

Kåre B. Werners gate 2



Velkommen til

Kåre B. Werners gate 2



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

Lørenskog

Lys, moderne og arealeffektiv 1-roms med sydvendt balkong på 6 m²!
Fjernvarme a-konto inkl. - Heis - Felles takterrasse!

Prisantydning	2 200 000,-
Fellesgjeld	945 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 146 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 334,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2021

Ansvarlig megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kåre B. Werners gate 2!
Er du på jakt etter din første leilighet - da er denne midt i blinken for deg! Dette er en arealeffektiv og moderne studioleilighet, med sentral beliggenhet! Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, og rommer åpen stue-/kjøkkenløsning, sovealkove, entré og flislagt bad. I tillegg er det utgang til en balkong, disponibel bod og felles takterrasse!

Beliggenheten er attraktiv i enden av Skårersletta, mot småhusbebyggelsen på Finstad og flotte turmuligheter. Det er busstopp i umiddelbar nærhet og like over veien finner du Triaden Storsenter.

Høydepunkter:

- Lys 1-roms andelsleilighet i 2. etg
- Utgang til herlig sydvendt balkong på 6 m^2
- Arealeffektiv planløsning og store vindusflater
- Fjernvarme a-konto inkludert i felleskostnadene

Arealer og innhold

BRA-i:	30 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	35 kvm
TBA:	6 kvm

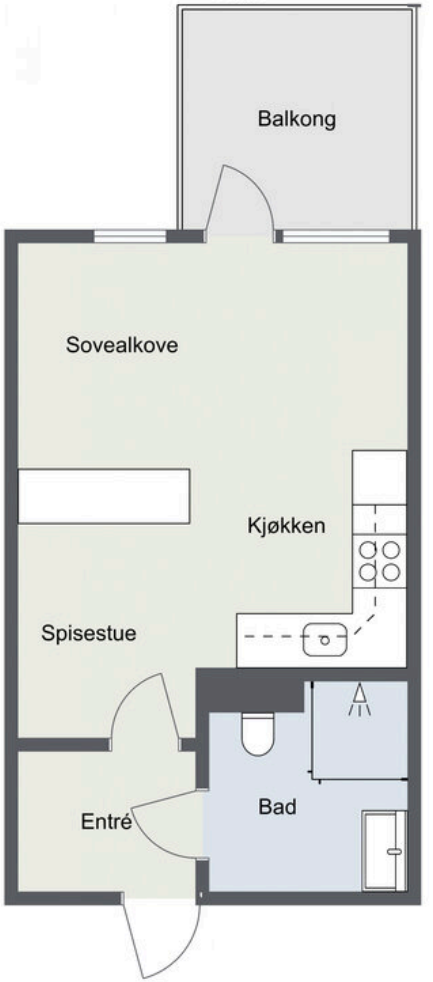
Beskrivelse

Andelsleilighet
2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Bad, entré, spisestue, alkove og kjøkken.
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET

2. Etasje






























marant









Informasjon

Kåre B. Werners gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0262/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 809 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 58 i Tunkvartalet 1 borettslag, org.nr. 923636781

Selger
Markus Pedersen Veberg

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)
945 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 145 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 146 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 155 680,- (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
2021

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Bad, entré, spisestue, alkove og kjøkken.
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 30 m^2: Entré, stue/kjøkken, bad

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 5 m^2
- Felles takterrasse

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. Fra entréen er det inngang til bad, samt åpent inn til oppholdsrommet.

Stue:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og er arealeffektivt utnyttet. I rommet er det plass til sofa, tv-modul og spiseplass. Det er etablert en smart alkoveløsning i rommet, med lettvegg og gardiner som skaper et fint skille mot resten av rommet. I alkoven er det plass til dobbeltseng, og det er satt inn garderobeløsning. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong. Uteplassen er på 6 m^2, og har god plass til utemøbler. Balkongen er overbygget, og utebelysning er montert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit tidløs HTH-innredning, og byr på mye benk-/skapplass. Skapene har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, og det er opplegg for vaskemaskin. Det er montert belysning under overskapene, samt komfyrvakt over koketoppen.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et flislagt baderom. Rommet har dusjhjørne med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt servant. Under servanten er det benkeskap med glatte fronter, og over servanten er det montert speil med belysning.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Malte betongelementer for øvrig.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Dører:
Entrédør i tre. Typeskilt for brannklassefisering og lydmotstand er ikke synlig.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 6 m^2.
Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

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.

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

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de hadde et årlig strømforbruk på 1 239 kWh i 2024.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv/bredbånd, fjernvarme a-konto, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renter IN-lån: kr. 3 788,-
- Felleskostnader: kr. 1 745,-
- TV/Bredbånd 474,-
- Oppvarming: A konto varme (16811 - 58): kr. 327,-

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse. For å få tilgang til portal hos Ista (løpende forbruksoversikt), må eierskifte også registreres på https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/.

Kjøper må være medlem av USBL ved overtakelsestidspunktet, medlemskap koster kr. 300,-.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 711 941,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 847 762,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om sameiet:
- Tunkvartalet 1 borettslag består av 105 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsførselen er utført av USBL.
- Borettslaget er tilknyttet Tunkvartalet garasjesameie, som fungerer som et eget driftssameie for garasjeplasser og felles anlegg.

Hentet fra innkalling til årsmøte:
Styrets arbeid 2024-2025:
Styrets ambisjon har vært å arbeide for å utvikle et best mulig bomiljø for andelseiere og beboere i alle aldre. Forhold knyttet til daglig drift av borettslaget har kommet inn i et mer ordinært spor. Året har likevel vært preget av at styret har måtte bruke mye tid på å avklare en rekke forhold knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv.

Økonomi:
Arbeid med borettslagets økonomi har krevd betydelig tid og ressurser. Fellesutgiftene har i løpet av året endret seg lite. Dette skyldes i hovedsak:
- Rentene har ikke økt i 2024. Tvert imot ble det en liten reduksjon på 0,2 % knyttet til at DNB har måttet justere ned renten som følge av konkurransesituasjonen mellom banker.
- Ordinære driftskostnader og kostnader knyttet til kabel-TV og bredbånd har økt marginalt og lavere enn økningene i lønninger og pensjoner. Dette har vårt mulig fordi bygningene ikke er mer enn fire år gamle og ikke krever så mye vedlikehold.
På bakgrunn av det høye rentenivået har styret holdt igjen på kostnadene så mye som mulig. Avklaringer av sakene knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv., har samlet sett bidratt positivt til borettslagets økonomi.

Tunhuset er kommet i ordinær drift, men bruken av dette kan være større. Regnskapet viser et negativt resultat på kr 359.156. Sett i sammenheng med tidligere års overskudd som er oppstått som følge av for lav fakturering fra kommunen for kommunale avgifter, er ikke resultatet bekymringsfullt. Borettslaget

har fått ekstraordinære inntekter knyttet til korreksjon av tidligere års vannforbruk. Fra styrets side har det også vært utvist stram styring og andre drifts- og vedlikeholdsposter.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget, medlemmer av storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo) og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 945 000,-pr. 02.11.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Lånenummer: 16364104190, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.11.2025: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 182
Saldo per 02.11.2025: 161 720 000
Andel av saldo: 945 000
Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 31.03.2071)
IN-lån, Avdragsfritt frem til 30.03.2041
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca kr 1 176,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 724,- pr. 01.02.1970

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 359 156,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 130 949,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Kun alminnelig dyrehold er tillatt, under forutsetning av at disse regler etterleves.

Hold av én katt eller hund krever kun en skriftlig orientering til styret. Ytterligere anskaffelse krever forutgående godkjenning fra styret. Hunder og katter skal være merket/chipet slik at eierskapet kan spores.
Det er båndtvang for hunder/katter på borettslagets eiendom. Hager og fellesareal skal ikke benyttes som luftegård. Ved eventuelle uhell skal ekskrementer fjernes umiddelbart.
Det tillates ikke å montere katteluker eller hold av utekatter.

Dersom det kommer klager over at dyrehold sjenerer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3405600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 472 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Opparbeidet med belysning, asfalterte internveier, plenområder, diverse beplantning og sykkelparkering. Det er tilgang til et tunhus med oppholdsrom og kjøkken, hvor alt er lagt til rette for felles bruk. Det er også felles sittegrupper og lekeplass samt felles takterrasse til glede for beboerne.

Fra stuen er det tilgang til en balkong. Det er installert utebelysning og stikk.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til et spennende og urbant bomiljø. Utearealene byr på mange spennende aktiviteter, alt fra klatrevegg og lekeplasser til koselige kaféer og

bakeri. Ønsker du deg ut i skog og mark ligger Østmarka i nær avstand, her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur.

Bebyggelsen i nærområdet innebærer en tydeliggjøring av sentrumsstrukturen i Lørenskog, og byr på et urbant og spennende bomiljø. Nærmest ligger Triaden Storsenter, et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter med mer. Du finner også trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker.

I andre enden finner du Lørenskog Hus. Her arrangeres konserter, forestillinger og show, kurs og konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter med mer. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Vil du bare holde deg i form, er SATS, Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

I Lørenskog finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss hvorav nærmeste holdeplass er Triaden som ligger et par minutter gange fra eiendommen. Kollektivtrafikken er godt utbygd og du er i Oslo sentrum på 20-30 minutter. Med bil kommer du til Lillestrøm på 10 minutter, Gardermoen på 34 minutter og til Oslo S på 18 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg på eiendommen datert 28.06.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Frist for å søke om ferdigattest ble satt til 01.02.2022.
Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan 022 Skårer Syd er eiendommen regulert 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)

Eiendommen ligger på felt C1.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av hovedsakelig av blokker med kombinasjonsbygg med næring i første etasje. Det er variert bebyggelse i nærområdet med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, hotell, barnehager, sykehjem med mer.

Triaden og hele Skårer Syd til Skårersletta er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid i nærliggende områder og potensielle endringer i trafikkbilde årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, samt i et område med middels til lav aktsomhet for radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1953/171-1/8 14.01.1953 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80

Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 100, bnr. 55. Ikke lenger relevant.

1967/3431-1/8 23.09.1967 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80
2020/3125046-1/200 05.10.2020 ** DIVERSE PÅTEGNING
Gjelder ikke for gnr. 100 bnr. 433 snr. 1-11
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 100, bnr. 80, hvor selger er Lørenskog kommune og kjøper er firma Vessel & Co. Utdrag: Krav om at tomten skal bebygges med kontor-, lager- og industribygg. Bygningsvesenet godkjenner inngjerding av eiendommen. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte kommunale elektriske ledninger, vann-, kloakk- og overvannsledninger samt kloakkrenseanlegg etter foreliggende planer og etter anvisning fra kommunen.

1977/7481-4/8 07.11.1977 SKJØNN
Avståelse av veggrunn. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80

1979/5136-1/8 25.07.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 80 forplikter seg og senere eiere av eiendommen til å fjerne kontortilbygget uten utgift for Lørenskog kommune når bygningsrådet måtte forlange det.

2020/3172440-1/200 14.10.2020 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om transport og ferdsel. Bestemmelse om byggeforbud og beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80
Kommentar: Avtale mellom Elvia AS og Tunveien Eiendom AS om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etasje. Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet. Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

2021/601206-5/200 21.05.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om gjensidig rett. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2021/601206-6/200 21.05.2021 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om gjensidig rett. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2021/601206-7/200 21.05.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst og opphold på uteoppholdsarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2021/601206-8/200 21.05.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjoner mm.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Kommentar:
Adkomst:
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100, bnr. 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr. 100, bnr. 811. Hjemmelshavere til gnr.100 bnr. 80 og 810 i Lørenskog erklærer herved at anleggseiendommen gnr. 100, bnr. 811 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 100 bnr. 80 og 810.

Parkering:
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100, bnr, 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 100 bnr. 810 mot vederlag skal ha rett til 105 parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811. Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100, bnr. 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 100 bnr. 809 mot vederlag skal ha rett til 131.25 parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 811.

V/A, strøm, andre rør- og kabelføringer mv.:
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 80, 796 , 809, 810 og 811 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler, andre rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av dette. Hvis det er rør-/kabel -/ledninger-/skap som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av disse.

Felles uteoppholdsarealer:
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810 erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810 skal ha gjensidig rett til adkomst og opphold på områder avsatt til adkomst, lek, rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) og tunpaviljongen over gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteoppholdsarealene og tunpaviljongen.

Reparasjon og vedlikehold:
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811 erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 809, 810 og 811 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

2021/629314-1/200 28.05.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser adkomst, drift og vedlikehold av teknisk rom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/629314-2/200 28.05.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse drift og vedlikehold av brannoppstillingsplasser og renovasjonsløsninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Teknisk rom:
Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 100 bnr. 809 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har rett til adkomst til det tekniske rommet i kjelleren til gnr. 100 bnr. 809 hvor det befinner seg en del infrastruktur som betjener eiendommene. Eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har også rett til å knytte seg til infrastrukturen som befinner seg i rommet samt at eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har rett til å legge egen infrastruktur i det tekniske rommet i den grad det er plass til det. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles infrastruktur som befinner seg i det tekniske rommet. Hjemmelshaver til eiendommene gnr. 100, bnr. 809, 810, 80 og 796 erklærer at eiendommene gnr. 100, bnr. 809, 810, 811, 80 og 796 skal ha rett til bruk av brannoppstillingsplasser og om nødvendig renovasjonsløsninger som befinner seg på eiendommene. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av brannoppstillingsplasser og renovasjonsløsninger.

2021/695719-1/200 10.06.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Rett til å oppføre og vedlikeholde lysmaster med tilhørende anlegg. Rett til å oppføre og vedlikeholde innretninger som nevnt i vegtrafikkloven § 5 tredje ledd. Det kan ikke gjøres tiltak på eiendommen som kan være til skade eller ulempe for anlegget eller innretningene

2021/695719-2/200 10.06.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av anlegget og innretningene
Kommentar: Hjemmelshaver ("Hjemmelshaver") til gnr. 100 bnr. 809 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"), gir Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142 ("Rettighetshaver"), rett til å oppføre, ha stående, fornye, føre ettersyn med og vedlikeholde lysmaster med tilhørende anlegg ("Anlegget") på Eiendommen. Rettighetshaver gis tilsvarende rettigheter for slike innretninger som er nevnt i Vegtrafikkloven (lov av 18. juni 1965 nr. 4) § 5 tredje ledd («Innretningene»). Rettighetshaver gis adkomstrett over Eiendommen til Anlegget og Innretningene for nødvendig inspeksjon, fornyelse, ettersyn og vedlikehold. Ved eventuelle skader på Eiendommen som følge av Rettighetshavers arbeider eller ettersyn, skal Rettighetshaver sette eiendommen tilbake i samme stand som før skaden etter arbeider eller ettersyn er gjennomført. Rettighetshaver er ansvarlig for drift og vedlikehold av Anlegget og Innretningene, herunder eventuell utskifting.

Eiendommens rettigheter:
2021/601206-1/200 21.05.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 811
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142

2021/601206-4/200 21.05.2021 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 811
Gjelder 103,25 parkeringsplasser. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - dagbilder kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

- Selgers egenerklæring, datert 30.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 04.11.2025
- Energiattest, datert 07.07.2021
- Brev fra forretningsfører, datert 02.11.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 12.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 31.10.2025
- Kommuneplankart, datert 31.10.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 28.06.2021
- Byggemeldte tegninger, datert 17.09.2019
- Servitutter

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 5. november 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kåre B. Werners gate 2

Selgers egenerklæringsskjema

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
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0262/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Markus Pedersen Veberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

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: SP3405600
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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: 65-0262/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET

Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET
Borettslagsleilighet (i blokk):
923 636 781 / 58

TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG
3222-100/809/0/0

Grunnkrets:
Benterud
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU — **Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — **Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har 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** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	3. nov. 2025
Til stede	Selger/eier Befaring utført med selgers representant. Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2/3
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2021 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har vannbåren gulvvarme.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.
Tomteareal	4471.6 m²
Hjemmelshaver	Tunkvartalet 1 Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Markus Pedersen Veberg

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i tre.
Typeskilt for brannklassefisering og lydmodstand er ikke synlig.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketoppen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eiers representant fra byggeåret.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Ifølge opplysninger oppgitt av et styremedlem over telefon, foreligger det dokumentasjon på badet på nett.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet.
Det er fremvist dokumentasjon på at det er lagt følertråd til aquastop under WC.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
2. etasje	30 m²			6 m²
Sum	30 m²	5 m²		6 m²
Totalt bruksareal	35 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, spisestue, alkove og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	30 m²		Bad, entré, spisestue, alkove og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

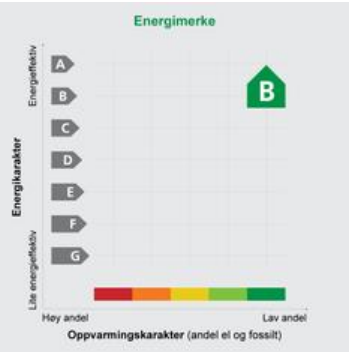
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kåre B Wernersgate 2
Postnr	1475
Poststad	Finstadjordet
Andels-/leilighetsnr.	58 /
Gnr.	100
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2021-1287665
Dato	07.07.2021



Innmeld av	harald hauge

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventilar, pumper	**- 0**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Kåre B Wernersgate 2
Postnr. og poststad: 1475 Finstadjordet
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.:
Dato: 07.07.2021 12:40:11
Energimerkenummer: A2021-1287665
Ansvarleg for energiattesten:
Energimerkinga er utført av: harald hauge

Gnr: 100
Bnr: 80
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rørnett, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.

Tiltak 2: 0

0

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag
Kåre B. Werners gate 2
1475 FINSTADJORDET

Vår ref.: 1681/58
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Markus Pedersen Veberg

Fødselsdato eier: 19.03.1997

Organisasjonsnr: 923 636 781
Andelsnr: 58

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 334**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 788
	Felleskostnader	1 745
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	474
Måler:	1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 58)	327

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	945 000	Gjeld siste årsoppg.:	945 000
Klient ajourf. lån:	222 570 000	Klient gj. s. årsoppg.:	176 460 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364104190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.11.2025: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 182

Saldo per 02.11.2025: 161 720 000

Andel av saldo: 945 000

Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 31.03.2071)

IN-lån, Avdragsfritt frem til 30.03.2041

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca kr 1 176,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Petter Lassen
Adresse:	Tunveien 12
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 47289800
E-post:	petter.lassen@matriks.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	945 000	Andre inntekter:	439
Annen formue:	3 724	Utgifter:	51 104		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	945 000
Andelsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag
Kåre B. Werners gate 2
1475 FINSTADJORDET

Vår ref.: 1681/58
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Markus Pedersen Veberg

Fødselsdato eier: 19.03.1997

Organisasjonsnr: 923 636 781

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 100/809

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4439.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3405600

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2021	Første innflytting:	01.07.2021	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang C		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Tidligere eier må gi kjøper rettighet til https://viscenario.com/nb/ som har all fdv dokumentasjon. Hvis dette byr på utfordringer kan de sende mail til nybolig@usbl.no så hjelper de til med tilgang

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Se punkt "Ansiennitetsregler" ovenfor.

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telia. Usbl tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

Det må bestilles opplysninger Fra Tunkvartalet Garasjesameiet. Der fremkommer det om eier har parkeringsplass som følger salget samt regler for salg og utleie av parkeringsplasser. Det er 46 av 507 plasser som må tinglyses i garasjesameiet og ikke følger automatisk ved salget. Det er regler for salg av disse i Tunkvartalet Garasjesameie. Hver parkeringsplass har gebyr på 350,- fra 01.01.2025 (300,- for 2024). Som faktureres fra garasjesameie.

Borettslaget er tilknyttet Tunkvartalet garasjesameie, som fungerer som et eget driftssameie for garasjeplasser og felles anlegg.

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse. For å få tilgang til portal hos Ista (løpende forbruksoversikt), må eierskifte også registreres på https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/58	**Fødselsdato eier:**	19.03.1997
Kåre B. Werners gate 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Markus Pedersen Veberg		
Organisasjonsnr: 923 636 781				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Tunkvartalet 1 borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 17:30
Tunhuset

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring, tillegg ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

5.2 Vedtektsendring, endring av § 7-1. Endring av fordelingsnøkkel for forbruk av kaldtvann for oppvarming til varmtvann

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Det vises til vedlagte regnskap og revisjonsberetning fra KPMG for 2024.

Forslag til vedtak: 1. Styret regnskap med et negativt resultat på kr 359.156 ts til orientering.

2.Revisjonsberetningen tas til orientering

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra er inntatt og innkallingen og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med 228.800,- for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 228.800,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene § 7-1 om kostnadsfordeling for forbruk av kaldt vann til varmtvann.

Sak om endring av borettslagets vedtekter § 7-1. Forbruk - kaldtvann for oppvarming til varmtvann– hovedtall – endring av regel for fordeling.

Av borettslagets vedtekter § 7-1 fremgår:

7-1 Felleskostnader

- *Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel. Andelseier som disponerer parkeringsplass, betaler også felleskostnader for å disponere parkeringsplassen.*

Det er nå gått snart fire år siden de første leilighetene ble innflyttet. Vi har vunnet så pass mye erfaring at vi har grunnlag for å vurdere om såkalte 70/30 regelen er hensiktsmessig og rettferdig.

På ett område viser det seg at den ikke er det. Dette gjelder den delen av vannet kommunen leverer, beboerne bruker og som blir brukt til varmtvann.

Etter dagens system blir mengden forbrukt varmtvann målt gjennom ISTA og fordelt etter avlest forbruk. Det er altså bare selve oppvarmingskostnaden som blir fordelt etter forbruk, ikke selve vannet. Selve vannet som blir brukt til varmtvann blir ikke fordelt etter faktisk forbruk, men etter 70/30-regelen.

En gjennomgang av tallene viser at

1.Ca 10 leiligheter betaler alt for lite, fra kr 5.000, til kr 30.000 for lite, til sammen ca kr 90.000

2.Ca 30 leiligheter betaler litt for lite, fra kr 5.000, til sammen kr 30.000.

3. Ca 40 leiligheter betaler litt for mye, fra kr 0 – kr 2.000, til sammen kr 45.000

4.Ca 25 leiligheter betaler alt for mye, fra kr 2.000 – 5.000, til sammen kr 75.000

På bakgrunn av dette foreslår styret at den delen av vannforbruket for benyttes til

Varmtvann også skal fordeles etter faktisk forbruk.

Styret foreslår derfor følgende tillegg i av vedtektenes § 7-1, setning uthevet med **fet skrift.**

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. ***Dette gjelder ikke den delen av vannforbruket som varmes opp til varmtvann. Denne mengden vann (og tilhørende mengde avløp) fordeles i stedet etter forbruk sammen med energiutgiftene.***

Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel. Andelseier som disponerer parkeringsplass, betaler også felleskostnader for å disponere parkeringsplassen.

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

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

En slik endring av vedtektene må i tilfelle vedtas med 2/3 av stemmene til de fremmøtte.

Endringen vil gjelde fra og med kalenderåret 2025.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor følgende tillegg i av vedtektenes § 7-1, setning uthevet med fet skrift.

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av

andelene. **Dette gjelder ikke den delen av vannforbruket som varmes opp til varmtvann. Denne mengden vann (og tilhørende mengde avløp) fordeles i stedet etter forbruk sammen med energiutgiftene.**

5.2 Endring av vedtektenes § 4-3 Korttidsutleie av leiligheter.

Etter skatteloven er utleie av boliger/leiligheter skattefritt for inntil kr 10.000 pr år. Mellom kr 10.000 og 15.000 regnes 85 % av leieinntekter som skattbar inntekt.

Borettslagsleiligheter er en form for eierboliger og må derfor likestilles med selveide boliger. Det er derfor komet regler som gir rett til korttidsutleie for inntil 30 dager pr år (typisk Airbnb)vedtak uten godkjenning av styret.

Selv om slik utleie ikke trenger godkjenning av styret er det likevel adgang til å innføre en søknadsplikt. En slik søknadsplikt gir styret mulighet for å ha en viss oversikt og kontroll over tidspunkt og omfang av slik korttidsutleie.

Fordelen med slik korttidsutleie er at det kan gi eier tilleggsinntekter som er skattefritt innenfor grensen på kr 10.000. Ulempen er at slik korttidsutleiet kan medføre støy fra leiligheter som blir leid ut i helgene og at utleie kan risikere at ting i leiligheten blir ødelagt.

For å regulere dette kan det tas inn en ny § 4-3 i vedtekter:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ta inn en ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

1. Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.
2. Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.
3. Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.
4. Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.
5. Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at utleien opphører.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler generalforsamlingen å ta inn en ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

1.Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.
2.Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.
3.Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.
4.Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.
5.Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved

brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at utleien opphører.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Lassen
Styremedlem, Sverre Bugge
Styremedlem, Monica Merli
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Carl August Ellinger

6.1 Valg av leder

Det skal velges leder for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslås gjenvalg av Petter Lassen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslås Sverre Bugge (gjenvalg) og Sara Husein (ny).

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Det skal velges en delegat.

Forslag til vedtak: Petter Lassen foreslås.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges minst to representanter til valgkomiteen for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Andrine Linja (gjenvalg) og Morten Boås (ny).

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 258 392**	**1 323 427**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-359 156	-71 935
Tilbakeføring av avskrivning	24 303	6 900
Kjøp / salg anleggsmidler	-261 051	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 330 000	-10 780 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 330 000	10 780 000
B. Årets endring disponible midler	**-595 903**	**-65 035**
C. Disponible midler	**662 489**	**1 258 392**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 718 009	4 475 107
Kortsiktig gjeld	-2 055 520	-3 216 715
C. Disponible midler	**662 489**	**1 258 392**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 158 382	12 705 843	13 893 856	13 689 540
Sum leieinntekt		**14 158 382**	**12 705 843**	**13 893 856**	**13 689 540**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	265 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**265 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**14 423 382**	**12 705 843**	**13 893 856**	**13 689 540**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	45 120	29 610	31 020	31 020
Styrehonorar	3	320 000	210 000	220 000	228 800
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	24 303	6 900	5 750	5 900
Driftskostnad					
Energikostnad		114 595	76 594	250 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	818 862	1 119 925	1 008 700	541 492
Kommunale avgifter/renovasjon		2 372 385	1 492 869	1 290 000	1 560 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 392	13 438	6 000	14 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	43 786	14 833	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	125 774	481 760	465 000	402 500
Revisjonshonorar		19 531	9 768	10 092	10 354
Forretningsførerhonorar		149 022	141 387	148 878	154 684
Andre honorar	9	268 641	124 196	67 000	175 440
Kontorkostnad		6 021	14 337	10 000	1 000
TV/bredbånd		556 101	530 945	534 240	596 988
Kontingent og gaver		32 347	32 120	32 500	32 500
Forsikring		306 663	267 035	262 043	310 174
Andre kostnader	10	19 674	6 526	35 000	31 000
Sum kostnad		**5 237 217**	**4 572 243**	**4 381 223**	**4 206 352**
Driftsresultat før IN		**9 186 165**	**8 133 600**	**9 512 633**	**9 483 188**
Driftsresultat etter IN		**9 186 165**	**8 133 600**	**9 512 633**	**9 483 188**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 074	69 481	0	0
Rentekostnad		9 609 395	8 275 015	9 395 537	9 352 239
Netto finansposter		**9 545 321**	**8 205 535**	**9 395 537**	**9 352 239**
Årsresultat		**-359 156**	**-71 935**	**117 096**	**130 949**
Overført til/fra annen egenkapital		-359 156	-71 935	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-359 156**	**-71 935**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	60 900 000	60 900 000
Bygninger	4	384 240 000	384 240 000
Påkostninger	4	203 975	203 975
Andre driftsmidler	4	260 897	24 150
Sum anleggsmidler		**445 604 873**	**445 368 125**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		228 713	140 008
Kundefordringer		75 000	0
Kostnader til avregning		723 504	1 942 678
Forskuddsbetalte kostnader		212 758	86 276
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 478 033	2 306 145
Sum omløpsmidler		**2 718 009**	**4 475 107**
SUM EIENDELER		**448 322 881**	**449 843 233**

Balanse 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		525 000	525 000
Sum innskutt egenkapital		**525 000**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 361	961 517
Sum opptjent egenkapital		**602 361**	**961 517**
Sum egenkapital	**11**	**1 127 361**	**1 486 517**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	176 460 000	179 790 000
Borettsinnskudd		222 570 000	222 570 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	46 110 000	42 780 000
Sum langsiktig gjeld		**445 140 000**	**445 140 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		105 089	97 099
Leverandørgjeld		105 101	1 016 204
Påløpne renter		51 106	77 433
A konto til avregning		999 387	1 406 439
Annen kortsiktig gjeld		794 837	619 540
Sum kortsiktig gjeld		**2 055 520**	**3 216 715**
Sum gjeld		**447 195 520**	**448 356 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 322 881**	**449 843 233**
Pantstillelser	13	445 140 000	445 140 000

Sted:_____ Dato:_____

Petter Lassen Styreleder	Monica Merli Styremedlem	Carl August Ellinger Styremedlem
Bjørn Erik Jessen Styremedlem	Mohammad Umar Ditta Styremedlem	Sverre Bugge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag.
Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 646 146	3 487 464
3609 Innbetaling pr garasjeplass	339 300	406 950
3620 Kabel-TV/internett	565 320	520 065
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 607 616	8 291 364
Sum	**14 158 382**	**12 705 843**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	75 000	0
3999 Andre inntekter	190 000	0
Sum	**265 000**	**0**

3990: Erstatning etter reklamasjon
3999: Refusjon feilfakturert strømutgifter tidligere år.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	45 120	29 610
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	320 000	210 000
Sum	**365 120**	**239 610**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Fuglesikring	Arkel Romerike	Styretavla hardware	Kamera overvåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	261 051
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500	261 051
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	17 250	17 403
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	17 250	243 647
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 900	17 403
Anskaffelsesår :	2019	2021	2022	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :					5	5

Borettslaget består av 105 andeler/enheter.
Eiendommen er oppført på gårdsnr. 100, bruksnr. 809 i Lørenskog kommune. eiertomt på 4439,8m2
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polisenummmer SP3405600.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Tunhuset/Garasjesameiet/Fellesdrift	607 250	723 900
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	93 362
6341 Brannalarm	500	0
6360 Annet renhold	31 739	21 189
6361 Fast renhold	125 715	130 256
6362 Skadedyrutryddelse	10 875	35 124
6364 Matteleie	30 585	19 144
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	96 176
6392 Containerleie/tømming	9 567	775
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 631	0
Sum	**818 862**	**1 119 925**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS + styretavla	14 392	13 438
Sum	**14 392**	**13 438**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	658
6540 Inventar	41 140	1 764
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	234	10 635
6552 Driftsmateriell	2 412	1 776
Sum	**43 786**	**14 833**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	81 957
6603 Vedlikehold elektro	18 260	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	97 524
6611 Vedlikehold heiser	91 559	117 874
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 288	103 229
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	26 238
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	27 715
6648 Vedlikehold dører og porter	13 668	27 224
Sum	**125 774**	**481 760**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	155 395	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	65 666	114 323
6730 Teknisk honorar	34 596	4 873
6750 Vakthold	12 984	5 000
Sum	**268 641**	**124 196**

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

Note 9 - Andre honorar

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	12 998	4 678
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 524	0
7770 Betalingskostnader	248	258
7773 Omkostninger innkreving	3 172	1 555
7790 Andre kostnader	1 623	0
7795 Husleietap	109	35
Sum	**19 674**	**6 526**

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	525 000	0	525 000
Sum innskutt egenkapital	**525 000**	**0**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	961 517	-359 156	602 361
Sum opptjent egenkapital	**961 517**	**-359 156**	**602 361**
Sum egenkapital	**1 486 517**	**-359 156**	**1 127 361**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bolig
Lånenummer:	**16364104190**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Innfrielse 30.03.2071
Beregnet innfridd:	30.03.2071
Opprinnelig lånebeløp:	222 570 000
Lånesaldo 01.01:	179 790 000
Avdrag i perioden:	3 330 000
Lånesaldo 31.12:	**176 460 000**
Saldo 5 år frem i tid:	169 970 000
Andelssaldo 01.01:	42 780 000
Innbetalt IN i perioden:	3 330 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**46 110 000**
Sum pantegjeld for lån:	**222 570 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364104190	1	4 795 000	4 795 000
	1	3 070 000	3 070 000
	3	2 995 000	8 985 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 965 000	2 965 000
	2	2 915 000	5 830 000
	2	2 895 000	5 790 000
	1	2 770 000	2 770 000
	1	2 720 000	2 720 000
	1	2 665 000	2 665 000
	1	2 615 000	2 615 000
	1	2 565 000	2 565 000
	2	2 545 000	5 090 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 495 000	2 495 000
	2	2 462 500	4 925 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 445 000	4 890 000
	1	2 430 000	2 430 000
	1	2 415 000	2 415 000
	2	2 395 000	4 790 000
	2	2 345 000	4 690 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 200 000	2 200 000

Langsiktig gjeld

1	2 190 000	2 190 000
1	2 145 000	2 145 000
1	2 140 000	2 140 000
1	2 095 000	2 095 000
2	2 070 000	4 140 000
2	2 065 000	4 130 000
1	2 045 000	2 045 000
1	2 040 000	2 040 000
1	1 995 000	1 995 000
1	1 990 000	1 990 000
2	1 945 000	3 890 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 895 000	1 895 000
1	1 850 000	1 850 000
1	1 800 000	1 800 000
1	1 795 000	1 795 000
1	1 775 000	1 775 000
2	1 745 000	3 490 000
1	1 570 000	1 570 000
1	1 495 000	1 495 000
3	1 445 000	4 335 000
3	1 425 000	4 275 000
3	1 345 000	4 035 000
3	1 325 000	3 975 000
1	1 245 000	1 245 000
3	1 225 000	3 675 000
1	1 195 000	1 195 000
1	1 045 000	1 045 000
1	1 025 000	1 025 000
1	1 020 000	1 020 000
1	995 000	995 000
1	970 000	970 000
2	945 000	1 890 000
1	895 000	895 000
1	890 000	890 000
1	745 000	745 000
1	695 000	695 000
1	595 000	595 000
1	495 000	495 000
1	340 000	340 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16364104190 har første avdrag 30.06.2041 med kr 584 535	1	4 795 000	5 497
	1	3 070 000	3 519
	3	2 995 000	3 433
	1	2 970 000	3 405
	1	2 965 000	3 399
	2	2 915 000	3 342
	2	2 895 000	3 319
	1	2 770 000	3 175

Langsiktig gjeld

1	2 720 000	3 118
1	2 615 000	2 998
1	2 565 000	2 940
2	2 545 000	2 917
1	2 520 000	2 889
1	2 495 000	2 860
2	2 462 500	2 823
1	2 460 000	2 820
2	2 445 000	2 803
1	2 430 000	2 786
1	2 415 000	2 768
2	2 395 000	2 746
2	2 345 000	2 688
1	2 300 000	2 637
1	2 295 000	2 631
1	2 275 000	2 608
1	2 240 000	2 568
1	2 200 000	2 522
1	2 190 000	2 511
1	2 140 000	2 453
1	2 095 000	2 402
2	2 070 000	2 373
2	2 065 000	2 367
1	2 045 000	2 344
1	2 040 000	2 339
1	1 990 000	2 281
2	1 945 000	2 230
1	1 900 000	2 178
1	1 895 000	2 172
1	1 850 000	2 121
1	1 800 000	2 063
1	1 795 000	2 058
1	1 775 000	2 035
2	1 745 000	2 000
1	1 570 000	1 800
1	1 495 000	1 714
1	1 995 000	1 714
3	1 445 000	1 656
3	1 425 000	1 634
3	1 345 000	1 542
3	1 325 000	1 519
1	1 245 000	1 427
3	1 225 000	1 404
1	1 045 000	1 198
1	1 025 000	1 175
1	1 020 000	1 169
1	995 000	1 141
1	970 000	1 112
2	945 000	1 083
1	890 000	1 020
1	895 000	911

Langsiktig gjeld

1	745 000	854
1	595 000	682
1	495 000	567
1	2 665 000	533
1	695 000	395
1	340 000	390
1	1 195 000	0
1	2 145 000	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag.
Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	222 570 000
Innskuddskapital	222 570 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**445 140 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**445 343 975**

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

Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet 1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunkvartalet 1 borettslag

Styreleder	Petter Lassen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Carl August Ellinger (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Bjørn Erik Jessen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Sverre Bugge (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Mohammad Umar Ditta (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Monica Merli (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tunkvartalet 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunkvartalet 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: YB0AI-UIAON-IZJNF-5W6BW-1UH3L-58ZAD

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YB0AI-UIAON-IZJNF-5W6BW-1UH3L-58ZAD

Årsmelding 2024 - Tunkvartalet 1 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Lassen
Styremedlem, Sverre Bugge
Styremedlem, Monica Merli
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Carl August Ellinger

Styret i Tunkvartalet 1 borettslag består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Tunkvartalet 1 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tunkvartalet 1 borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 923636781

Tunkvartalet 1 borettslag består av 105 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tunkvartalet 1 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3405600. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tunkvartalet 1 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i 2024 vedtatt en beredskapsplan.

Styrets arbeid

Styrets ambisjon har vært å arbeide for å utvikle et best mulig bomiljø for andelseiere og beboere i alle aldre. Forhold knyttet til daglig drift av borettslaget har kommet inn i et mer ordinært spor. Året har likevel vært preget av at styret har måtte bruke mye tid på å avklare en rekke forhold knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv.

Økonomi

Arbeid med borettslagets økonomi har krevd betydelig tid og ressurser. Fellesutgiftene har i løpet av året endret seg lite.

Dette skyldes i hovedsak

-rentene har ikke økt i 2024. Tvert imot ble det en liten reduksjon på 0,2 % knyttet til at DNB har måttet justere ned renten som følge av konkurransesituasjonen mellom banker.

-ordinære driftskostnader og kostnader knyttet til kabel-TV og bredbånd har økt marginalt og lavere enn økningene i lønninger og pensjoner. Dette har vårt mulig fordi bygningene ikke er mer enn fire år gamle og ikke krever så mye vedlikehold. På bakgrunn av det høye rentenivået har styret holdt igjen på kostnadene så mye som mulig.

Avklaringer av sakene knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv., har samlet sett bidratt positivt til borettslagets økonomi.

Tunhuset er kommet i ordinær drift, men bruken av dette kan være større.

Regnskapet viser et negativt resultat på kr 359.156. Sett i sammenheng med tidligere års overskudd som er oppstått som følge av for lav fakturering fra kommunen for kommunale avgifter, er ikke resultatet bekymringsfullt. Borettslaget har fått ekstraordinære inntekter knyttet til korreksjon av tidligere års vannforbruk. Fra styrets side har det også vært utvist stram styring og andre drifts- og vedlikeholdsposter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det skal velges møteleder fra generalforsamlingen.

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sverre Bugge

1.2 Valg av sekretær

Det skal velges sekretær for å føre protokoll fra generalforsamlingen.

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Slettum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24 stk frem til t.o.m sak nr. 5.1, fra sak 5.2 var vi 25 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24 stk frem til t.o.m sak nr. 5.1, fra sak 5.2 var vi 25 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen skal etter vedtektene gjøres med et varsel på mellom 8 og 20 dager.
Kommentar: Overskriften under forside på saksliste under sak 5.1 og 5.2 har byttet plass.

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Det vises til saksliste angitt i innkallingen.

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Det vises til vedlagte regnskap og revisjonsberetning fra KPMG for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering, revisjonsberetning ble tatt til orientering.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra er inntatt og innkallingen og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med 228.800,- for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 228.800,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene § 7-1 om kostnadsfordeling for forbruk av kaldt vann til varmtvann.

Styret foreslår følgende tillegg i av vedtektene § 7-1 setning uthevet med fet skrift.

Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. **Dette gjelder ikke den delen av vannforbruket som varmes opp til varmtvann. Denne mengden vann (og tilhørende mengde avløp) fordeles i stedet etter forbruk sammen med energiutgiftene.**

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtektenes § 4-3 Korttidsutleie av leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ta inn en ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

1.Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.
2.Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.
3.Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.
4.Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.
5.Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at

utleien opphører.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder
Styreleder Petter Lassen er på valg, det skal velges leder for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Lassen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Det skal velges to styremedlemmer for to år. Sverre Bugge er på valg og Monica Merli er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sverre Bugge og Sara Husein for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
Det skal velges en delegat til generalforsamling, det kommenteres her at 5. mai 2025 har vært og at Generalforsamlingen valgte for neste periode.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Lassen.

6.4 Valg av valgkomite
Det skal velges minst to representanter til valgkomiteen for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Andrine Linja og Morten Boås for 1 år.

Protokoll for Tunkvartalet 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Bugge (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Rune Slettum (sign.)	14.05.2025

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 2 borettslag org. nr. 923 636 692
tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.09.2019, 30.05.2022 og 13 mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tunkvartalet 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering
Tunkvartalet 2 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 100/810.

Tunkvartalet 2 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Garasjesameie. Garasjesameiets formål er å eie og forvalte anleggseiendommen med gnr./bnr. 100/811. Andelseiere som har parkeringsplass som del av andelen disponerer plass i anleggseiendommen, se mer om parkeringsplasser i punkt 12. Enkelte andelseiere kan også ha kjøpt parkeringsplass uten at parkeringsplassen er knyttet til andelen.

Garasjesameiet har også som formål å forvalte fellesarealene på gnr./bnr. 100/809, 100/810, 100/80 og 100/796, til det beste for Tunkvartalet 1 Borettslag, Tunkvartalet 2 Borettslag, Tunkvartalet 3 Borettslag og Tunkvartalet 4 Borettslag (Borettslagene). Borettslagene har gjensidig og rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon, lek, brann- og renovasjonstilkomst, tunpaviljong o.l. Borettslagene har også en del felles infrastruktur som el-anlegg, ventilasjonsanlegg, rørføringer m.m. Rettighetene er sikret ved tinglyste erklæringer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, ventilasjonsaggregat og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel. Andelseier som disponerer parkeringsplass betaler også felleskostnader for å disponere parkeringsplassen. Energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann inngår ikke i den ordinære fordelingen. Denne vannmengden, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene. Kostnadene avregnes mot innbetalte åkontobeløp.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Garasjesameiet.

Styreleder eller den styreleder utpeker i det sittende styret skal søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Garasje/Parkering
(1) Det er et underjordisk garasjeanlegg under Borettslagene i Tunkvartalet. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 100/bnr. 811. Anleggseiendommen er et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (Tunkvartalet Garasjesameie orgnr 927 202 786).

Borettslaget blir tinglyst som eier av eierandeler i anleggseiendommen svarende til det antall parkeringsplasser som er kjøpt av andelseiere i borettslaget hvor parkeringsplassen er knyttet til andelen, samt til en andel - infrastrukturandel. For andelseiere hvor parkeringsplassen er knyttet til andelen, så følger parkeringsplassen andelen ved salg og parkeringsplassen kan ikke selges separat. Andelseier med parkeringsplass(er) har enerett til å disponere parkeringsplassen(e). Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets eierandel i Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Garasjesameiet.

(2) Andelseier med enerett til bruk av parkeringsplass dekker felleskostnader som kreves inn pr. plass. Se for øvrig punkt 7 og Garasjesameiets vedtekter.

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkeringsplass eller garasjeanlegget for øvrig anses som et mislighold av bruk av andelen.

TUNKVARTALET

ORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG

Fastsatt av borettslagets styre 24. Juni 2021.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer,besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Garasje og felles anlegg er organisert som et eget sameie i prosjektet. Tunkvartalet drift og garasjesameie kan fastsette egne regler for bruk av garasjer og felles anlegg.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene og virke forstyrrende på nattesøvn for alle beboere, særlig barn. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og slike arbeider tillates på hverdager klokken 07.00-20.00.
På kveld, natt, helg og helligdag skal det utvises særlig hensyn til naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at sluk holdes åpne og det ikke kastes gjenstander i toalett eller sluk slik at disse kan gå tett.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen. Brudd på meldeplikt kan medføre erstatningsplikt ovenfor borettslaget.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og andelseier står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

All endring av fasade krever ihht. vedtektene forutgående godkjenning fra borettslaget. Dette gjelder endringer på balkong, som for eksempel markiser, levegger, parabol, utelamper, varmepumpe, flaggfeste m.m.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre ihht. vedtektene. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Avfallsbeholdere er kun beregnet til vanlig husholdningsavfall. Storsøppel i forbindelse med flytting o.l. skal leveres til egnet gjenvinningsstasjon.

Kildesortering skjer ihht. kommunale bestemmelser og etter anvisning på avfallsbeholderne. (Matavfall, restavfall, papp/papir, glass/metall m.m.)

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Dersom det er fullt, må avfallet oppbevares eller leveres nærmeste gjenvinningsstasjon.

Alle korridorer o.l. er rømningsveier og skal holdes frie for gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere sko, planter, møbler eller noe annet enn dørmatter i fellesareal. Sykler plasseres i egne boder eller sykkelbod. Barnevogner, rullestoler mv. kan kun plasseres på egnede steder, etter styrets påvisning.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og andre dyr til området.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På oppstillingsplass for utrykningskjøretøyer er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.

For øvrige parkeringsregler henvises det til regelverk fra garasjesameiet.

6. Dyrehold

Kun alminnelig dyrehold er tillatt, under forutsetning av at disse regler etterleves.

Hold av én katt eller hund krever kun en skriftlig orientering til styret. Ytterligere anskaffelse krever forutgående godkjenning fra styret. Hunder og katter skal være merket/chipet slik at eierskapet kan spores.

Det er båndtvang for hunder/katter på borettslagets eiendom. Hager og fellesareal skal ikke benyttes som luftegård. Ved eventuelle uhell skal ekskrementer fjernes umiddelbart.

Det tillates ikke å montere katteluker eller hold av utekatter.

Dersom det kommer klager over at dyrehold sjenerer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

7. Andre bestemmelser

Det ikke tillatt med oppbevaring av mer enn til sammen 10 liter brannfarlig væske i leiligheten eller boder.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjellerrom eller garasje.

Man er forpliktet til å gjøre deg kjent med hvor hovedkranen i leiligheten er, slik at eventuelle vannskader kan begrenses.

Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill og gassgrill, ikke kullgrill eller bålpanne. Gassbeholder skal oppbevares stående, luftig og skal være sikret mot å velte. Maksimalt tillatt mengde er to 11 kg beholdere.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område bortsett fra på områder hvor dette etter skilting er tillatt.

Dersom brannvesenet må rykke ut på unødvendige alarmer, (f.eks fra matlaging) og borettslaget blir fakturert for slik utrykning, vil borettslaget kunne viderefakturere dette til andelseieren dersom det er utvist uaktsomhet fra andelseier eller noen han er ansvarlig for.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensregler er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser ovenfor borettslaget. - Følg reglene og bidra til et godt bomiljø!

Kapittel oppset

Kapittel title

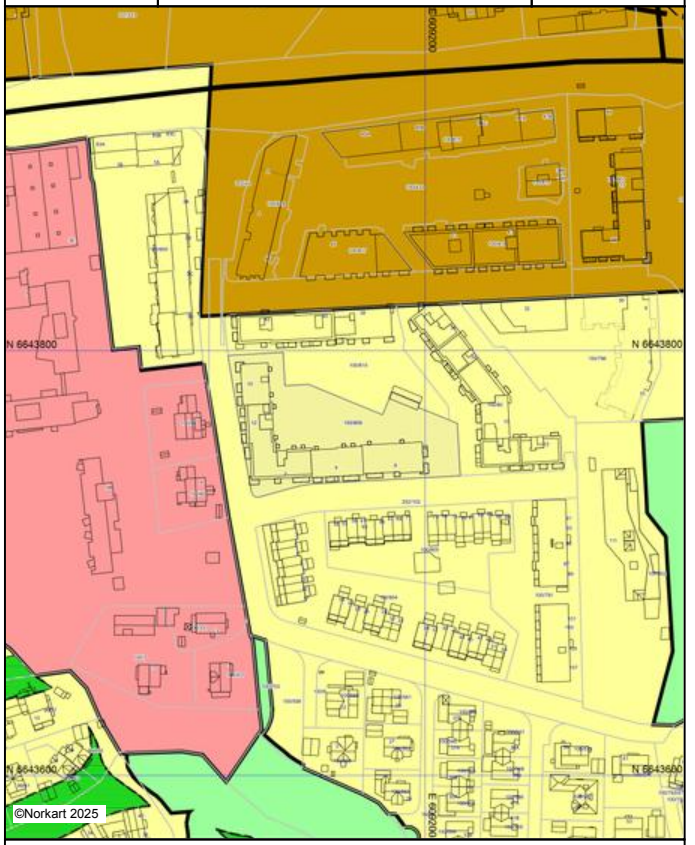
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/809
Adresse: Kåre B. Werners gate 2
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

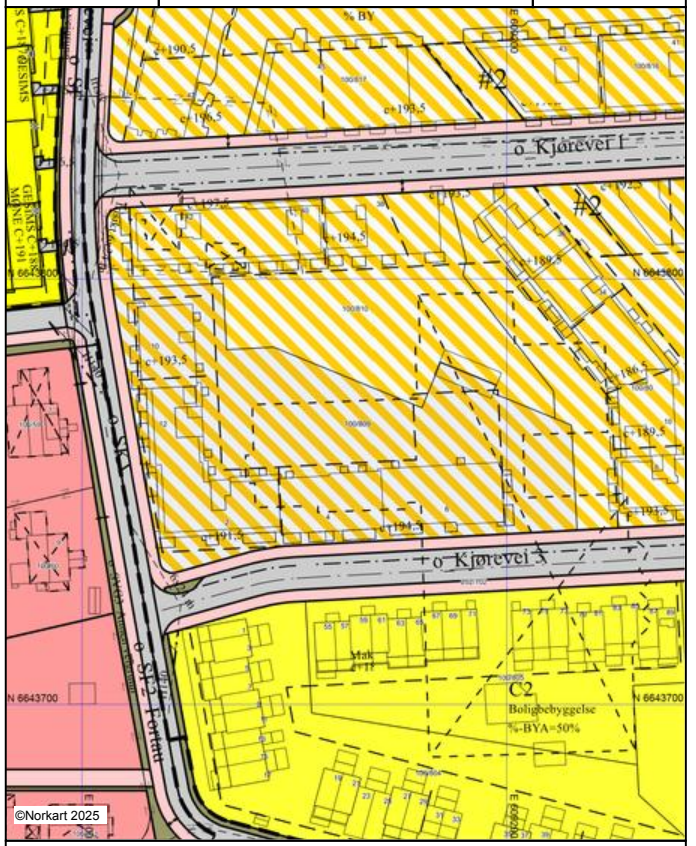
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/809
Adresse: Kåre B. Werners gate 2
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Blokkbebyggelse
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg / 907 57 025	17/4868- 110		28.06.2021

Midlertidig brukstillatelse - Skårer syd felt C1 og B2 - gnr 100 bnr 80 - hus A oppgang C - Kåre B. Werners gate 2

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Kåre B Werners gate 2 m. fl.	100/80//	
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	**Tiltakshaver** Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket – hus A oppgang C med takterrasse og trapperom/heis, deler av utearealet og deler av parkeringskjeller – Kåre B. Werners gate 2.

Søknad om brukstillatelse for deler av tiltaket er mottatt 04.06.2021, med supplerende dokumentasjon sist mottatt 23.06.2021.

Rammetillatelse ble gitt 14.03.2018 for oppføring av boligblokk A med parkeringskjeller og paviljong. Sist igangsettingstillatelse for komplett bygg ble gitt 07.04.2020.

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for oppgang C i hus A med takterrasse og trapperom/heis, deler av parkeringskjeller og deler av uteoppholdsarealene.

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket – hus A, oppgang C – Kåre B. Werners gate 2 med takterrasse og trapperom/heis, deler av uteoppholdsarealet og parkeringskjeller.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt, og senest innen 01.02.2022.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2021	Antall	Beløp	Varenr.
Gebyr for tidkrevende saker, timebruk	2	2.840	86
Total		2.840	

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

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

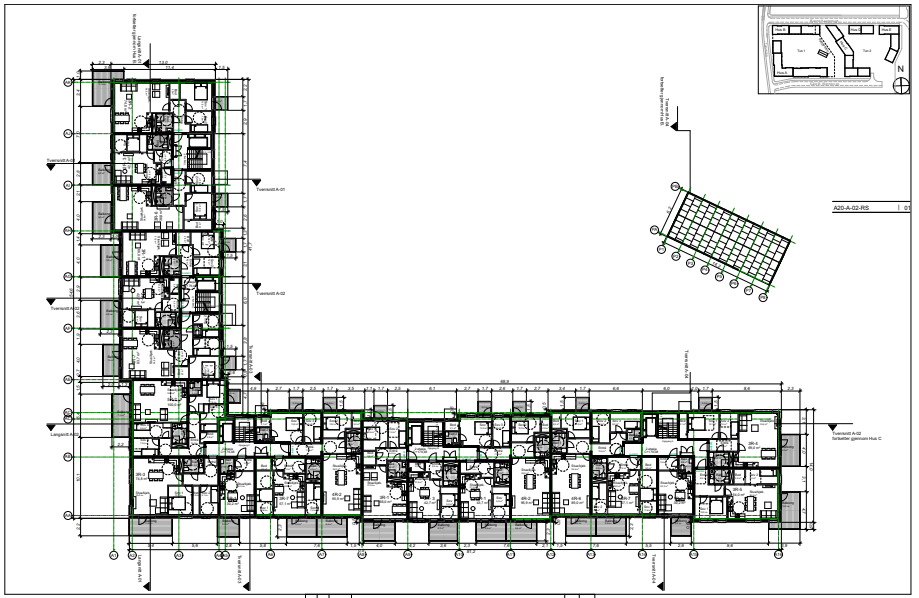
Med hilsen
byggesaksavdelingen

Ole Kristian Mørch Andersen for
Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Vedl F1 Situasjonsplan bygg A
Vedl F2 Plan kjeller
Vedl F4 takterrasse
Vedl F3 uteområder 040621



A20-A-02-RS | 01

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0352 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev.	Init.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Wernøes gt. 2 mfl. Gnr/brnr 100/980
Endringsseksnad
Plan 2.etasje

Dato: 17.09.2019
Fil nr: Rygja A_ RT1_NTM.pln
Sign.| kontr: IVM | AV
Akt:1:400 | A2: 1:200
Tegn nr: A20-A-02-RS
Rev: 01


Servitutter

Innsender

Advokatkontoret i Usbl ved advokat Marianne Bjaaland

Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

Doknr: 695719 Tinglyst: 10.06.2021
STATENS KARTVERK

RETTIGHETER I FAST EIENDOM GNR. 100 BNR. 809 I LØRENSKOG KOMMUNE

1. Hva avtalen gjelder

Undertegnede hjemmelshaver ("Hjemmelshaver") til gnr. 100 bnr. 809 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"), gir Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142 ("Rettighetshaver"), rett til å oppføre, ha stående, fornye, føre ettersyn med og vedlikeholde lysmaster med tilhørende anlegg ("Anlegget") på Eiendommen. Rettighetshaver gis tilsvarende rettigheter for slike innretninger som er nevnt i Vegtrafikkloven (lov av 18. juni 1965 nr. 4) § 5 tredje ledd («Innretningene»).

2. Anleggets utstrekning og plassering

Anleggets utstrekning og plassering er vist i vedlagt kart.

3. Atkomstrett

Rettighetshaver gis adkomstrett over Eiendommen til Anlegget og Innretningene for nødvendig inspeksjon, fornyelse, ettersyn og vedlikehold. Ved eventuelle skader på Eiendommen som følge av Rettighetshavers arbeider eller ettersyn, skal Rettighetshaver sette Eiendommen tilbake i samme stand som før skaden etter arbeider eller ettersyn er gjennomført.

4. Rettighetshavers driftsansvar

Rettighetshaver er ansvarlig for drift og vedlikehold av Anlegget og Innretningene, herunder eventuell utskifting.

5. Tiltak som kan være til skade eller ulempe

På Eiendommen kan det ikke uten etter avtale med Rettighetshaver gjennomføres tiltak som kan være til skade eller ulempe for Anlegget eller Innretningene. Anlegget eller Innretningene får ikke bli endret, fjernet eller skadet uten etter avtale med Rettighetshaver.

Rett kopi bekreftes:
MAGNUS BRYN LOBERG
ADVOKAT

6. Matrikkel og grunnbok

Rettighetene er knyttet til Eiendommen. Ved eventuell fradeling, sammenføying, arealoverføring eller grensejustering skal rettighetene følge med de(t) nye matrikkelenhet(er). Rettighetene skal kun bestå på de(n) matrikkelenhet(er) hvor rettighetene fysisk befinner seg.

Hjemmelshaver rekvirerer denne avtalen tinglyst og bærer tinglysingskostnadene. Hjemmelshaver skal sende en kopi av tinglyst dokument til Rettighetshaver.

.....

Sted og dato

VERA HOUCK Henning Hanevold

Tunkvartalet 1 Borettslag

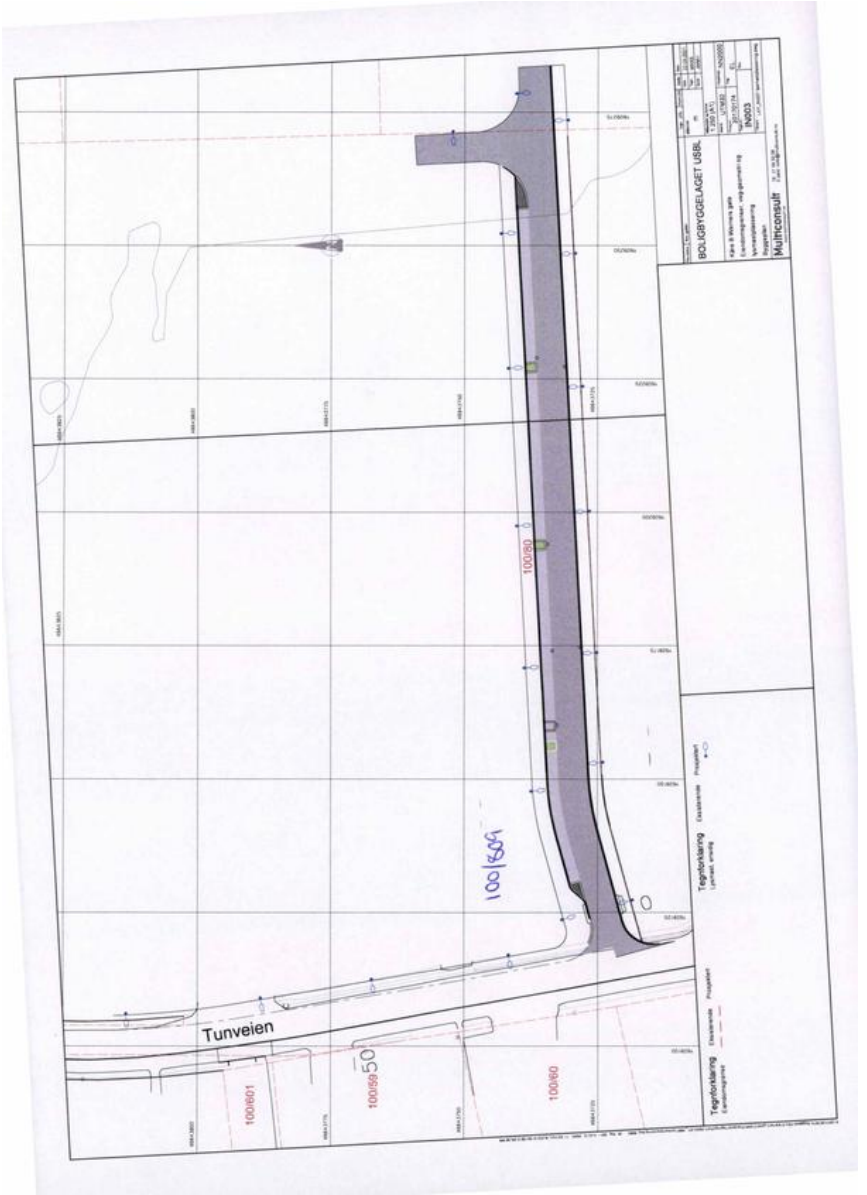
.....

Organisasjonsnummer: 923 636 781

Organisasjonsnummer:

Rett kopi bekreftes:
MAGNUS BRYN LOBERG
ADVOKAT

Vedlegg: Kart



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Advokatkontoret i Usbl
Adresse:
Posboks 8944 Youngstorget
Postnummer: 0028 | Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr.: 950 285 680 | Ref.nr.: 2724 / mrb

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 629314 Tinglyst: 28.05.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tunveien Eiendom AS	916 321 007

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	809		
3029	Lørenskog	100	810		
3029	Lørenskog	100	80		
3029	Lørenskog	100	796		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	810		
3029	Lørenskog	100	811		
3029	Lørenskog	100	809		
3029	Lørenskog	100	80		
3029	Lørenskog	100	796		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25/05-2021	FOR TUNVEIEN EIENDOM AS TROND REKKEDAL VERA HOUCH Henning Hanevold

Rett kopi bekreftes:
M Bjaaland
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.NAL

4. Beskrivelse av rettigheten [4]

Teknisk rom

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 100 bnr. 809 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har rett til adkomst til det tekniske rommet i kjelleren til gnr. 100 bnr. 809 hvor det befinner seg en del infrastruktur som betjener eiendommene. Eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har også rett til å knytte seg til infrastrukturen som befinner seg i rommet samt at eiendommene gnr.100 bnr. 810 og bnr. 811 har rett til å legge egen infrastruktur i det tekniske rommet i den grad det er plass til det.
Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles infrastruktur som befinner seg i det tekniske rommet, se vedlegg.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr.100 bnr. 809, 810 og 811.

Hjemmelshaver til eiendommene gnr 100 bnr 809, 810, 80 og 796 erklærer herved at eiendommene gnr 100 bnr. 809, 810, 811, 80 og 796 skal ha rett til bruk av brannoppstillingsplasser og om nødvendig renovasjonsløsninger som befinner seg på eiendommene. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av brann-oppstillingsplasser og renovasjonsløsninger.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr 100 bnr 809, 810, 811, 80 og 796.

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. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [4]	Navn (blokkbokstaver)
Oslo 25/05-2021	For Tunveien Eiendom As:	TROND REKKEDAL VERA HOVLA Henning Hanevold

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.
Rett kopi bekreftes



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 601206 Tinglyst: 21.05.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 304	
Postnummer: 1471 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 974637944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tunveien Eiendom AS	916 321 007

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	80		
3029	Lørenskog	100	796		
3029	Lørenskog	100	809		
3029	Lørenskog	100	810		
3029	Lørenskog	100	811		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	80		
3029	Lørenskog	100	796		
3029	Lørenskog	100	809		
3029	Lørenskog	100	810		
3029	Lørenskog	100	811		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
11.05.21	FOR TUNVEIEN EIENDOM AS VERA M. HOUCH HENNING HAWEVOLD TROND REKKEDAL

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811.

Hjemmelshavere til gnr.100 bnr. 80 og 810 i Lørenskog erklærer herved at anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr.100 bnr. 80 og 810.

Parkering:
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 100 bnr. 810 mot vederlag skal ha rett til 105 parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811.
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 100 bnr. 809 mot vederlag skal ha rett til 131.25 parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr.100 bnr. 811.

V/A, strøm, andre rør- og kabelføringer mv.
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler, andre rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av dette. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger-/skap som disponeres av flere eiendomer, er disse eiendommene i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av disse.

Felles uteoppholdsarealer
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809 og 810 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 80, 796, 809 og 810 skal ha gjensidig rett til adkomst og opphold på områder avsatt til adkomst, lek, rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) og tunpaviljongen over gnr.100 bnr. 80, 796, 809 og 810. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteoppholdsarealene og tunpaviljongen.

Reparasjon og vedlikehold:
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811 erklærer herved at eiendommene gnr. 100, bnr. 80, 809, 810 og 811 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr.100 bnr. 80, 796, 809, 810 og 811.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]	Navn (blokkbokstaver)
Oslo, 11.05.21	For Tunveien Eiendom AS:	VERA HOUCH HENNING HAWEVOLD Trond Rekkedal

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG.
(STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Mellom

Elvia AS og **Tunveien Eiendom AS** Org.nr: 960 579 883
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 100 bnr. 80 i Lørenskog kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. L0449, adr.: Kåre B. Werners gate 2 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning datert 2020-07-02 og kart datert 19.08.2020.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Doknr: 3172440 Tinglyst: 14.10.2020
STATENS KARTVERK

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

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 sprengningsarbeid, 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 nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett 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 nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, 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 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	2020-08-27

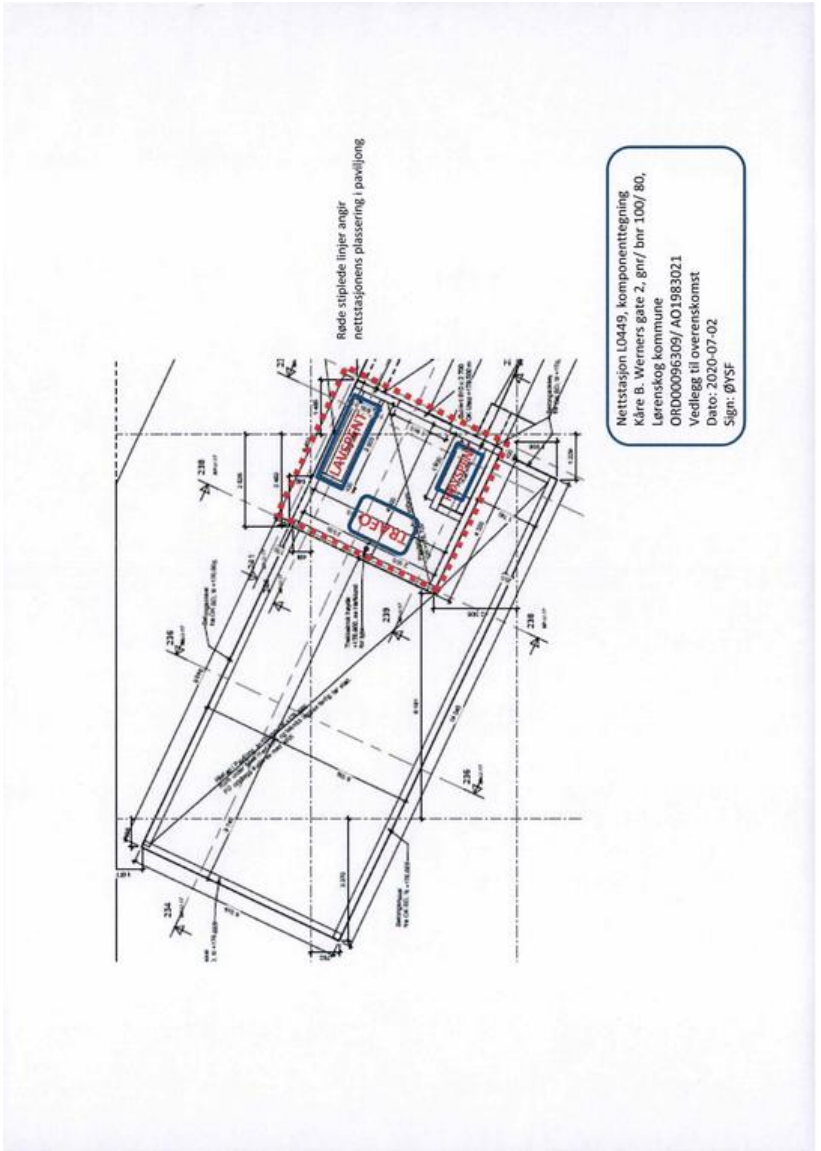
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	VERA HOUCH
Org.nr./ personnr.:	916321007
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	TROND REKKEDAL
Org.nr./ personnr.:	916321007
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	Terje Hagerup Hjelset
Org.nr./ personnr.:	916321007

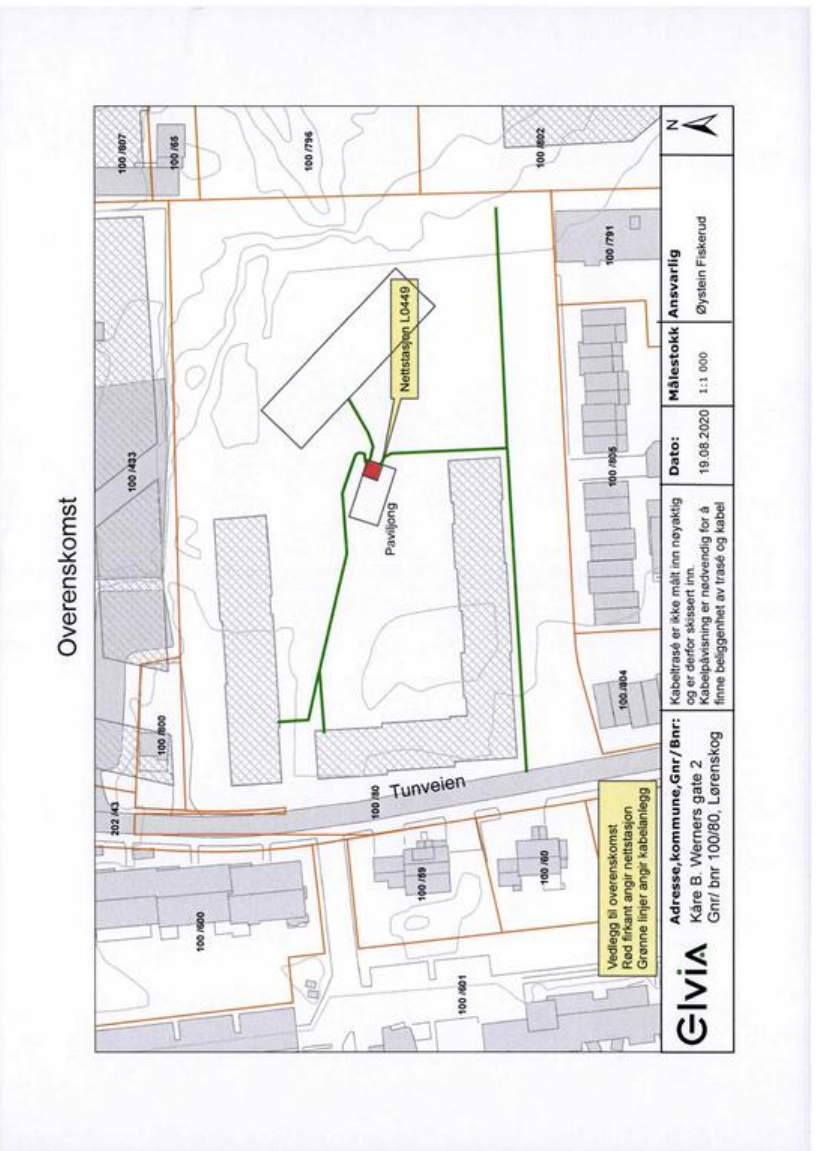
Sted:	Oslo	Dato:	2020-08-20

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Berit Letting**
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**


Røde stiplede linjer angir
nettstasjonens plassering i paviljong
LANDBANE
TBANEO
Nettstasjon L0449, komponenttegning
Kåre B. Werners gate 2, gnr/ bnr 100/ 80,
Lørenskog kommune
ORD00096309/ AO1983021
Vedlegg til overenskomst
Dato: 2020-07-02
Sign: ØYSF


Overenskomst
Nettstasjon L0449
Paviljong
Tunveien
100 /807
100 /65
100 /796
100 /802
100 /791
100 /803
100 /805
100 /800
100 /804
202 /43
100 /80
100 /89
100 /60
100 /600
100 /601
Vedlegg til overenskomst
Rød strekant angir nettstasjon
Grønne linjer angir kabelanlegg
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Kåre B. Werners gate 2
Gnr/ bnr 100/80, Lørenskog
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig
og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å
finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
19.08.2020
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Øystein Fiskerud
N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/5136/8
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 13:59

2076
79

DAGBOKFØRT
25 JUL 79 05136
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

2219
79

ERKLÆRING.

Undertegnede som under 20[illegible]6.1979 har fått bygningssjefens midlertidige tillatelse til å oppføre kontortilbygg på eiendommen Tunveien 10, gnr. 100 bnr. 80 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere å fjerne kontortilbygget uten utgift for Lørenskog kommune, når bygningsrådet måtte forlange det.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog bygningsråds samtykke.

Oslo ..... den 28.06.1979

NORWESCO A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3431/8
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 13:59

Dnw. 3431/67. Dagdef. 23/9.67

S K J Ø T E.

Lørenskog kommune, Fjellhamar, (selger)
skjøter og overdrar herved til
firma Wessel & Co. A/S, Fyrstikkalléen 19, Oslo, (kjøper)
eiendommen Løken Vest, gnr. 100 bnr. 80
av skyld mark 1,53 i Lørenskog herred for kjøpesum stor

kr. 179.924,- kroneretthundreogsyttifiretusennihundreogtjuefire 00/100
som betales kontant mot tinglyst heftelsesfritt skjøte.

Tomten måler 43.481 m2 og selges til en pris av kr. 4,- pr. m2 i overensstemmelse med pristakst av 11/1-65. I tillegg til prisen refunderer kjøperen etter regning selgerens utgifter ved anskaffelse og videresalg av industriparsellen samt andel av utgifter ved tekniske anlegg fastsatt til kr. 1,50 pr. m2.

Bebyggelsen skal være påbegynt innen 3 år fra skjøtets tinglysing eller senest ett år etter at myndighetene kan godkjenne bygging. Hvis tomten helt eller delvis videreselges som ubebygget tomt, har Lørenskog kommune forkjøperett. Kommunen har dessuten rett til å utpeke eller godkjenne ny kjøper ved videresalg av ubebygget område. Lørenskog kommune kan forlange tomten tilbakeselgt hvis den ikke er bebygget senest ett år etter at myndighetene har gitt tillatelse hertil. Prisen ved tilbakesalg skal ikke være høyere enn nevnte pristakst med tillegg av 5% p.a. Verdistigning ved påkostninger som kjøperen har foretatt skal erstattes særskilt etter overenskomst eller lovlig skjønn.

Tomten selges forøvrig på følgende betingelser:

1. Tomten skal bebygges med kontor-, lager- og industribygg.

2. Byggenes art, utforming, høyde og plassering, samt tomtens utnyttelsesgrad, skal godkjennes av reguleringe- og bygningsvesenet i Lørenskog kommune, men kan også bestemmes ved stadfestet reguleringe- og bebyggelsesplan med vedtekter. Bygningene skal være av ildfast materiale og kan oppføres i inntil 3 etasjer over kjeller, hvis dette godkjennes av bygningsmyndighetene.

3. Bygningsvesenet fastsetter størrelsen av eventuelle isolasjonsbelter mot veier og naboeiendommer. Dette belte kan ikke bebygges. Isolasjonsbeltet mot vei behandles parkmessig og tillates ikke brukt til lagerplass og parkering. Planerings- og beplantningsplan skal utarbeides i målestokk 1:200 og fremlegges til godkjenning sammen med byggeanmeldelsen.

- 2 -

4. Bygningsvesenet godkjenner inngjerdingen av eiendommen, herunder gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Kjøperen plikter å sette opp og holde vedlike gjerde mot offentlige veier og andre åpne og ubebygde arealer som eies eller disponeres av Lørenskog kommune.

5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

6. Eiendommen skal til enhver tid holdes ryddig og fri for avfall og annet som kan virke sjenerende eller skjemmende. Bygningsvesenet kan til enhver tid gi pålegg for å forhindre at bedriften virker sjenerende.

7. Bygningsvesenet kan, hvor særskilte grunner taler for det, tillate unntak fra disse betingelser innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

8. Forøvrig gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter for Lørenskog. Kjøperen forplikter seg til å følge gjeldende bestemmelser til enhver tid fra sentrale og lokale myndigheter vedrørende utslipp av avfall og spillvann.

9. Kjøperen må selv besørge avholdt naboskjønn. Kommunen står fritt når det gjelder den fremtidige disponering av naboeiendommer.

10. Kjøperen er kjent med eksisterende veirett for bl.a. eiendommene gnr. 100, bnr. 1, 7, 55, 59 og 60 fra Gamleveien langs industritomtens vestre grense og plikter å respektere denne rett. Hvis kjøperen inntil videre vil bruke veien, må veimyndighetenes og bygningsvesenets godkjenning innhentes og han må selv sørge for nødvendig utvidelse og utbedring. Fremtidig fordeling av vedlikeholdsutgifter mellom brukerne forutsettes fastsatt ved overenskomst eller lovlig skjønn.

11. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte kommunale elektriske ledninger, vann-, kloakk- og overvannsledninger samt kloakkrenseanlegg etter foreliggende planer og etter anvisning fra kommunen. Kjøperen plikter videre å samarbeide med eieren av "Løken Øst", gnr. 100 bnr. 65 og 166 om hensiktsmessige felles løsninger av tekniske anlegg som er nødvendig for utnyttelse av tomten. For bebyggelsens tilknytning til forannevnte kommunale anlegg gjelder de til enhver tid vedtatte bestemmelser og betalingsvilkår.

12. Lørenskog el.verk sørger for fremføring av elektriske ledninger og holder transformator. Kjøperen plikter sammen med eieren av gnr. 100, bnr. 65 og 166 å avsette høvelig rom eller plass til transformator. Av disse kostnader refunderer Wessel & Co. A/S inntil kr. 20.000,- til Lørenskog el.verk.

13. Eiere og brukere av naboeiendommer skal, når dette av kommunen anses hensiktsmessig eller nødvendig, ha rett til å anlegge og ha liggende vann-, kloakk- og overvannsledninger over eiendommen "Løken Vest", gnr. 100, bnr. 80, og å holde disse

- 3 -

ledninger vedlike. Ledningene skal imidlertid legges på en slik måte at tomten gnr. 100 bnr. 80 kan utnyttes maksimalt med hensyn til plassering av bygninger. Skader eller ulemper som oppstår ved anlegg og vedlikehold av disse ledninger, skal erstattes etter overenskomst eller lovlig skjønn.

14. Hvis det viser seg for kommunen nødvendig å føre vann- og kloakkledninger, overvannsledninger, telefonlinjer, elektriske linjer o.v. over tomten, skal kjøperen finne seg heri. Bestemmelsene i punkt 12, 2. setning gjelder tilsvarende. Lørenskog kommune og Lørenskog elektrisitetsverk skal til enhver tid ha anledning til å føre tilsyn med ledninger og linjer og å foreta nødvendig vedlikehold. Skader som måtte oppstå ved slike anleggs- og vedlikeholdsarbeider, erstattes etter overenskomst eller lovlig skjønn.

15. Kjøperen er kjent med de veiplaner som er under utarbeidelse i området syd og vest for industritomten "Løken Vest", gnr. 100 bnr. 80, og er innforstått med at det i nær fremtid kan foreligge reguleringsplan for gnr. 100 bnr. 80 og/eller tilstøtende eiendommer som kommunen søker stadfestet. Kjøperen plikter å medvirke til arrondering av eiendomsgrensene i henhold til reguleringsplanen og å erverve de eiendommer som ifølge planen forutsettes tillagt industritomten "Løken Vest", gnr. 100 bnr. 80. Oppgjør mellom partene foretas etter de priser som gjelder når arronderingen finner sted og eventuelle ekspropriasjonsutgifter kan selgeren søke refundert av kjøperen.

16. Alle utgifter i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, herunder eventuelle renteutgifter til tidligere eiere, skal dekkes av kjøperen.

17. Dette skjøte er utstedt i 4 eksemplarer. Ett eksemplar gjelder som kjøpekontrakt for selgeren og medunderskrives av kjøperen. Ett eksemplar oversendes Lørenskog bygningsvesen til arkivering.

Fjellhamar, den 22. september 1967.

Lørenskog Kommune

.....
ordfører

Overdragelsesvilkårene godkjennes.

Oslo, den 22. september 1967.

pr. pr. WESSEL & CO. A/S

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/171/8
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:29

Dnr. 171/53. Dagbokført 14/1-1953.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 40,-.

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & JENSENSEN A/S, Oslo
Enerett (R) 9-50

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Løken

født 8/3-1889
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingrid Oskar Olsen

født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Erland

g.nr. 103 br.nr. 55 av skyld mk. i Lørenskog herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 3650 Tre tusen seks hundre og femti kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Betales kontant

Framtidig gjerdehold smkring tomten, veglygging og vedlikehold, samt eventuelle forandringer på grunn av offentlige reguleringer er Selgeren uvedkommende. Tomten må ikke komme ut på Løkens eiendom før innhøstningen er fullført

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/171/8
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:29

Lørenskog den 22/12-1952

Kristian Løken
(Utstederens underskrift)

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

Olav Aamaas Anna Løken

(Attesten underskrives, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, fogdefullmektig, takstfører eller autorisert eiendomsmegler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lørenskog den 22/12-1952

Silja Løken

Til vitterlighet
1. Olav Aamaas.
2. Anna Løken

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

Kåre B. Werners gate 2

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	2 min / 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	13 min / 1 km
Finstad skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	16 min / 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.)	308 elever, 15 klasser	17 min / 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	15 min / 1.2 km
Mailand videregående skole	900 elever	23 min / 2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	7 min / 4.1 km

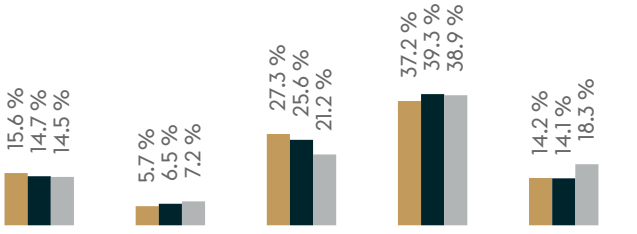
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min / 0.3 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	9 min / 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min / 15.9 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	112 barn	2 min / 0.2 km
Benterud barnehage (0-5 år)	70 barn	2 min / 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år)	93 barn	8 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	4 min
Finstad balløkke	8 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	4 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0262/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kåre B. Werners gate 2 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 100, bnr 809 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no