NORDVIK

Kåre B. Werners gate 6

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kåre B. Werners gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 3-roms hjørneleilighet m/2 herlige balkonger!
Garasje - Fjernvarme a-konto - Heis - Felles takterrasse!

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**4 709 345,-**
Fellesgjeld	**2 200 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 564,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kåre B. Werners gate 6, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig
Dette er en svært attraktiv og lys 3-roms fra 2021, med sentral beliggenhet! Leiligheten ligger fint til i 4. etasje, og har adkomst via heis. Vel inne finner du åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, entré og flislagt bad. I tillegg er det tilgang til to balkonger, garasjeplass og felles takterrasse.

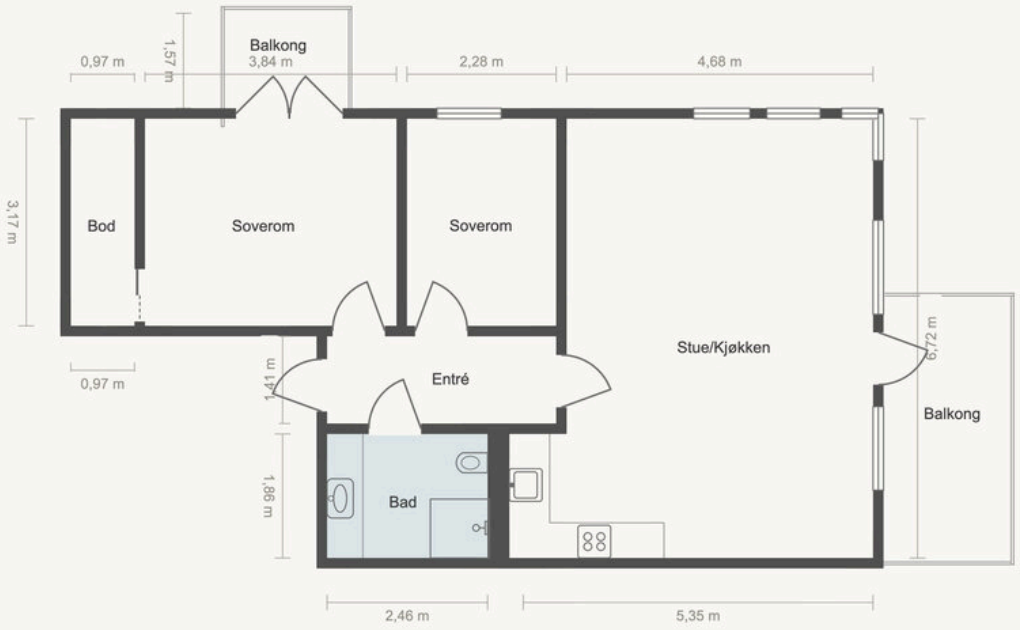
Beliggenheten er attraktiv i enden av Skårersletta, mot småhusbebyggelsen på Finstad og flotte turmuligheter. Det er busstopp i umiddelbar nærhet og like over veien finner du Triaden Storsenter.

Høydepunkter:

- Lys og lekker 3-roms hjørneleilighet i 4. etg
- Utgang til to herlige balkonger på 9 og 3 m²
- God planløsning og store vindusflater
- Fjernvarme a-konto inkl. i felleskost.
- IN-lån!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



4. etasje

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.








































LAUNDRY
SAMSUNG
10


SAMSUNG











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0145/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 809 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 811 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 15 i Tunkvartalet 1 borettslag, org.nr. 923636781

Selger
Adrianna Jaksina Nyborg

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
2 200 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 700 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 709 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 718 845,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Bod, Entré
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 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:
4. etasje BRA-i 70 m²: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Bod, Entré

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass
- Bod i kjeller på 6 m²
- Felles takterrasse

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

Stue:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har rikelig med lysinnslipp fra to himmelretninger. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-bord og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 9 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og utebelysning er montert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en tidsriktig og moderne innredning fra HTH. Skapene har glatte fronter, og det er satt inn benkeplate i laminat. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser - dette sikrer en helhetlig finish! Over platetoppen er det montert ventilator.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et delikat flislagt baderom. Rommet er innredet med skap med glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Videre er det tilkoblet servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Øvrig belysning via downlights i himlingen.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det inngang til en bod - her er det rikelig med lagringsplass! Fra hovedsoverommet er det i tillegg utgang til en balkong nr. 2. Denne uteplassen måler 3 m². Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 12 i garasjesameiet Tunkvartalet. Det er ikke montert ladeboks, men det er opplegg for det i garasjeanlegget. Plassen følger boligandelen ved salget.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Insektsnetting er montert på vinduene på begge soverommene, ett vindu i stuen og balkongdøren i stuen.
- Selvklebende dekorfliser er montert på kjøkkenveggen.
- Lamellgardiner er montert på de to store vinduspartiene i stuen.
- Plisségardiner er montert på fire av vinduene i stuen.
- Ringeklokke med kamera er installert.
- Porttelefon med skjerm er installert

Sammendrag selgers egenerklæring
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble gjennomgått og renset av Din Ventilasjon AS i Mars 2026 i regi av styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på ventilasjonsanlegg/kjøkkenhette. Avtrekksvifte i ventilasjonsanlegget ble byttet av Systemair i Juni 2026 grunnet ulyd/dårlig lager. Kjøkkenhette ble utbedret av PEAB
/Systemair i 2024 og 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Jeg kjenner ikke til lekkasje, råte, sopp eller skader. Det har av og til forekommet lukt på badet. Utbygger har undersøkt forholdet og ikke funnet feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det har oppstått tynne sprekker i gipsskjøter mellom vegg og tak. Har tidligere kontaktet PEAB angående dette hvor de sa følgende: "Dette er svinnsprekker. Det vil forekomme, typisk i overganger mellom gips og betong. Svinnsprekker er dessverre vanlige da bygget og materialer er i bevegelse. Det er derfor ikke håndverket det er noe galt med. Svinnsprekker vil vanligvis forekomme etter en tid, typisk de første par årene etter at en flytter inn."

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. Ja. Beskriv: Jeg har i løpet av 2026 observert 2stk skjeggkre inni min egen leilighet, samt noen i fellesarealene. Både leiligheten min og fellesarealene har i Juni 2026 blitt behandlet med forgiftet åte (indoxacarb), og jeg har ikke sett noe mer siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Avtrekksviften i ventilasjonsanlegget ble byttet i Juni

2026 av Systemair grunnet ulyd/dårlig lager. Kjøkkenhetten har hengt seg opp og ble fikset av PEAB/Systemair i 2024 og igjen i 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheten, 2026.

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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger salgstegning med oppgitt kvadratmeter per rom fra før boligen ble bygget. Jeg kjenner ikke til at boligen er kontrollmålt eller oppmålt innvendig etter ferdigstillelse, annet enn ved utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med nåværende salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja. Beskriv: Ja, boligen mangler ferdigattest. Boligen selges med midlertidig brukstillatelse.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Utover forholdet nevnt i punkt 24 om manglende ferdigattest så kjenner jeg ikke til påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Det er noen riper og hakk i parketten etter flytting av møbler. Det er noen riper i platetoppen på kjøkkenet. Det er noen riper på den ene glassdøra til dusjen.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.08.2026
Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 3 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.
Himmelretning: Nord.
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 9 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.
Himmelretning: Øst.

VVS-installasjoner:
Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.
Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult.
Fordelerskap er lokalisert i entré.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje): Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Integrerte hvitevarer og kombinert vaskemaskin/tørketrommel medfølger.
Hyllesystem i både innvendig bod og bod i kjelleren medfølger.

Følgende medfølger ikke:
- Lamper, med unntak av fastmonterte spotter og armaturer som omfattes av standardlisten
- Philips Hue-lysstripe på soverom 2 med tilhørende Philips Hue Bridge
- Veggmontert Dyson-støvsuger med tilhørende feste i innvendig bod

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
Energimerking på boligen er B
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.
Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 3500 kWh årlig.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Fjorårets generalforsamling vedtok at borettslagets kostnader til vann som benyttes som varmtvann skal fordeles mellom andelseierne etter forbruk i stedet for etter leilighetens areal. Hver andel vil faktureres kommunens sats for vann og avløp fra 2025 for brukt varmtvann.

Husleien for juni 2026 ble redusert med det beløpet nåværende eier har betalt for varmtvann (m3 kaldtvann) i 2025 igjennom felles driftskostnader siden dette nå blir fakturert etter forbruk i den utsendte avregningen. På denne måten tilbakebetaler eiere borettslaget det som ble innkrevd i 2025 som en del av felleskostnader drift. I tillegg avregnes energi til gulvvarme og energi til oppvarming av varmtvann etter forbruk som tidligere.

2026 er et overgangsår hvor borettslaget går over til å kreve inn kostnaden for varmtvann (m3 kaldtvann) som et a-konto beløp på samme måte som for energi. Som en del av avregningen legges det til gebyr fra ISTA og USBL som utfører selve avregningen. Styret oppforder alle til å bytte batterier i termostater og vise måtehold med vannforbruk ellers i husholdningen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 564,- 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 9 280,-
- Felleskostnader 2 520,-
- Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 518,-
- Måler: 1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 15) 896,-

I tillegg påløper felleskostnader for garasje på kr. 350,- per måned.

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,-.

Borettslaget har IN-ordning på sitt felleslån. Dersom ny eier ønsker å innfri hele fellesgjelden vil punktet Renter IN bortfalle, og felleskostnader vil utgjøre kr. 4 269,- ut ifra dagens satser.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 114 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 456 425,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
- 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.
- Beboere har tilgang til Tunhuset, et felleshus midt i gårdsrommet som er laget som møteplass for beboerne året rundt.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid
Styrets arbeid siden generalforsamlingen 2025. Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet til sammen 82 saker. 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. Noen oppgaver som er felles for de fire borettslagene i Tunkvartalet ivaretas nå av garasjesameiet. 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. For de av leilighetene som har fellesgjeld, har felleskostnadene samlet sett gått nd med 6-7 % i løpet av året. Dette skyldes i hovedsak at renta på borettslagets lån har blitt redusert med 0,45 prosentpoeng, at a konto beløpet for energi er redusert fra kr 12 til kr 10 pr mnd pr kvm. Utgiftene til Kabel-TV og bredbånd har økt utover alminnelig prisstigning.

Pågående saker:
Waterguard i ettroms leiligheter. Styret har avdekket at totalt 9 ettromsleiligheter ble levert med opplegg til vaskemaskin under kjøkkenbenk uten Waterguard. Siden utbygger leverte uten selve vaskemaskinen er det hver beboers ansvar å montere waterguard. Vi har hatt dialog med GK / PEAB og utbygger har tatt kosten med å ettermontere dette.
Vannskade på balkonger, det ble avdekket vanninntrengning på enkelte balkonger som var plass støpt. Utbygger har påtatt seg reklamasjonsansvar for dette og har utbedred noen og vil ferdigstille dette våren 26.
Vannstriper på glass i øverste etasje; dette er et problem hos enkelte beboere i toppetasje. Ved regn renner det noe fra veggen over som setter spor på vinduer. Styret er i prosess med å reklamere på dette.
Ventilasjonsaggregat i leiligheter. Her har de fleste har service nå i vår og det er avdekket en del slitasje og svakheter. Her vet vi ikke i skrivende stund hvordan reklamasjonssaken vil ende men vi er i prosess.

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 2 200 000,-pr. 22.06.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Lånenummer: 16364104190, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 180
Saldo per 22.06.2026: 158 127 000
Andel av saldo: 2 200 000
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 2 640,00 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 12 665,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 828 212,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 49 468-.

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.

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 26.05.2021. 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.

Tunveien Eiendom opplyser følgende vedrørende ferdigattest:
"Vi søkte ferdigattest i okt. 25, og vi mener at alle kommunale krav er oppfylt og at ferdigattest må gis. Vi er ikke kjent med hvorfor kommunen likevel ikke har gitt ferdigattest."

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 Skårer Syd er eiendommen regulert til:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Delareal 4 471 m2. Feltnavn C1

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2026–2038
- Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende. Delareal 4 472 m2. Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 300,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke oppgradert med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 950,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(første gratis. Deretter 3900,-) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 512,- 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 03.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 03.08.2026
- Energiattest, datert 23.04.2021
- Brev fra forretningsfører, datert 22.06.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 12.05.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 22.06.2026
- Kommuneplankart, datert 22.06.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 26.05.2021
- Byggemeldte tegninger
- 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 10. august 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

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.

Kåre B. Werners gate 6

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

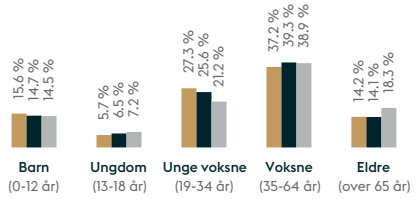
Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 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 (1-6 år) 113 barn	2 min 0.1 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	5 min
Finstad balløkke	7 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	5 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

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Adrianna Jaksina Nyborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2021

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3520910
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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble gjennomgått og renset av Din Ventilasjon AS i Mars 2026 i regi av styret.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på ventilasjonsanlegg/kjøkkenhette. Avtrekksvifte i ventilasjonsanlegget ble byttet av Systemair i Juni 2026 grunnet ulyd/dårlig lager. Kjøkkenhette ble utbedret av PEAB /Systemair i 2024 og 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner ikke til lekkasje, råte, sopp eller skader. Det har av og til forekommet lukt på badet. Utbygger har undersøkt forholdet og ikke funnet feil.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har oppstått tynne sprekker i gipsskjøter mellom vegg og tak. Har tidligere kontaktet PEAB angående dette hvor de sa følgende: "Dette er svinnsprekker. Det vil forekomme, typisk i overganger mellom gips og betong. Svinnsprekker er dessverre vanlige da bygget og materialer er i bevegelse. Det er derfor ikke håndverket det er noe galt med. Svinnsprekker vil vanligvis forekomme etter en tid, typisk de første par årene etter at en flytter inn."

---

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.

Ja

Beskriv: Jeg har i løpet av 2026 observert 2stk skjeggkre inni min egen leilighet, samt noen i fellesarealene. Både leiligheten min og fellesarealene har i Juni 2026 blitt behandlet med forgiftet åte (indoxacarb), og jeg har ikke sett noe mer siden.

---

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

Ja

Beskriv: Avtrekksviften i ventilasjonsanlegget ble byttet i Juni 2026 av Systemair grunnet ulyd/dårlig lager. Kjøkkenhetten har hengt seg opp og ble fikset av PEAB/Systemair i 2024 og igjen i 2026.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheten, 2026.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger salgstegning med oppgitt kvadratmeter per rom fra før boligen ble bygget. Jeg kjenner ikke til at boligen er kontrollmålt eller oppmålt innvendig etter ferdigstillelse, annet enn ved utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med nåværende salg.

---

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

Ja

Beskriv: Ja, boligen mangler ferdigattest. Boligen selges med midlertidig brukstillatelse.

---

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

Eventuell kommentar: Utover forholdet nevnt i punkt 24 om manglende ferdigattest så kjenner jeg ikke til påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser

---

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?

Ja

Beskriv: Det er noen riper og hakk i parketten etter flytting av møbler. Det er noen riper i platetoppen på kjøkkenet. Det er noen riper på den ene glassdøra til dusjen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0145/26

Tilstandsrapport

Kåre B. Werners gate 6
1475 Finstadjordet

Referanse: 2026-1082
Matrikkel: 3222-100/809/0/0
Befaringsdato: 06.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **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 **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 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

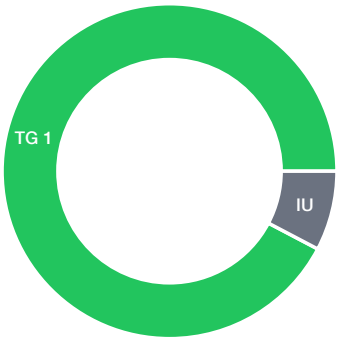
TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 15 vurdert

1

IU · ikke undersøkt

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

Himmelretning: Nord.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

Himmelretning: Øst.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Rengjort kanaler og aggregat, samt byttet filter i Mars 2026. Utført av Din Ventilasjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

76 m²	70 m²	6 m²	–	12 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
4. etasje	70 m²	-	-	**70 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**70 m²**	**6 m²**	**-**	**76 m²**	**12 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Bod, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2024	Reklamert på kjøkkenhetta. Motoren bråkte, og den klarte ikke å åpne/lukke seg ordentlig. PEAB kom og fikset. Skjedde igjen i 2026, og er igjen fikset av PEAB Kommentar: Arbeid er utført som reklamasjon.	Nei
2023	Jeg reklamerte på ytterdøra i leiligheten ettersom den "hang" og jeg kunne se lysene i gangen gjennom på sidene når det var mørkt. PEAB kom og justerte døra. De justerte den i 2023, og så igjen i 2024. Nå har den vært ok siden sist justering. Kommentar: Arbeid er utført som reklamasjon.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Kåre B. Werners gate 6, 1475 Finstadjordet**
Matrikkel: **3222-100/809/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **15**
Eier adkomstdokumenter: **Adrianna Jaksina Nyborg**

Hjemmelshaver: **Tunkvartalet 1 Borettslag**

Kunde: **Adrianna Jaksina Nyborg**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **06.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig), Adrianna Jaksina Nyborg (Kunde)**

Rapportdato: **07.07.2026**

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. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

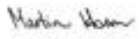
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



INNKALLING 2026

Tunkvartalet 1 borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Tunhuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Tunhuset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tunkvartalet 1 borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Det vises til styrets fremlagte årsmelding. Årsmeldingen ble gjennomgått og andelseierne gitt anledning til spørsmål.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. I budsjettet er avsatt kr 230.000 til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

5. Andre saker

Andelseierne ble i epost av 10. mars 2026 invitert til å komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Det ble satt frist til 25. mars 2026 for dette. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Lassen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Sverre Bugge, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sara Husein, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Valgkomiteen har foreslått at Jan Egil Løkken og Svenn Pedersen velges som styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Jan Egil Løkken og Svenn Pedersen velges som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Usbls generalforsamling er allerede avholdt før borettslagets generalforsamling. Det foreslås at styreleder Petter Lassen velges som delegat til USBL generalforsamling i 2027.

Forslag til vedtak: Styreleder Petter Lassen foreslås valgt som delegat til USBLs generalforsamling i 2027.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite med inntil tre medlemmer.

Andrine Linja og Morten Bøås er villig til gjenvalg. Generalforsamlingen kan derfor supplere med ytterligere ett medlem om ønskelig.

Forslag til vedtak: Andrine Linja og Morten Bøås foreslås valgt som medlemmer av valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**662 489**	**1 258 392**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	828 212	-359 156
Tilbakeføring av avskrivning	59 110	24 303
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-261 051
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-14 740 000	-3 330 000
Endringer i andre langsiktige poster	14 740 000	3 330 000
B. Årets endring disponible midler	**887 322**	**-595 903**
C. Disponible midler	**1 549 811**	**662 489**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 057 747	2 718 009
Kortsiktig gjeld	-1 507 935	-2 055 520
C. Disponible midler	**1 549 811**	**662 489**

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

Resultatregnskap 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 013 983	14 158 382	13 689 540	12 277 151
Sum leieinntekt		**13 013 983**	**14 158 382**	**13 689 540**	**12 277 151**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	196 477	265 000	0	0
Sum annen inntekt		**196 477**	**265 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 210 460**	**14 423 382**	**13 689 540**	**12 277 151**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 261	45 120	31 020	32 430
Styrehonorar	3	228 800	320 000	228 800	230 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	59 110	24 303	5 900	59 110
Driftskostnad					
Energikostnad		297 527	114 595	100 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	499 175	818 862	541 492	511 496
Kommunale avgifter/renovasjon		1 171 267	2 372 385	1 560 000	1 672 814
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 726	14 392	14 500	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	157	43 786	10 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	182 897	125 774	402 500	350 000
Revisjonshonorar		11 265	19 531	10 354	11 000
Forretningsførerhonorar		77 417	149 022	154 684	80 000
Andre honorar	9	213 877	268 641	175 440	199 000
Kontorkostnad		1 079	6 021	1 000	2 000
TV/bredbånd		589 116	556 101	596 988	633 731
Kontingent og gaver		42 672	32 347	32 500	41 500
Forsikring		294 149	306 663	310 174	306 682
Andre kostnader	10	2 711	19 674	31 000	10 500
Sum kostnad		**3 718 205**	**5 237 217**	**4 206 352**	**4 384 263**
Driftsresultat før IN		**9 492 255**	**9 186 165**	**9 483 188**	**7 892 888**
Driftsresultat etter IN		**9 492 255**	**9 186 165**	**9 483 188**	**7 892 888**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 129	64 074	0	0
Rentekostnad		8 733 172	9 609 395	9 352 239	7 843 420
Netto finansposter		**8 664 043**	**9 545 321**	**9 352 239**	**7 843 420**
Årsresultat		**828 212**	**-359 156**	**130 949**	**49 468**
Overført til/fra annen egenkapital		828 212	-359 156	0	0
SUM OVERFØRINGER		**828 212**	**-359 156**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2025	2024
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	201 787	260 897
Sum anleggsmidler		**445 545 762**	**445 604 873**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		284 365	228 713
Kundefordringer		0	75 000
Kostnader til avregning		1 044 160	723 504
Andre kortsiktige fordringer		161 724	0
Forskuddsbetalte kostnader		236 253	212 758
Innestående konsernkonto og bank		1 331 244	1 478 033
Sum omløpsmidler		**3 057 747**	**2 718 009**
SUM EIENDELER		**448 603 509**	**448 322 881**

Balanse 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		525 000	525 000
Sum innskutt egenkapital		**525 000**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 430 574	602 361
Sum opptjent egenkapital		**1 430 574**	**602 361**
Sum egenkapital	**11**	**1 955 574**	**1 127 361**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	161 720 000	176 460 000
Borettsinnskudd		222 570 000	222 570 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	60 850 000	46 110 000
Sum langsiktig gjeld		**445 140 000**	**445 140 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 508	105 089
Leverandørgjeld		199 697	105 101
Påløpne renter		42 978	51 106
A konto til avregning		908 354	999 387
Annen kortsiktig gjeld		332 399	794 837
Sum kortsiktig gjeld		**1 507 935**	**2 055 520**
Sum gjeld		**446 647 935**	**447 195 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 603 509**	**448 322 881**
Pantstillelser	13	445 140 000	445 140 000

Sted:_____ Dato:_____

Petter Lassen Styreleder	Sverre Bugge Nestleder	Mohammad Umar Ditta Styremedlem
Sara Husein Styremedlem	Bjørn Erik Jessen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 665 208	3 646 146
3609 Innbetaling pr garasjeplass	0	339 300
3620 Kabel-TV/internett	597 240	565 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 751 535	9 607 616
Sum	**13 013 983**	**14 158 382**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	196 477	75 000
3999 Andre inntekter	0	190 000
Sum	**196 477**	**265 000**

3990: I 2025 Avregning energi for 2024 I 2024 Erstatning reklamasjon

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	32 261	45 120
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	228 800	320 000
Sum	**261 061**	**365 120**

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	261 051
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
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	24 150	69 613
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	10 350	191 437
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 900	52 210
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

	2025	2024
6300 Tunhuset/Garasjesameiet/Fellesdrift	308 560	607 250
6340 Heisalarm	5 833	0
6341 Brannalarm	0	500
6360 Annet renhold	8 125	31 739
6361 Fast renhold	135 530	125 715
6362 Skadedyrutryddelse	8 463	10 875
6364 Matteleie	32 205	30 585
6392 Containerleie/tømming	0	9 567
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	459	2 631
Sum	**499 175**	**818 862**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, styretavla, epost	14 726	14 392
Sum	**14 726**	**14 392**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	157	41 140
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	234
6552 Driftsmateriell	0	2 412
Sum	**157**	**43 786**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	16 270	0
6603 Vedlikehold elektro	0	18 260
6611 Vedlikehold heiser	127 228	91 559
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 288
6630 Egenandel forsikring	2 124	0
6643 Glassarbeid/Vindu	12 257	0
6648 Vedlikehold dører og porter	25 019	13 668
Sum	**182 897**	**125 774**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	147 840	155 395
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	66 037	65 666
6730 Teknisk honorar	0	34 596
6750 Vakthold	0	12 984
Sum	**213 877**	**268 641**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	245	0
7719 Møter, div. styret	0	12 998
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 524
7770 Betalingskostnader	344	248
7773 Omkostninger innkreving	2 986	3 172
7790 Andre kostnader	0	1 623
7795 Husleietap	-864	109
Sum	**2 711**	**19 674**

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	602 361	828 213	1 430 574
Sum opptjent egenkapital	**602 361**	**828 213**	**1 430 574**
Sum egenkapital	**1 127 361**	**828 213**	**1 955 574**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bolig
Lånenummer:	**16364104190**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Innfrielse 30.03.2071
Beregnet innfridd:	30.03.2071
Opprinnelig lånebeløp:	222 570 000
Lånesaldo 01.01:	176 460 000
Avdrag i perioden:	14 740 000
Lånesaldo 31.12:	**161 720 000**
Saldo 5 år frem i tid:	161 720 000
Andelssaldo 01.01:	46 110 000
Innbetalt IN i perioden:	14 740 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**60 850 000**
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
	2	2 915 000	5 830 000
	1	2 895 000	2 895 000
	1	2 770 000	2 770 000
	1	2 720 000	2 720 000
	1	2 695 000	2 695 000
	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
	1	2 345 000	2 345 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 190 000	2 190 000
	1	2 140 000	2 140 000

Langsiktig gjeld

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	1 990 000	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
2	1 495 000	2 990 000
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	1 045 000	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	890 000	890 000
1	795 000	795 000
1	745 000	745 000
1	595 000	595 000
1	495 000	495 000
1	345 000	345 000
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 603 868	1	4 795 000	5 968
	1	3 070 000	3 821
	3	2 995 000	3 728
	1	2 970 000	3 697
	2	2 915 000	3 628
	1	2 895 000	3 603
	1	2 770 000	3 448
	1	2 720 000	3 386
	1	2 695 000	3 354
	1	2 615 000	3 255
	1	2 565 000	3 193
	2	2 545 000	3 168
	1	2 520 000	3 137

Langsiktig gjeld

1	2 495 000	3 105
2	2 462 500	3 065
1	2 460 000	3 062
2	2 445 000	3 043
1	2 430 000	3 025
1	2 415 000	3 006
2	2 395 000	2 981
1	2 345 000	2 919
1	2 300 000	2 863
1	2 295 000	2 857
1	2 240 000	2 788
1	2 200 000	2 738
1	2 190 000	2 726
1	2 140 000	2 664
1	2 095 000	2 608
2	2 070 000	2 576
2	2 065 000	2 570
1	2 045 000	2 545
1	2 040 000	2 539
1	1 990 000	2 477
2	1 945 000	2 421
1	1 900 000	2 365
1	1 895 000	2 359
1	1 850 000	2 303
1	1 800 000	2 240
1	1 795 000	2 234
1	1 775 000	2 209
2	1 745 000	2 172
1	1 570 000	1 954
2	1 495 000	1 861
3	1 445 000	1 799
3	1 425 000	1 774
3	1 345 000	1 674
3	1 325 000	1 649
1	1 245 000	1 550
3	1 225 000	1 525
1	1 045 000	1 301
1	1 025 000	1 276
1	1 020 000	1 270
1	995 000	1 238
1	970 000	1 207
2	945 000	1 176
1	890 000	1 108
1	795 000	990
1	745 000	927
1	595 000	741
1	495 000	616
1	345 000	429
1	340 000	423

Langsiktig gjeld

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. 31.12.2025
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.

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 09SIW-Q349A-FTKNE-3IEHT-P4FAU-20AFR

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: 09SIW-Q349A-FTKNE-3IEHT-P4FAU-20AFR

Årsmelding 2025 - Tunkvartalet 1 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Lassen
Nestleder, Sverre Bugge
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Sara Husein

Styret i Tunkvartalet 1 borettslag består av 1 kvinne og 4 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 bolig 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 gjennomført følgende HMS-tiltak i tiden etter fjorårets generalforsamling.

- Nye rutiner for utrykning ved heisstopp
- Gjennomgått rutiner for brannøvelser og brannsikring, kontroll av brannslukkingsapparater.
- Gjennomført spyling for forebygging av legionella
- avklart at utbygger skal installere Waterguard for oppvaskmaskiner i 7 ettroms leiligheter
- tilbud om kontroll av ventilasjon og bytte av filter

Styrets arbeid

Styrets arbeid siden generalforsamlingen 2025. Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet til sammen 82 saker.

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. Noen oppgaver som er felles for de fire borettslagene i Tunkvartalet ivaretas nå av garasjesameiet. 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. For de av leilighetene som har fellesgjeld, har felleskostnadene samlet sett gått nd med 6-7 % i løpet av året. Dette skyldes i hovedsak at renta på borettslagets lån har blitt redusert med 0,45 prosentpoeng, at a konto beløpet for energi er redusert fra kr 12 til kr 10 pr mnd pr kvm. Utgiftene til Kabel-TV og bredbånd har økt utover alminnelig prisstigning.

Forholdet til USBL:

Borettslaget har gjennom dialog med USBL fått klarlagt og ryddet opp i en del uheldige forhold i perioden fra innflytting sommeren 2021 og de første årene. USBL har beklaget dette og har kompensert til borettslaget for deler av de merkostnader og ulemper dette har medført

Pågående saker:

Waterguard i ettroms leiligheter. Styret har avdekket at totalt 9 ettromsleiligheter ble levert med opplegg til vaskemaskin under kjøkkenbenk uten Waterguard. Siden utbygger leverte uten selve vaskemaskinen er det hver beboers ansvar å montere waterguard. Vi har hatt dialog med GK / PEAB og utbygger har tatt kosten med å ettermontere dette.

Vannskade på balkonger, det ble avdekket vanninntrengning på enkelte balkonger som var plass støpt. Utbygger har påtatt seg reklamasjonsansvar for dette og har utbedred noen og vil ferdigstille dette våren 26.

Vannstriper på glass i øverste etasje; dette er et problem hos enkelte beboere i toppetasje. Ved regn renner det noe fra veggen over som setter spor på vinduer. Styret er i prosess med å reklamere på dette.

Ventilasjonsaggregat i leiligheter. Her har de fleste har service nå i vår og det er avdekket en del slitasje og svakheter. Her vet vi ikke i skrivende stund hvordan reklamasjonssaken vil ende men vi er i prosess.

Regnskap:

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 828.312 som styret at generalforsamlingen tilfører egenkapitalen som buffer mot ekstraordinære kostnader og til dekning avøkende fremtidig vedlikeholdsbehov.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Tunhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det skal velges en møteleder for generalforsamlingen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Sverre Bugge

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen skal velge en sekretær som fører protokoll fra møtet.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anine Edsbergløkken Skum

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Det vises til styrets fremlagte årsmelding. Årsmeldingen ble gjennomgått og andelseierne gitt anledning til spørsmål.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. I budsjettet er avsatt kr 230.000 til styrehonorar.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 230.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

Andelseierne ble i epost av 10. mars 2026 invitert til å komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Det ble satt frist til 25. mars 2026 for dette. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Vedtak:

Til orientering. Andelseierne ble i epost av 10. mars 2026 invitert til å komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Det ble satt frist til 25. mars 2026 for dette. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Valgkomiteen har foreslått at Jan Egil Løkken og Svenn Pedersen velges som styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Jan Egil Løkken for 2 år.

Valgt ble: Svenn Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Usbls generalforsamling er allerede avholdt før borettslagets generalforsamling. Det foreslås at styreleder Petter Lassen velges som delegat til USBL generalforsamling i 2027.

Vedtak:

Valgt ble: Petter Lassen.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite med inntil tre medlemmer.

Andrine Linja og Morten Bøås er villig til gjenvalg. Generalforsamlingen kan derfor supplere med ytterligere ett medlem om ønskelig.

Vedtak:

Valgt ble: Andrine Linja og Morten Bøås.

Protokoll for Tunkvartalet 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Bugge (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Rune Slettum (sign.)	12.05.2026

TUNKVARTALET

HUSORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET BORETTSLAG

Fastsatt av borettslagets styre 24. juni 2021 og med senere endringer. Oppdatert pr. 31. desember 2021, 31. mai 2023 og 05. september 2024.

Innhold

1 Formål, omfang og virkeområde 2
2 Aktivitet og støynivå 2
3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen 3
3.1 Vedlikehold 3
3.2 Endring av Planløsning 4
4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer 4
4.1 Inngrep og endringer 4
4.2 Vedlikehold og bruk 5
4.3 Bod i kjeller 5
6 Fellesarealer 6
7 Regler for kjøring og parkering 7
8 Dyrehold 7
9 Brannvern 8
10 Brudd på ordensreglene 9

1 Formål, omfang og virkeområde

Ordensreglene er utformet for å opprettholde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

De fire borettslagene i Tunkvartalet har en rekke fellesfunksjoner og felles anlegg. Ordensreglene gjelder derfor i hele Tunkvartalet, det vil si de fire borettslagenes eiendommer og den eiendom som eies av garasjesameiet. Reglene gjelder for alle andelseiere i de fire borettslagene og alle sameiere i garasjesameiet samt de familiemedlemmer og andre som andelseierne gir atkomst til eiendommene.

Andelseierne er ansvarlige for å etterleve disse reglene, samt for å informere og sikre at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere også overholder dem.

2 Aktivitet og støynivå

Alle oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på bomiljøet

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00 fra søndag til fredag, og mellom klokken 23.00 og 08.00 natt til lørdag og natt til søndag. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer ro eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene. Eksempler på slike aktiviteter kan være rusing/tomgangskjøring med bil, høylytt prat i boliger, balkonger eller på fellesområder.

Flytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., er slikt arbeid tillatt i følgende tidsrom:

• På hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00

• På lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00

• På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen

3.1 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar.

Beboerne skal sørge for følgende:

- **Oppvarming:** Sørg for tilstrekkelig oppvarming av boligen, spesielt ved fravær, flytting og i den kalde årstiden. Unngå frostskader på vann- og avløpsrør. Det anbefales at regulatoren til gulvvarmen aldri står på mindre enn 5 grader. Husk også å skifte batterier til temperaturregulatoren én gang i året.
- **Ventilasjon:** Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- **Rengjøring av fettfilter:** Rengjør fettfilteret i avtrekksviften på kjøkkenet regelmessig for å forebygge brannfare.
- **Vedlikehold av sluk:** Hold sluk åpne ved regelmessig rensing, og unngå å kaste gjenstander i toalett eller sluk som kan føre til blokkering.
- **Ventilasjonsfilter:** Skift filtrene i ventilasjonsanlegget regelmessig i henhold til anbefalte intervaller. (Ventilasjonsanlegget er felles, og manglende vedlikehold kan medføre skade på fellesanlegget.)
- **Skadedyr:** Meld fra til styret umiddelbart ved oppdagelse av veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for eventuelle tiltak mot slike skadedyr.
- **Hovedkran:** Gjør deg kjent med hvor hovedkranen i leiligheten er, slik at eventuelle vannskader kan begrenses.
- **Hovedsikringsskap:** Bli kjent med plasseringen av hovedsikringsskapet.

Denne listen er ikke uttømmende. Vi anbefaler at du setter deg inn i brukermanualene for de ulike installasjonene og apparatene i din bolig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold. Manualene finner du på www.usbl.no/om-oss/bonabo

3.2 Endring av Planløsning

Dersom en andelseier ønsker å gjøre endringer som medfører fysiske inngrep må du søke styret om tillatelse før arbeidene settes i gang. Dette gjelder blant annet endringer i bærende konstruksjoner, forvandling av bod til rom for varig opphold, og endringer som kan påvirke ventilasjon, sprinkleranlegg eller gulvvarme, men også andre endringer som kan medføre skade på eiendommen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at endringene er i samsvar med Plan og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (TEK).

4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer.

Yttervegger, terrassegulv, balkonggulv, balkongrekkverk og utearealer er en del av borettslagets eiendom, og dette medfører visse begrensninger for andelseierne.

4.1 Inngrep og endringer

- Andelseiere må søke styre om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer, balkonger og terrasser. Eksempler på slike inngrep inkluderer plattinger, levegger, antenner, varmepumper eller lignende.
- Det er ikke nødvendig å søke om å sette opp markise eller utvendig solskjerming. Dette skal kun bestilles og monteres av firmaet Markisemannen i henhold til en rammeavtale.
- Parasoller er tillatt, men de skal sikres forsvarlig.
- Det er ikke tillatt å bore eller skru i inngangsdøren til leiligheten, yttervegger, balkonggulv eller under balkonggulvet tilhørende leiligheten over. Dette betyr at det ikke er tillatt å lage festeanordninger for stoler, solsenger, planter o.l.
- Av sikkerhetsgrunner er det ikke tillatt å henge noe på utsiden av balkongen, for eksempel blomsterkasser.

4.2 Vedlikehold og bruk

- Behandling av utvendig treverk, unntatt rengjøring, skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt å bruke høytrykkspyler til rengjøring av balkong.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal kun benyttes til sitt tiltenkte formål og kan ikke brukes som inkorporert del av boligens areal. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, avfall eller lignende. Utenfor sesongen er det imidlertid tillatt å oppbevare balkongmøbler og annet utstyr som er beregnet for bruk på balkongen.
- Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen på en forsvarlig måte.
- Andelseiere som har beplanting, har ansvaret for regelmessig klipping gjennom sesongen. Dersom dette ikke blir opprettholdt, forbeholder styret seg retten til å arrangere klipping gjennom et eksternt firma på andelseierens regning.
- Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill og gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

4.3 Bod i kjeller

Det er ikke tillatt å lagre noe i boden på en slik måte at det hindrer enkel og rask tilgang til rør og installasjoner som går langs takene i boden.

Følgende gjenstander skal ikke oppbevares i boden:

- Mer enn 10 liter brannfarlige væske.
- Brannfarlig gass eller propanflasker.
- Matvarer eller organiske materialer skal oppbevares i lufttette beholdere. Hermetikk unntatt.
- Elektroniske enheter eller apparater som ikke tåler fuktighet eller ekstreme temperaturer.

- Våte eller fuktige klær eller tekstiler som kan mugne eller tiltrekke seg skadedyr.
- Utstyr eller materialer som avgir giftige gasser eller damp, for eksempel kjemiske rengjøringsmidler eller løsemidler.
- Gjenstander som kan medføre skade på eiendom eller andre andelseieres eiendeler.

5 Avfallshåndtering

Søppelkasser og søppelsug er beregnet for husholdningsavfall. Papp, papir og glass skal sorteres og kastes i egne beholdere.

Andelseieren har ansvar for riktig håndtering av annet avfall. Dette innebærer å kaste det på angitt sted i samsvar med gjeldende regelverk, for eksempel på en gjenvinningsstasjon.

Sigarettsneiper og snuspakninger skal betraktes som søppel.

Avfall skal ikke hensettes noe sted, innvendig som utvendig, på borettslagets område eller settes utenfor søppelkasser eller søppelsug.

6 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å opprettholde renslighet og orden på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealene.

Røyking er ikke tillatt på takterrassen eller innendørs fellesområder som inngangsparti, trappeoppganger, heiser, bodområder og ved og nær inngangsdører til Tunhuset. Det er heller ikke tillatt å røyke utendørs i områder umiddelbart nær inngangsdørene som vender mot gaten eller gårdsplassen.

Alle korridorer er rømningsveier og skal holdes frie for private gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere sko, barnevogn, planter, møbler eller noe annet enn dørmatter i fellesarealet. Styret kan sette ut dekorasjon/planter i inngangspartiet.

Barnevogner og sykler kan plasseres i sykkelbod.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette tiltrekker rotter, mus og andre skadedyr til området.

Fellesdører skal alltid holdes låst, og det er ikke tillatt å bruke dørstoppere eller lignende for å holde dørene åpne, da dette kan skade lukkemekanismen.

7 Regler for kjøring og parkering

I borettslagets område skal alle beboere kjøre hensynsfullt og varsomt for å unngå fare eller skade, og samtidig sikre at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

I garasjeanlegget er det kun tillatt å parkere registrert kjøretøy med gyldig kjennemerke i kjøretøyregisteret. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier eller passering av bommer er ikke tillatt uten etter avtale med styret. Eksempler på kjøring som kan tillates er levering av større gjenstander eller servicebesøk.

På oppstillingsplasser for brannbil er det all stans forbudt.

8 Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at andelseieren følger borettslagets regler for dyrehold.

For hold av en hund eller en katt er det tilstrekkelig å sende melding til styret. Meldingen skal være vedlagt dokumentasjon for at dyret er ID-merket slik at eierskapet kan spores. Katter som luftes i bånd skal være sterilisert og/eller kastrert samt vaksinert. Frittgående utekatter er ikke tillatt. Smådyr som marsvin, gullfisker, og små skilpadder krever ikke melding til styret.

Hvis man ønsker å ha mer enn en hund og/eller en katt, må man søke styret om tillatelse. Søknaden må sendes inn og behandles før dyret eventuelt anskaffes.

Hunder og katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer. Dyreeier kan imidlertid føre dyret gjennom fellesarealer på vei til egnet sted for lufting.

Dyreeieren må også umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg innenfor borettslagets område.

Dyreeieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte forårsake på person eller eiendom i borettslaget.

Hvis det kommer klager på at dyreholdet forstyrrer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

9 Brannvern

Alle må opptre ansvarlig med ild og varme for å forhindre brann eller fare for brann i borettslaget.

Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 10 liter brannfarlig væske i boligen eller boden.

Gassbeholdere til grill skal oppbevares stående, luftig og være forsvarlig sikret mot velt. Maksimalt tillatt antall beholdere er to, med en størrelse på 11 kg hver.

Hvis borettslaget blir fakturert for unødvendige utrykninger fra brannvesenet, for eksempel som følge av matlaging, vil kostnadene ved dette viderefaktureres til andelseieren hvis det har vært utvist uaktsomhet fra andelseierens side eller noen han er ansvarlig for. Beboere er pliktig til å sette seg inn i hvordan leilighetens brannvarslings- og sprinkelsystem fungerer.

10 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene kan anses som mislighold av andelseierens forpliktelser i henhold til borettsloven, vedtektene og ordensreglene og styret vil håndheve disse strengt.

Aktuelle sanksjoner fra styret er tilrettevisning, skriftlig advarsel, eller skarp skriftlig advarsel. Brudd på ordensreglene kan medføre krav om erstatning og/eller styret kan gi pålegg om å selge andelen og/eller flytte fra borettslaget.

Kostnader som påføres borettslaget som følge av brudd på ordensreglene, kan bli fakturert den aktuelle andelseieren.

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 1 Borettslag, org.nr.. 923 636 781, tilknyttet Boligbyggelaget USBL

vedtatt på stiftelsesmøte 11. september 2019, endret 26. mai 2021 og 19. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

Tunkvartalet 1 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 1 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 100/809.

Tunkvartalet 1 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Drift- og Garasjesameie. Drift- og 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.

Drift- og 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. I kjelleretasjen til Tunkvartalet 1 borettslag er det en bod med tekniske anlegg som disponeres av flere av borettslagene i Tunkvartalet.

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 opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller 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.

4-3 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.

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 og tilhørende bod slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, brannsikring, 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. 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.

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 2-6 andre medlemmer. Ett av styrets medlemmer søkes valgt inn i styret i Drift- og Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år og de 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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Drift- og 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet 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.
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 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.
- Valg av valgkomite på inntil 3 medlemmer for å forberede valgene til neste års generalforsamling samt foreslå størrelsen på styrets samlede godtgjørelse
- 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 Drift- og Garasjesameie).

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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet.

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

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkering

VEDTEKTER

FOR

TUNKVARTALET GARASJESAMEIE
(org. nr.: 927 202 786)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet 09.07.2021 med siste endringer vedtatt 01.11.2024.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Tunkvartalet Garasjesameie (Garasjesameiet).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 100/811 i Lørenskog kommune. Anleggseiendommen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål primært for beboere i Tunkvartalet 1 Borettslag, Tunkvartalet 2 Borettslag, Tunkvartalet 3 Borettslag og Tunkvartalet 4 Borettslag (**Borettslagene**).

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 508 parkeringsplasser beliggende i anleggseiendom gnr./bnr. 100/811 i Lørenskog kommune (**Garasjeeiendommen**). Plass 194 er en smal parkeringsplass som er fellesareal. Det er også 23 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen som er fellesareal og som er til bruk som gjesteparkeringsplasser for beboerne i Tunkvartalet 1 Borettslag (**Tk1**), Tunkvartalet 2 Borettslag (**Tk2**), Tunkvartalet 3 Borettslag (**Tk3**) og Tunkvartalet 4 Borettslag (**Tk4**). Det er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til garasjeplasser, og det er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass se § 6.

§ 3 Sameieandeler
Sameiet består av andeler med sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Tk1, org.nr. 923 636 781, utgjørende 109/484 (parkeringsandeler)
Tk2, org.nr. 923 636 692, utgjørende 93/484 (parkeringsandeler)
Tk3, org.nr. 923 636 706, utgjørende 102/484 (parkeringsandeler)
Tk4, org.nr. 923 657 509, utgjørende 134/484 (parkeringsandeler)

46 andeler (parkeringsandeler) eies av andelseier i ett av Borettslagene tilknyttet Tunkvartalet, enkeltpersoner eller Tunveien Eiendom AS. Eierandelen til de 46 andelene er tinglyst direkte på vedkommende eier/hjemmelshaver.

Hver parkeringsandel gir bruksrett til bruk av én parkeringsplass.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor en parkeringsplass gir en eierandel på 1/484. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken.

For andeler som er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier) er det ved eierskifte viktig å påse at eierandelen overføres sammen med andelen i borettslaget.

§ 4 Fysisk bruk av Garasjeeiendommen
Den enkelte sameier med parkeringsandel har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med parkeringsandel
§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.
Parkeringsandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. § 6 under.

§ 5-4 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass som eies av borettslaget sammen med leiligheten/andelen.

§ 6 Særlige bestemmelser om disposisjonsrett over parkeringsandel

I henhold til gjeldende reguleringsplan for Tunkvartalet m.m. skal bruksrett til parkeringsplassene i Garasjeeiendommen være fordelt blant følgende eiendommer («Eiendommene») med nummererte parkeringsplasser, og etter følgende fordelingsnøkkel («Fordelingsnøkkelen»):

Tk1, gnr. 100 bnr. 809: bruksrett til 131 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markering på tegning**.
Tk2, gnr. 100 bnr. 810: bruksrett til 105 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markert på tegning**.
Tk3, gnr. 100 bnr. 80: bruksrett til 116 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markering på tegning**.
Tk4. gnr. 100 bnr. 796 snr. 1 og snr. 2: bruksrett til 154 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass (maks en plass til snr. 2), parkeringsplass **se markering på tegning**.

Etterspørsel etter parkeringsplasser vil variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, gjelder følgende regler for overdragelse av sameieandel – parkeringsandel.

Andelseiere som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, kan bare overdra plassen sammen med sin andel i borettslaget.

For andelseiere/eier som selv er eier av parkeringsandel må salg av parkeringsplass skje i henhold til følgende bestemmelser:

1. Den enkelte sameier kan fritt overdra sin parkeringsandel sammen med andel i borettslaget eller til annen andelseier i sitt borettslag, dersom det hefter bruksrett for eget borettslag. Oversikt over hvilke parkeringsplasser som det hefter bruksrett ved og til hvilken eiendom følger av bruksrettsplan, jf. vedlegg 1.

2. En sameier som har ervervet parkeringsandel hvor en av de andre Eiendommene har bruksrett, kan ikke fritt selge eller overdra sin sameieandel sammen med andel i borettslaget. Før salg av parkeringsandel må det avklares om andelseier i borettslaget som har bruksrett til den aktuelle plassen, ønsker å kjøpe parkeringsandelen. Sameier som ønsker å selge plikter derfor å henvende seg til styret i Garasjesameiet. Styret skal senest innen 14 dager avklare om det er kjøper til parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett til denne, samt gi tilbakemelding til sameier som ønsker å selge.

   Et salg i henhold til denne bestemmelse skjer til markedspris. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett, kan selgende sameier beslutte at parkeringsandelen selges til høystbydende. Dersom selgende sameier er uenig i om høyeste bud reflekterer markedspris, har han rett til å legge sin andel i borettslag sammen med parkeringsandelen ut for salg i det åpne markedet. Sameier er forpliktet til å motta bud slik at pris for sameieandelen fremgår. Når bud er mottatt skal selgende sameier igjen fremlegge parkeringsandelen for sameier med bruksrett hvorpå disse har forkjøpsrett på like betingelser.

   For å forenkle avklaringsprosessen kan styret i Garasjesameiet ved behov utarbeide en interessentliste for parkeringsplasser i Garasjesameiet.

   Dersom det ikke er kjøper til parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett, står

selgende sameier fritt til å selge parkeringsandelen sammen med andelen, eller til eier av andel i Eiendommene for øvrig til markedspris eller høystbydende. Parkeringsandel kan ikke selges til andre enn andelseiere i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4/seksjonseier i gbnr. 100/796, se dog pkt. 4). Selgende sameier plikter i så fall å gjøre kjøpende sameier kjent med denne vedtektsbestemmelsen, og at tilsvarende vil gjelde ved et eventuelt fremtidig salg av parkeringsandelen.

3. Dersom en sameier selger eller overdrar andel i borettslaget og flytter fra en av Eiendommene uten samtidig å overdra sin parkeringsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin parkeringsandel til kjøper i en av Eiendommene, dog slik at de begrensninger som følger av 2) ovenfor også gjelder ved et slikt salg. Salg skal i så fall skje til markedspris eller til høystbydende ved flere interessenter.

4. Dersom en sameier ønsker å selge sin parkeringsandel, men det ikke finnes kjøpere blant Eiendommene, kan parkeringsandelen selges til kjøper som ikke har tilknytning til Eiendommene etter samtykke fra styret. Ved samtykke fra styret vil det være forkjøpsrett for Eiendommene ved et videresalg til markedspris. Styret kan også sette ytterligere vilkår for samtykke, herunder stille vilkår knyttet til tilbakekjøpsrett.

§ 7 Drift og vedlikehold i Garasjeeiendommen
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 8 Felleskostnader
Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en parkeringsandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken for parkeringsandelene, dvs. fordeles med 1/484 pr. parkeringsandel. Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel
h. eiendomsskatt og kommunale avgifter
i. garasjeport
j. portåpner/GSM Key eller tilsvarende
k. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
l. oppmerking av p-plasser

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse. Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks parkeringsandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til Borettslagene. Dersom det faktureres via Borettslagene så skal de respektive borettslagene kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm, se mer under § 13.

§ 9 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet (dvs. de 46 andelene og representanter for Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4) har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det er styreleder i henholdsvis Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4 som representerer borettslagets eierandeler på sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene som må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet.

Hver parkeringsandel gir 1 stemme per andel. For Borettslagene betyr det at Tk1 har 109 stemmer, Tk2 har 93 stemmer, Tk3 har 102 stemmer og Tk4 har 134 stemmer.

Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 5, 6, 8 og 20.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

§ 10 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4. Alle borettslagene bør være representert i styre.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En sameier som vil etablere ladepunkt for elbil/ladbar hybrid i tilknytning til sin parkeringsplass må kontakte styret. Lader kan bare bestilles fra sameiets leverandør.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 14 HC-plasser
27 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**.

Blant HC-plassene er

- 6 plasser dedikert til Tk1,
- 6 plasser dedikert til Tk2,
- 7 plasser dedikert til Tk3 og
- 8 plasser dedikert til Tk4.

De dedikerte HC plassene fremgår av vedlegg 1. Dette i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Det er bare andelseiere innenfor de respektive borettslagene som kan bruke HC-plassene dedikert til sitt borettslag. Styrene i de respektive borettslagene administrerer og forvalter borettslagenes HC-plasser, herunder bl.a. den bytteordning som fremkommer av disse vedtekter.

Dersom en andelseier i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4 med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret i de respektive borettslagene pålegge en annen andelseier i sitt borettslag med rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i hvert av de respektive borettslagene behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra andelseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styrene i hver av de respektive borettslagene kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Hvis den som bytter til HC-plass, disponerer to parkeringsplasser etter hverandre, så vil bytte føre til at begge plassene må stilles til rådighet til den som oppgir HC-plassen.

HC–plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 16 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 17 Diverse bestemmelser
Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 18 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 19 Sameieloven

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

§ 20 Gjesteparkeringsplasser
Beboere i Borettslagene (eller dets gjester) har rett til å disponere 23 parkeringsplasser, se avmerking på vedlegg 1. Parkeringsplassene er samlet i en felles pool og alle plassene disponeres i fellesskap av beboerne i Borettslagene (eller dets gjester). Det er etablert en betalingsløsning for parkeringsplassene, og brukere av gjesteparkeringsplassene må betale for bruken. En av gjesteparkeringsplassene er en HC-plass.

§ 21 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Tunkvartalet. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Tunkvartalet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 1 Borettslag, org.nr.. 923 636 781, tilknyttet Boligbyggelaget USBL

vedtatt på stiftelsesmøte 11. september 2019, endret 26. mai 2021 og 19. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

Tunkvartalet 1 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 1 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 100/809.

Tunkvartalet 1 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Drift- og Garasjesameie. Drift- og 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.

Drift- og 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. I kjelleretasjen til Tunkvartalet 1 borettslag er det en bod med tekniske anlegg som disponeres av flere av borettslagene i Tunkvartalet.

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 opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller 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.

4-3 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.

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 og tilhørende bod slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, brannsikring, 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. 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.

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 2-6 andre medlemmer. Ett av styrets medlemmer søkes valgt inn i styret i Drift- og Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år og de 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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Drift- og 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet 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.
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 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.
- Valg av valgkomite på inntil 3 medlemmer for å forberede valgene til neste års generalforsamling samt foreslå størrelsen på styrets samlede godtgjørelse
- 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 Drift- og Garasjesameie).

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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet.

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

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkering

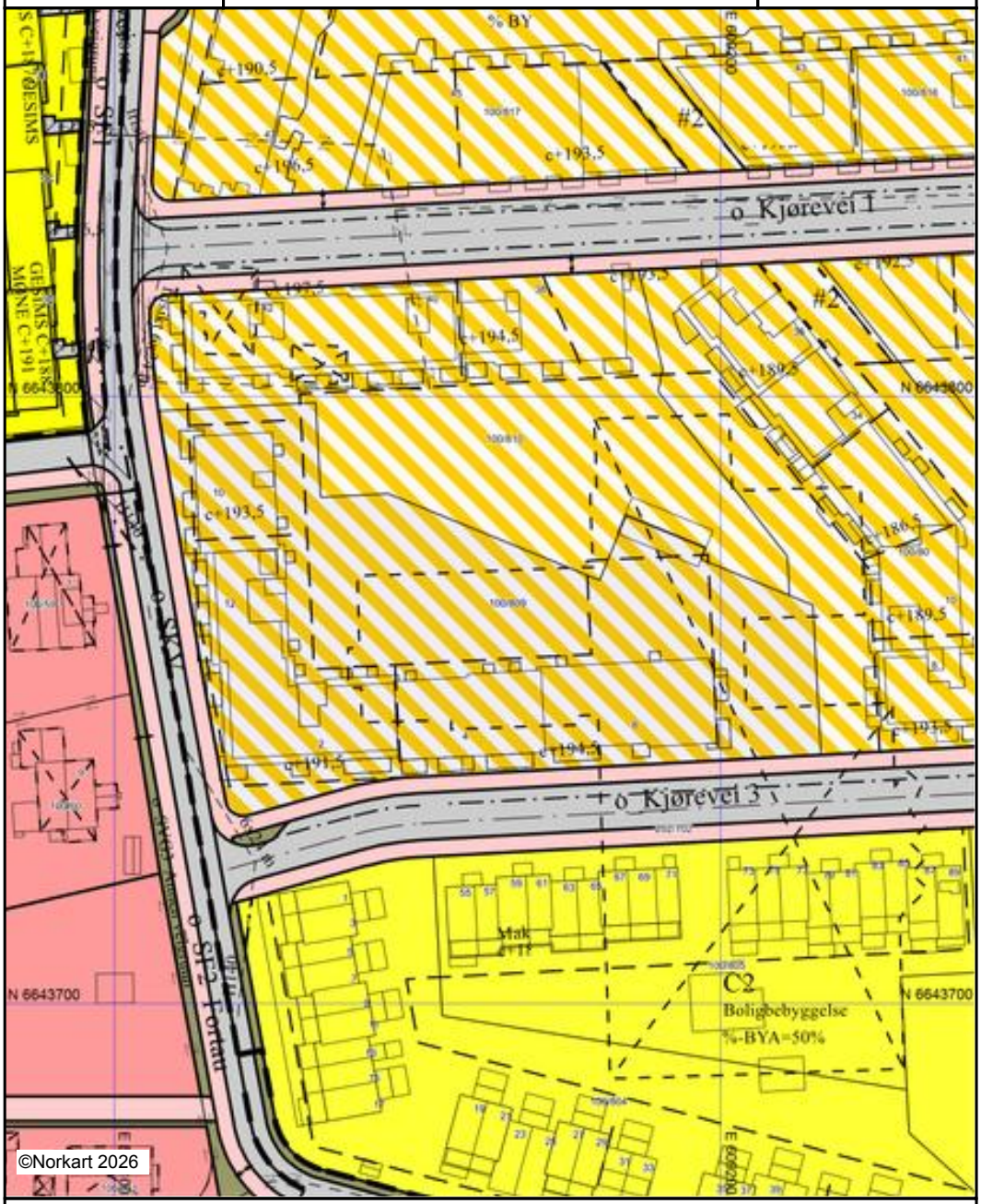
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/809
Adresse: Kåre B. Werners gate 6
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



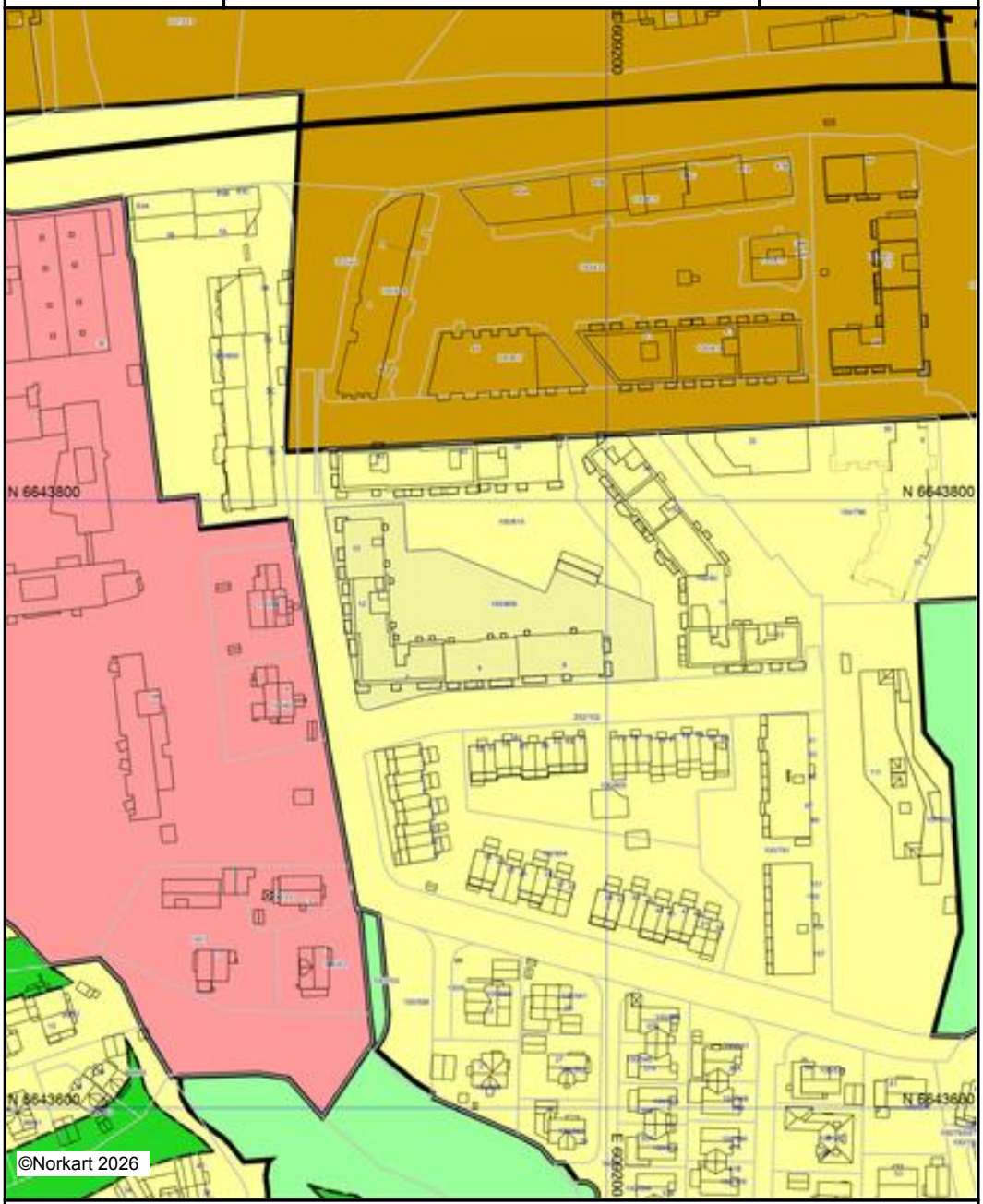
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/809
Adresse: Kåre B. Werners gate 6
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:2000

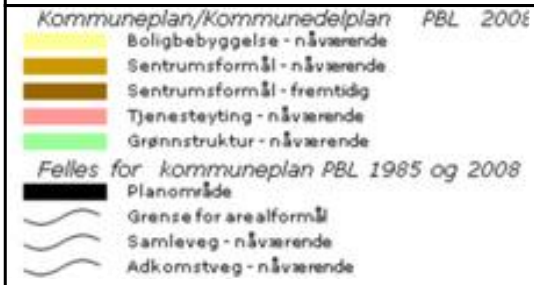
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg / 907 57 025	17/4868- 97		26.05.2021

Midlertidig brukstillatelse - hus/blokk A, oppgang A - Kåre B. Werners gate 6

Adresse Kåre B Werners gate 2 m. fl.	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/80//	**Bygning**
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 A og deler av parkeringskjeller – Kåre B. Werners gate 6.

Søknad om brukstillatelse for deler av tiltaket er mottatt 26.05.2021.

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 A i hus A, deler av parkeringskjeller og deler av uteoppholdsarealene.

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre 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 A – Kåre B. Werners gate 6, deler av uteoppholdsarealet og parkeringskjeller.

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

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
byggesak

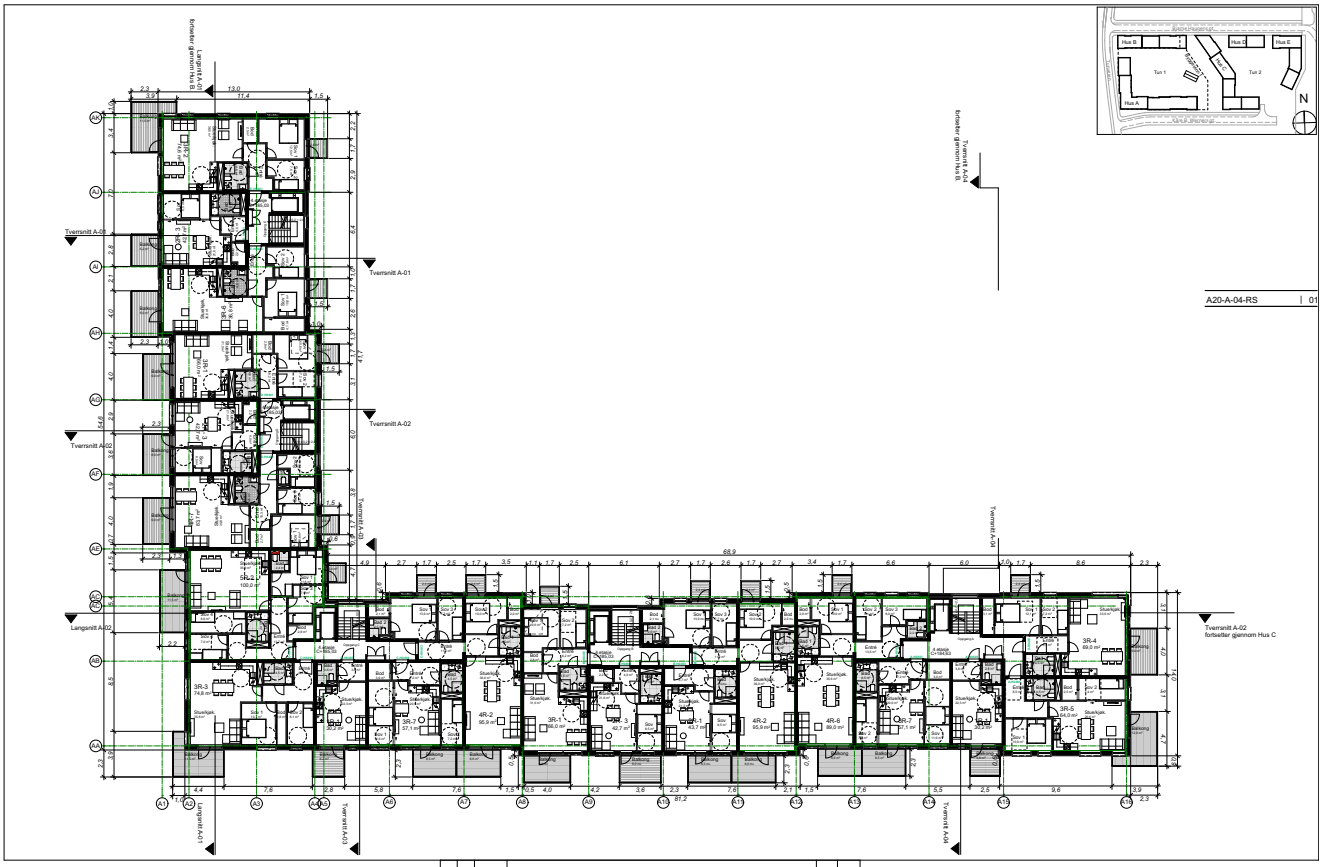
Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Vedl F2 Plan kjeller
Vedl F3 Situasjonsplan bygg A
Vedl F4 Uteområder

Intern kopi til:



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 4.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-04-RS
Rev:	01

Doknr: 695719 Tinglyst: 10.06.2021
STATENS KARTVERK

Innsender

Advokatkontoret i Usbl ved advokat Marianne Bjaaland

Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

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


BOLIGBYGGELAGET USBL
Multiconsult
IN003
Tunveien
100/601
100/59 50
100/60
100/60
100/809
Tegnforklaring
Tegnforklaring

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Advokatkontoret i Usbl	Doknr: 629314 Tinglyst: 28.05.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Posboks 8944 Youngstorget	
Postnummer: 0028 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 950 285 680 / Ref.nr.: 2734 / mrb	

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 HOUCK Henning Hanevold

Rett kopi bekreftes:
M Bjaaland
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.L.

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: Oslo 25/05-2021

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [4]

For Tunveien Eiendom As:

Navn (blokkbokstaver)

TROND REKKEDAL
VEGARD HOVLAND
Henning Hanevold

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


Tekniske rom
Dette kopi bekreftes:
Madame Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog Kommune	
Adresse:	
Postboks 304	
Postnummer:	Poststed:
1471	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974637944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 601206 Tinglyst: 21.05.2021
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	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. HOUM HENNING HAWEVOLD TROND REKKEDAL

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

4. Beskrivelse av rettigheten *

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. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *	Navn (blokkbokstaver)
Oslo, 11.05.21	For Tunveien Eiendom AS:	VEAR HOVLY HENNING HANSTAD 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: 980 579 883
(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

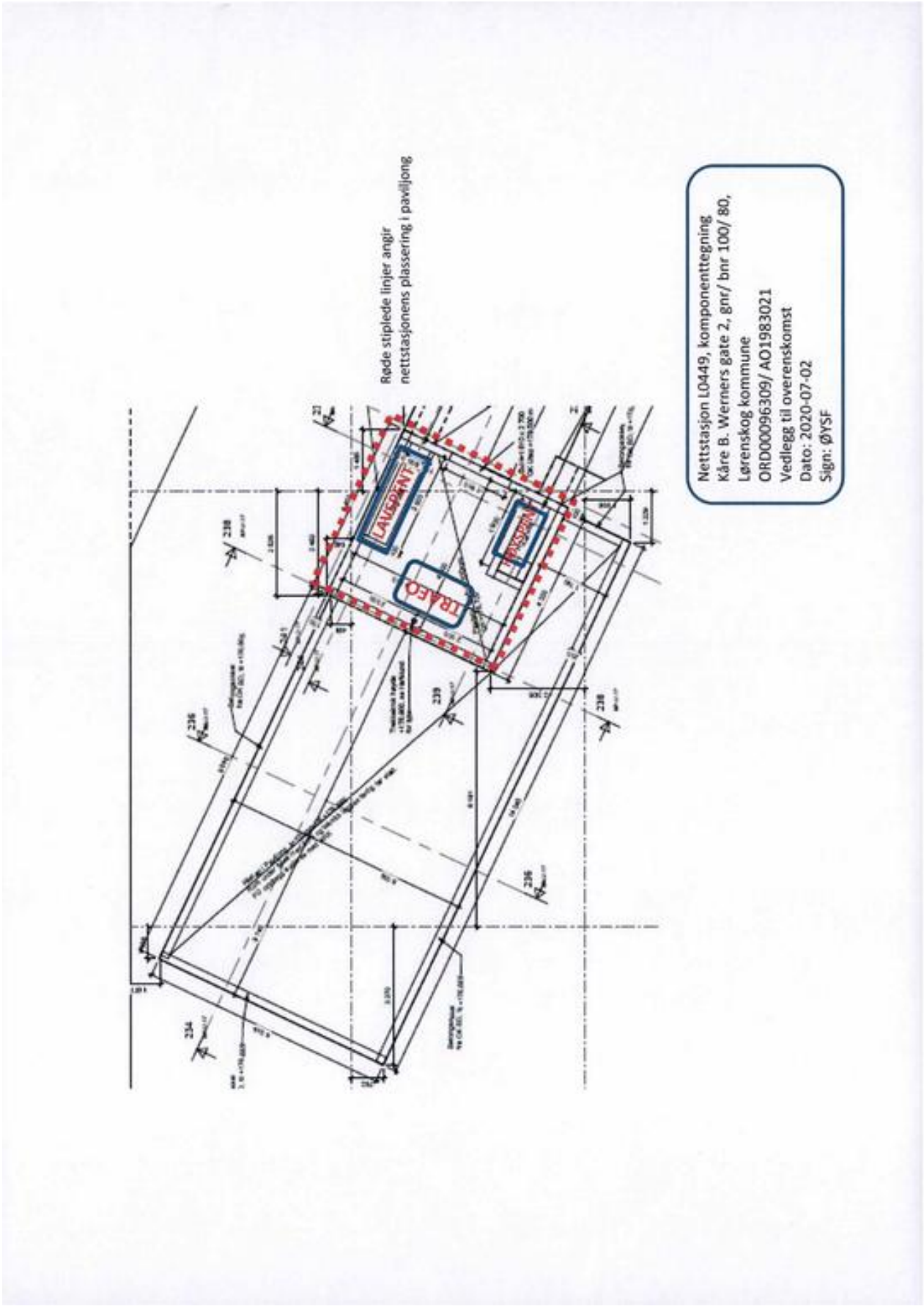
NO 980 489 698 MVA

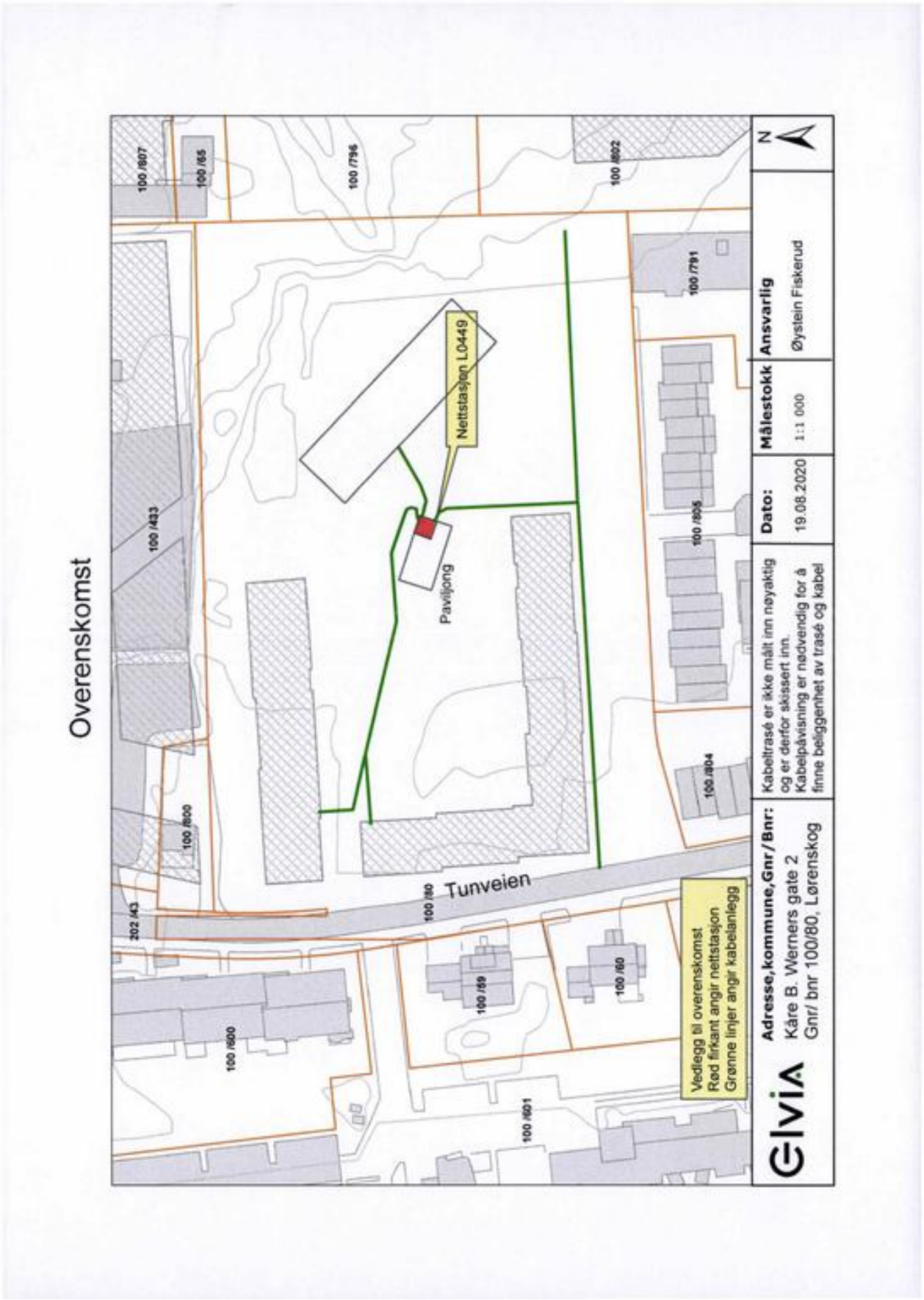
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Berit Letting**
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**

Basert på dok mal 2300472
04_02_11_NS_RB_1etg

8831105

Side 4 av 4


Røde stiplede linjer angir nettstasjonens plassering i pavilljong
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
LAVSPENT
TRAFO
HØYSPENT


Overenskomst
Nettstasjon L0449
Paviljong
Tunveien
100 /807
100 /65
100 /796
100 /802
100 /791
100 /433
100 /805
100 /804
100 /800
202 /43
100 /80
100 /59
100 /60
100 /600
100 /801
Vedlegg til overenskomst
Rød firkant 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

Inn. bev. 2076 79

Inn. bev. 2219 79

DAGBOKFØRT
25 JUL 79 05136
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som under 20(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

Dnr. 3431/67. Dagbf. 23/9.67

S K J Ø T E.

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

kr. 173.924,- kroneretthundreogsyttitretusennihundreogtjuefire 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 forkjøpsrett. 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.

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 framtidige 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. Framtidig 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 m.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 ønsker 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 arrenderingen finner sted og eventuelle ekspropriasjonsutgifter kan selgeren ønske 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. ⅛

.....

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

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/L Oslo
Enerett 9-50

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Løken

født 8/3-1889 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingvar Oskar Olsen

født (Datum og årstall)

minpvår eiendom Erland

g.nr. 60 *br.nr.* 55 *av skyld mk.* *i* Løiten/Skog *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 mkring tomten, veglygging og vedlikehold, samt eventuelle forandringer på grunn av offentlige reguleringer er seileren uvedkommende. Fôrene må ikke komme ut på Løkens eiendom før innhøstningen er fullført

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 Aamodt Anna Løken

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet 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 Aamodt.
2. Anna Løken

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

Dnr. 3431/67. Dagbf. 23/9.67

S K J Ø T E.

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

kr. 173.924.- kroneretthundreogsyttitretusennihundreogtjuefire 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 forkjøpsrett. 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.

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 framtidige 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. Framtidig 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 m.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 ønsker 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 ønske 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. ⅛

.....

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

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/L Oslo
Enerett 9-50

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Løken

født 8/3-1889 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingvar Oskar Olsen

født (Datum og årstall)

minpvår eiendom Erland

g.nr. 60 *br.nr.* 55 *av skyld mk.* *i* Løiten *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 mkring tomten, veglygging og vedlikehold, samt eventuelle forandringer på grunn av offentlige reguleringer er seileren uvedkommende. Fôrene må ikke komme ut på Løkens eiendom før innhøstningen er fullført

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 Aamodt Anna Løken

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet 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 Aamodt.
2. Anna Løken

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

2076 79

2219 79

DAGBOKFØRT
25 JUL 79 05136
SØRENSKRIVEREN I STRØMMEN

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

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: 980 579 883
(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

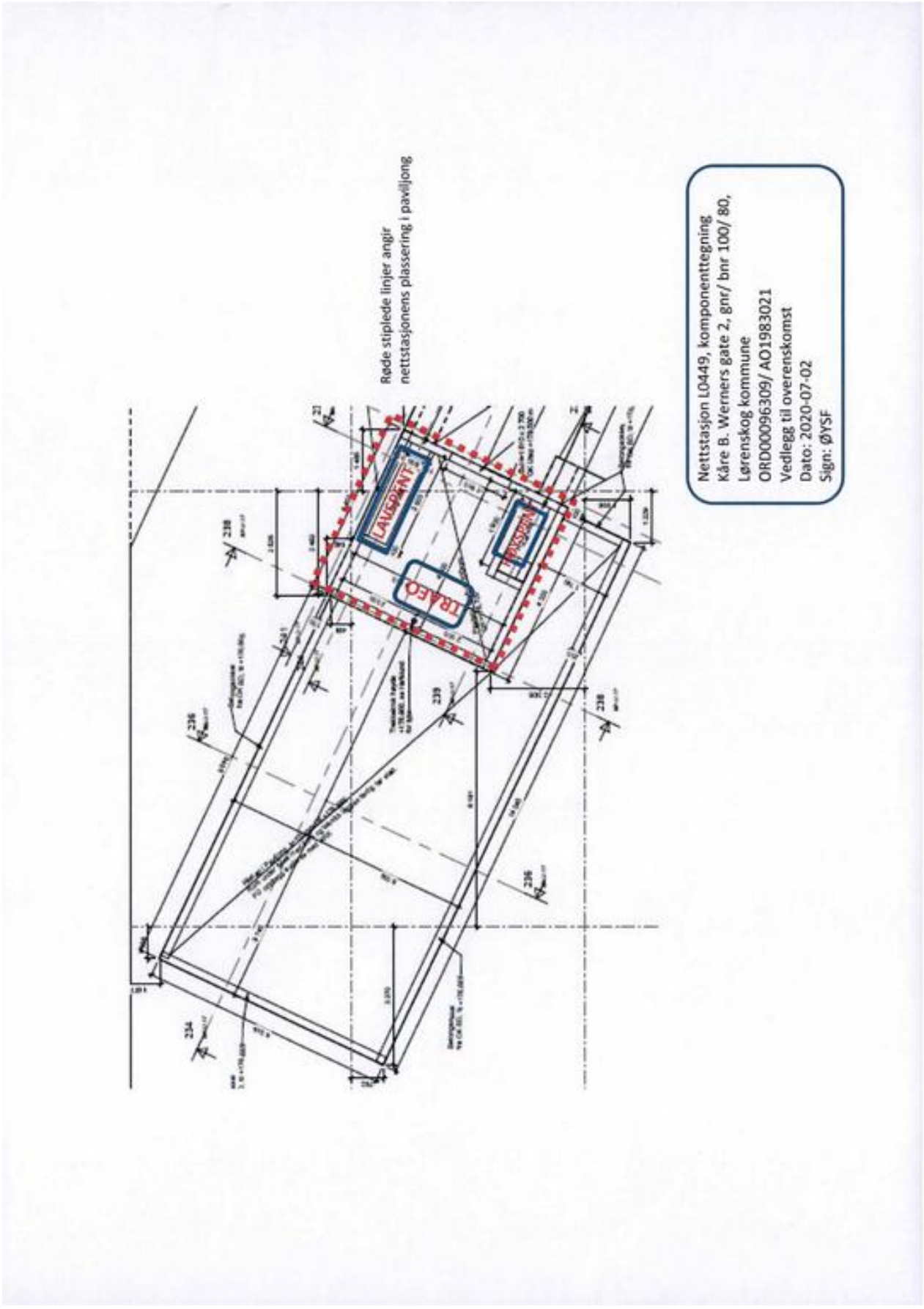
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	VERA HOUCH
Org.nr./ personnr.:	**916321007**
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	TROND REKKEDAL
Org.nr./ personnr.:	**916321007**
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	Terje Hagerup Hjelset
Org.nr./ personnr.:	**916321007**

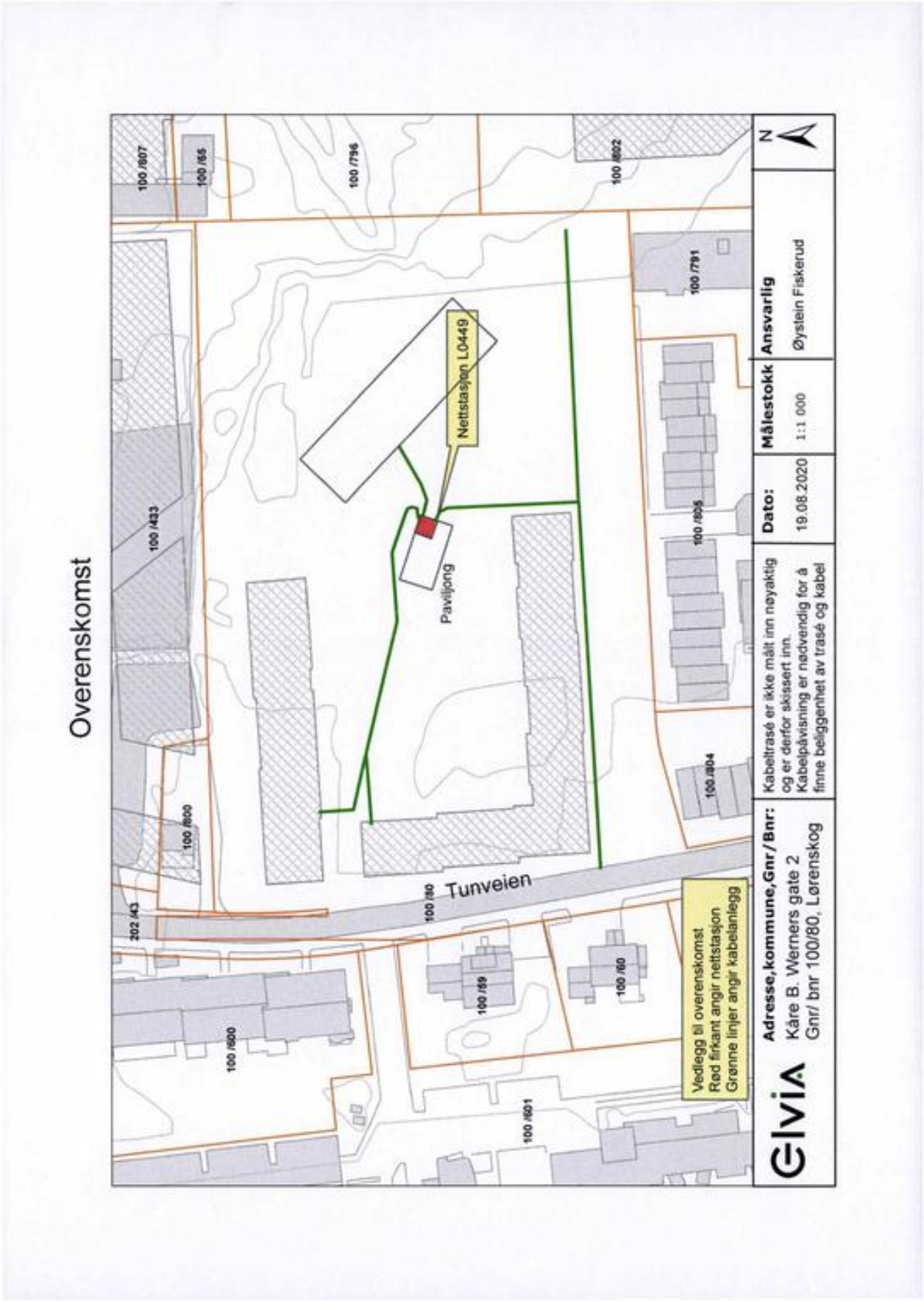
Sted:	Oslo	Dato:	2020-08-20

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

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


Røde stiplede linjer angir nettstasjonens plassering i pavilljong
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
LAVSPENT
TRAFO
HØYSPENT


Overenskomst
Nettstasjon L0449
Paviljong
Tunveien
100 /807
100 /65
100 /796
100 /802
100 /791
100 /433
100 /805
100 /804
100 /800
202 /43
100 /80
100 /59
100 /60
100 /600
100 /801
Vedlegg til overenskomst
Rød firkant 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog Kommune	
Adresse:	
Postboks 304	
Postnummer:	Poststed:
1471	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974637944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 601206 Tinglyst: 21.05.2021
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	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. HOUM HENNING HAWEVOLD TROND REKKEDAL

Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA

4. Beskrivelse av rettigheten *

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. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *	Navn (blokkbokstaver)
Oslo, 11.05.21	For Tunveien Eiendom AS:	VEAR HOVLY HENNING HANSTAD Trond Rekkedal

Rett kopi bekreftes

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Advokatkontoret i Usbl	Doknr: 629314 Tinglyst: 28.05.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Posboks 8944 Youngstorget	
Postnummer: 0028 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 950 285 680 / Ref.nr.: 2734 / mrb	

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 HOUCK Henning Hanevold

Rett kopi bekreftes:
M Bjaaland
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.L.

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: Oslo 25/05-2021

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [4]

For Tunveien Eiendom As:

Navn (blokkbokstaver)

TROND REKKEDAL
VEGARD HOVLAND
Henning Hanevold

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


Dette kopi bekreftes:
Madame Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.
Teknisk rom

Doknr: 695719 Tinglyst: 10.06.2021
STATENS KARTVERK

Innsender

Advokatkontoret i Usbl ved advokat Marianne Bjaaland

Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

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

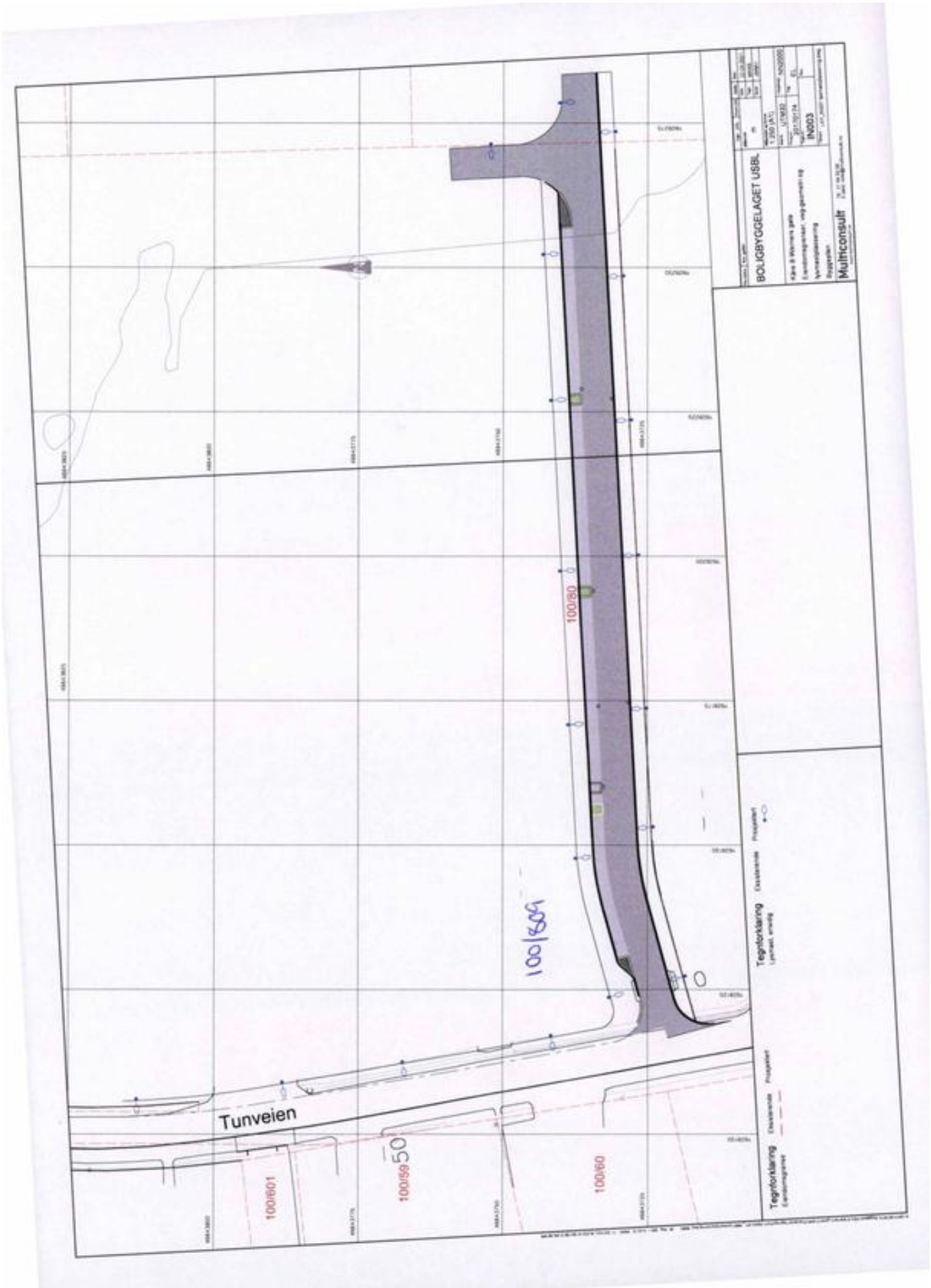
.....

Organisasjonsnummer: 923 636 781

Organisasjonsnummer:

Rett kopi bekreftes:
MAGNUS BRYN LOBERG
ADVOKAT

Vedlegg: Kart


BOLIGBYGGELAGET USBL
Multiconsult
IN003
Tegnforklaring
Tunveien
100/601
100/59 50
100/60
100/60
100/809

Velkommen til

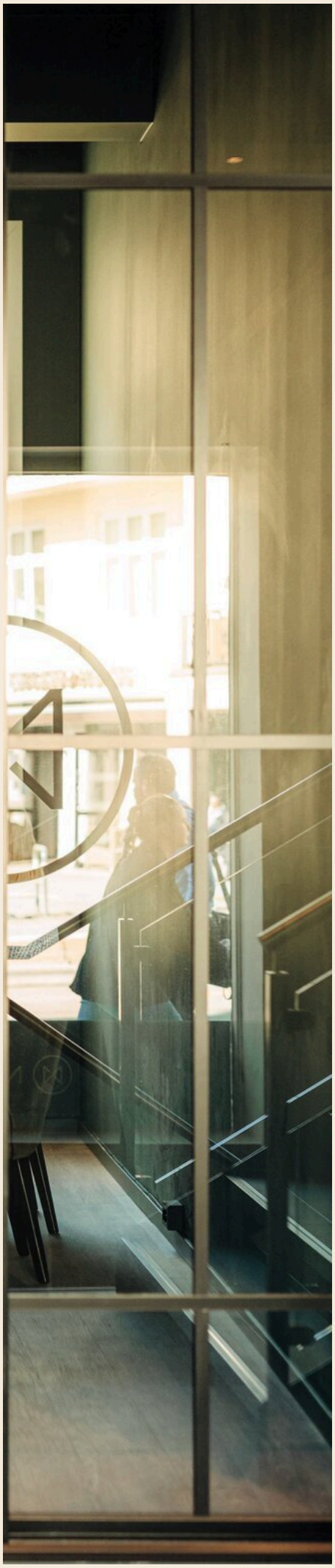
Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kåre B. Werners gate 6 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 809 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 811 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339