

Bjarne Haugens gt30

0 soverom | 27 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjarne Haugens gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lækker 1-roms fra 2024 med sydvendt terrasse på 7m² -
Vannbåren varme - Felles takterrasse - IN-ordning -
Nybyggergaranti

Prisantydning	1 800 000,-
Omkostninger	9 071,-
Totalpris	2 959 071,-
Fellesgjeld	1 150 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 057,-
BRA-i	27 kvm
Soverom	0
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2024
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Bjarne Haugens gate 30!
Moderne 1-roms leilighet i 2. etasje i et attraktivt prosjekt på Lørenskog. Leiligheten har en smart og åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer som gir en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong mot rolig bakgård. Planløsningen gir også mulighet for en praktisk sovealkove.

- IN-ordning i borettslaget - mulig å nedbetale fellesgjelden
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- God planløsning og romslig sydvendt balkong
- Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer
- 18 års avdragsfrihet på fellesgjeld
- Tilgang til felles takterrasse.
- Kjellerbod på 3 kvm
- Nybyggergaranti
- Heis

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0072/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjarne Haugens gate 30, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 796 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 54 i Tunkvartalet 4 borettslag, org.nr.
923657509

Selger
Bård Larssen

Kjøpesum og omkostninger
1 800 000,- (Prisantydning)
1 150 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 950 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 071,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 571,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 959 071,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
2 968 571,- (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
2024

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 30 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Entré
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 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
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:
Bad, Stue/kjøkken, Entré

Standard
Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og ryddig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til bad og videre inn til stue/kjøkken.

Stue
Romslig og innbydende stue med god plass til både sofa, mediemøbel og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en luftig romfølelse og gjør boligen sosial og fleksibel i bruk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fin forbindelse ut mot balkongen. Det er gode muligheter for å etablere en naturlig soveplass i stuen, enten med sovesofa eller smart romdeling.

Kjøkken

Delikat kjøkken i åpen løsning med stilrene fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt, som gir økt trygghet i hverdagen.

Bad

Moderne bad med flislagte overflater på gulv og vegger som gir et tidløst uttrykk. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin, varme i gulv og downlights i himling bidrar til en komfortabel og praktisk løsning.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med plass til utemøbler. Her får du en fin uteplass med utsyn mot felles gårdsrom. Perfekt for morgenkaffen eller en rolig kveld etter jobb.

Annet

Leiligheten disponerer bod i kjeller. I tillegg har beboerne tilgang til felles takterrasse i bygget, hvor man kan nyte gode solforhold og hyggelige oppholdssoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskriv: "Mindre lekkasje fra rør under vask. Rør ble strammet av rørlegger. Ingen kjente følgeskader." gikk på reklamasjon

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

-Ja

Beskriv: "Justering av vannbåren varme utført av elektriker for optimal funksjon. Fungerer som normalt i dag." gikk på reklamasjon.

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

-Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal fremgår av salgsoppgave og tegninger fra utbygger

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Martin Hoem datert 30.04.2026:

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 2024.

Bygget går over flere etasjer med tilhørende kjeller og fellesarealer.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur i betong.

Bærende konstruksjoner i betong, stål- og trekonstruksjon.

Yttervegger:

Yttervegger i betong kombinert med stål- og trekonstruksjoner.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak i oppforet konstruksjon, tekket med takpapp.

Gulvsystemer:

Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Det er ikke registrert bygningsdeler med TG2 eller TG3 i rapporten.

TGIU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Bad – tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking og nærmere kontroll er ikke utført grunnet prefabrikkert våtromskabin.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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 riktige.

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

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

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 872 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 057,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Renter IN-lån: kr-,4 590
- Felleskostnader: kr-, 1 736
- TV / Bredbånd: kr-, 289
- 1684 Ista avleser - Oppvarming: 1684/054 Vannbåren gulvvarme; kr-, 442

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

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 646 259,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 585 035,- 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

Tv/Bredbånd via Telia som er inkl i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 122 andelseiligheter.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og USBL har forkjøpsrett. 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 150 000,-pr. 31.12.2025

Låne nummer: 16368650793, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 194

Saldo per 26.03.2026: 231 047 500

Andel av saldo: 1 150 000

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2074)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra september 2044

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 30.09.2044 utgjøre ca kr 1 458,00 per måned for denne boligen

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 8 057,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2024 regnskap viser et overskudd på kr. 891 890,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 275 408,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser om det Kun kommet innkalling 2 ganger i løpet av min tid. 1 obligatorisk dugnad. den andre var valgfri

Dyrehold

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.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5333503

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 922 kvm (Eiertomt)

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 en ny og spennende «bydel» i Lørenskog –

et moderne og urbant bomiljø under sterk utvikling. Her etableres nye boliger rundt en hyggelig gågate som skaper naturlige møteplasser for naboer og besøkende. Uteområdene byr på lekeplasser, oppholdsarealer, koselige kaféer og bakeri, samtidig som Østmarka ligger i kort avstand for deg som ønsker tur- og friluftsliv.

Området er en del av den moderne sentrumsutviklingen i Lørenskog, med et bredt tilbud rett utenfor døren. Like ved finner du Triaden Storsenter – et moderne kjøpesenter med et stort utvalg av butikker, dagligvare, apotek, restauranter, treningssenter og hotell. Senteret har de senere årene blitt betydelig utvidet og tilbyr nå blant annet trampoline- og aktivitetssenter, flerbrukshall, flere serveringssteder og et bredt servicetilbud.

I kort avstand ligger også Lørenskog Hus, som byr på konserter, kino, bibliotek, kulturskole, forestillinger og øvrige kulturtilbud. Rett ved siden av finner du Metro Senter med ytterligere shopping- og servicemuligheter.

For den aktive er det gode muligheter i nærområdet, med blant annet fotballbaner, idrettshall, svømmehall, tennisanlegg og flere treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Condis. I tillegg ligger SNØ i området – en helårsarena for ski- og snøopplevelser med alpinbakker, langrennsspor og aktivitetsområder.

Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder. Det er kun 5–6 min til Langvannet med fine badeplasser og turområder, samt kort vei til Østmarka med turstier, lysløyper, ski- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Losby Gods med populære golf- og friluftsområder ligger også en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til bussholdeplass ved Triaden, kun ca. 100 meter fra boligen. Herfra er det enkel adkomst til Oslo sentrum på ca. 20–30 minutter. Med bil tar det ca. 10 minutter til Lillestrøm, ca. 18 minutter til Oslo S og ca. 30–35 minutter til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.06.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Næringsarealet i bygg E
- Ferdigstilling av torgareal mot bygg E
- Ferdigstilling av kjørevei (Bjarne Haugens gate)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan 022 Skårer Syd er eiendommen regulert til:

Område for bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål 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.

På Skårer Syd skal det bygges totalt 1250 boliger fordelt på leiligheter, småhus og rekkehus. Det blir også lagt opp til serveringssteder, næringslokaler, lek- og

fritidsområder og park.

Ved Triaden og Skårersletta skal det bygges totalt 550 boliger fordelt på leiligheter, nytt utvidet Triaden Lørenskog Storsenter, en stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner.

Det må påregnes byggearbeid og ev. endring i trafikkbilde i området i 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://>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/796:

28.11.2016 - Dokumentnr: 1098836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 29404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:796

15.12.2021 - Dokumentnr: 1576803 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3029 Gnr:100 Bnr:813

01.01.2024 - Dokumentnr: 181508 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:796

13.02.2024 - Dokumentnr: 1093349 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 8578/8874

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 296/8874

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 første gratis. deretter 2500.

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 114 662 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

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 11. mai 2026

Ansvarlig megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Megler 2

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

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.

Bjarne Haugens gate 30

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	13 min 🚶 1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 🚶 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 🚶 3.9 km

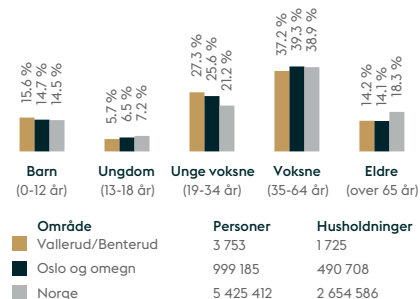
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	3 min 🚶 0.2 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) 114 barn	2 min 🚶 0.1 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 🚶 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportscenter	4 min 🚶
Finstad balløkke	5 min 🚶
SATS Triaden	4 min 🚶
Sporty 60+	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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Bjarne Haugens gate 30, 1475 FINSTADJORDET

Leilighet | Byggeår: 2024 | BRA-i: 27 m²



Boligkontroll AS | Befaringsdato: 28.04.2026

Bjarne Haugens gate 30, 1475 FINSTADJORDET | Matrikkel: 3222-100/796/0/1 | Referanse: 2026-0568

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.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 28.04.2026

Andre begrensninger: 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. Tynge og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

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.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

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

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering 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.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punktering 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. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,25 meter.

Himmelretning: Syd

Vurderte forhold og avgrensninger

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 byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 35 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, 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 - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fukt skjolder 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).

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **22.10.2024**
- Referanse: **5421633**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

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.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2023	Installasjon av nyanlegg.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
30 m²	27 m²	3 m²	-	7 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2024)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m ²	-	3 m ²	-
2. etasje	27 m ²	-	-	27 m ²	7 m ²
Sum Leilighetsbygg	27 m²	3 m²	-	30 m²	7 m²
Romfordeling					
Kjeller	BRA-e: Bod				
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Entré				

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppført 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. 2,81 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 byggeår.
Produsent: Sigdal.
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.

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? **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.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Bjarne Haugens gate 30, 1475 FINSTADJORDET

Matrikkel: 3222-100/796/0/1

Eierform: Andel

Andelsnummer: 54

Eier adkomstdokumenter: Bård-André Jernberg Larssen

Hjemmelshaver: TUNKVARTALET 4 BORETTSLAG

Kunde: Bård-André Jernberg Larssen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 28.04.2026

Tilstede ved befaring: Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: 30.04.2026

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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS

Org.nr. 932 153 688

 **Norske
Boligrapporter**

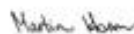
Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligkontrollas.no

Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

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 bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

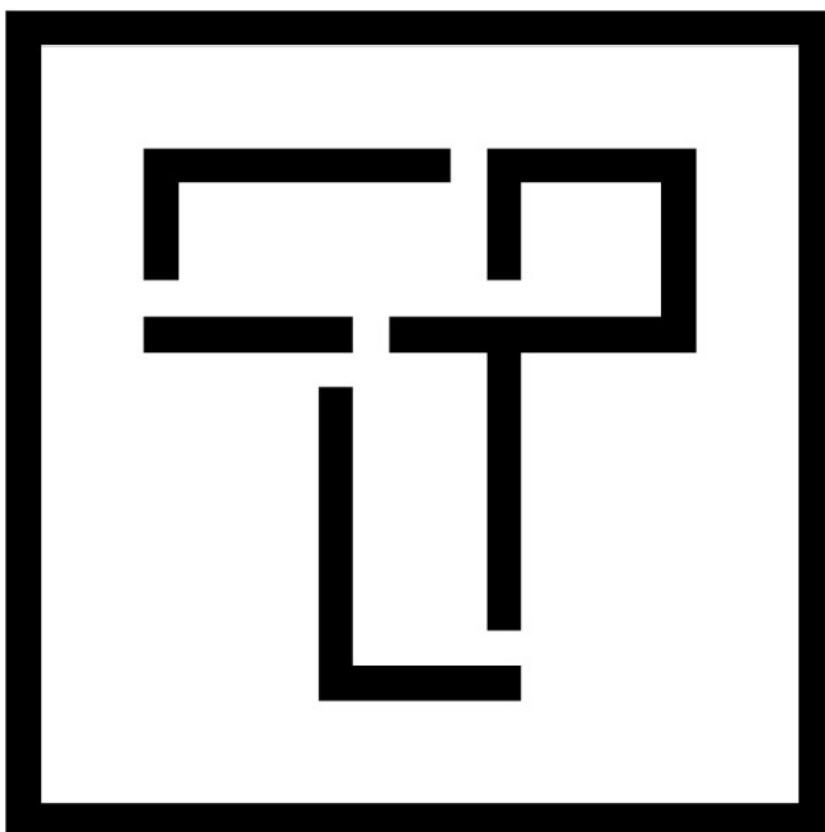
Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

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.



Tunkvartalet 4 Borettslag - Vedtekter

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 4 borettslag org. nr. 923 657 509 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.
Vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.09.2019, sist endret den 30.06.2024 og 14.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tunkvartalet 4 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 4 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. xx/xxx.

Tunkvartalet 4 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Garasjesameie. Garasjesameiets formål er å eie og forvalte anleggseiendommen med gnr./bnr. 100/811. Andelseiere som har parkeringsplass som del av andelen disponerer plass i anleggseiendommen, se mer om parkeringsplasser i punkt 12. Enkelte andelseiere kan også ha kjøpt parkeringsplass uten at parkeringsplassen er knyttet til andelen.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Forkjøpsretten kan videre ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med opsjon på å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet.
- (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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

Boligbyggelaget Usbl, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Boligbyggelaget Usbl har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

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

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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. Energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann inngår ikke i den ordinære fordelingen. Denne vannmengden, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene. Kostnadene avregnes mot innbetalte å kontobeløp. 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.

For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 8 i vedtektene punkt 8–3 (2):

8. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 3 millioner kroner eller høyere. Med «investering» forstås enhver materiell eller immateriell anskaffelse der hovedkomponentene har en forventet levetid på minimum 5 år.

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 besluttet

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 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Garasjesameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Garasjesameiet for å representere borettslaget.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er 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. Dette gjelder likevel ikke der det etableres et nytt pant, beløpsmessig avgrenset til en eksisterende restgjeld, med det formål å oppnå bedre lånebetingelser,
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. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 3 millioner kroner eller høyere. Med «investering» forstås enhver materiell eller immateriell anskaffelse der hovedkomponentene har en forventet levetid på minimum 5 år.

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 og varamedlemmer
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Garasje/Parkering

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

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

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

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



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/796/0/1
Adresse: Bjarne Haugens gate 30
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000



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

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk

I planområdet tillates inntil 3000m² forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Beverting, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringsskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

A- og B-feltene: 18m² felles + 7m² privat

C- og D-feltene: 25 m² felles + 5 m² privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terreng skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m² tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m² kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m² kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelsehemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinn.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerdar, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)

Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinnett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.



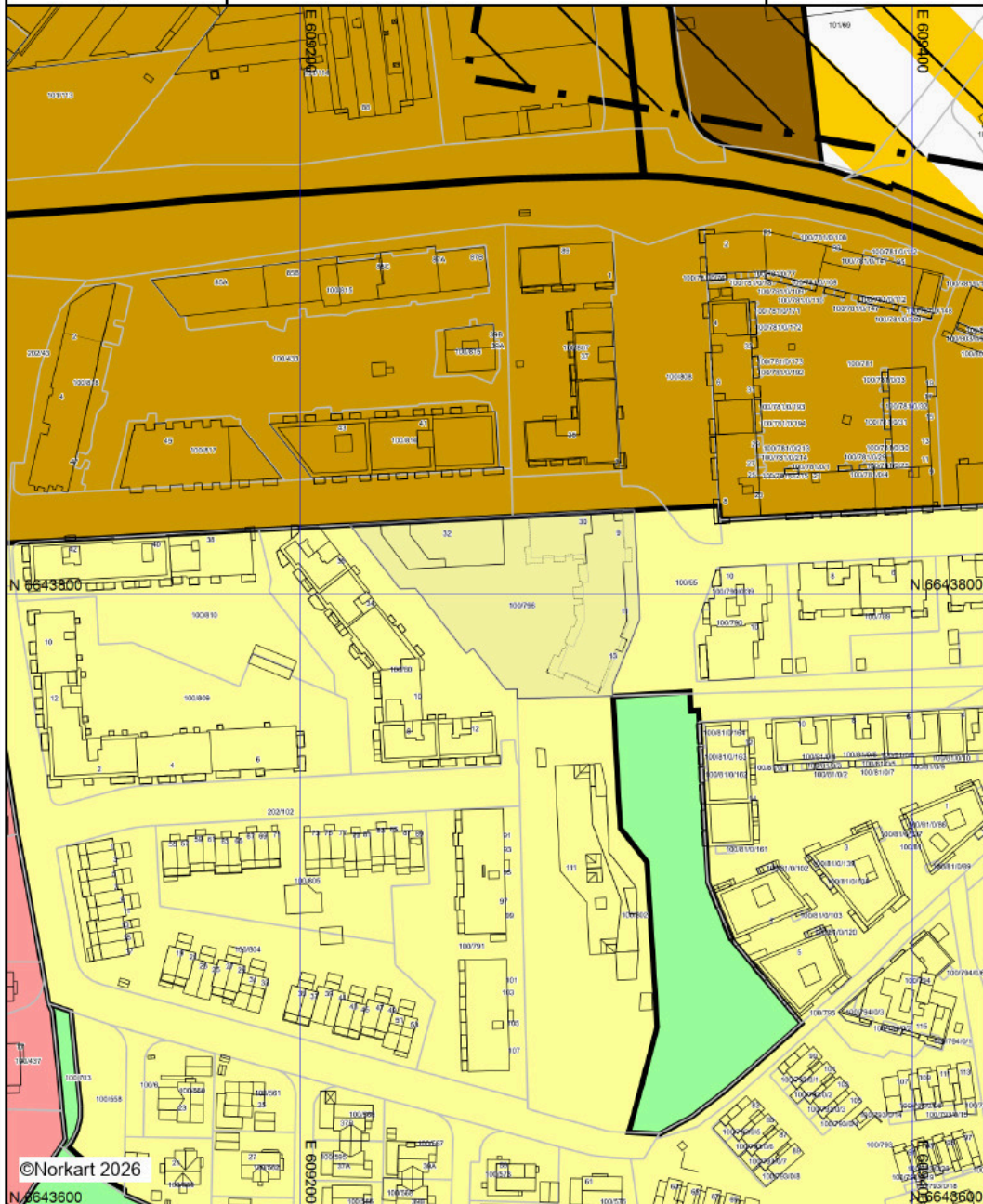
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/796/0/1
Adresse: Bjarne Haugens gate 30
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



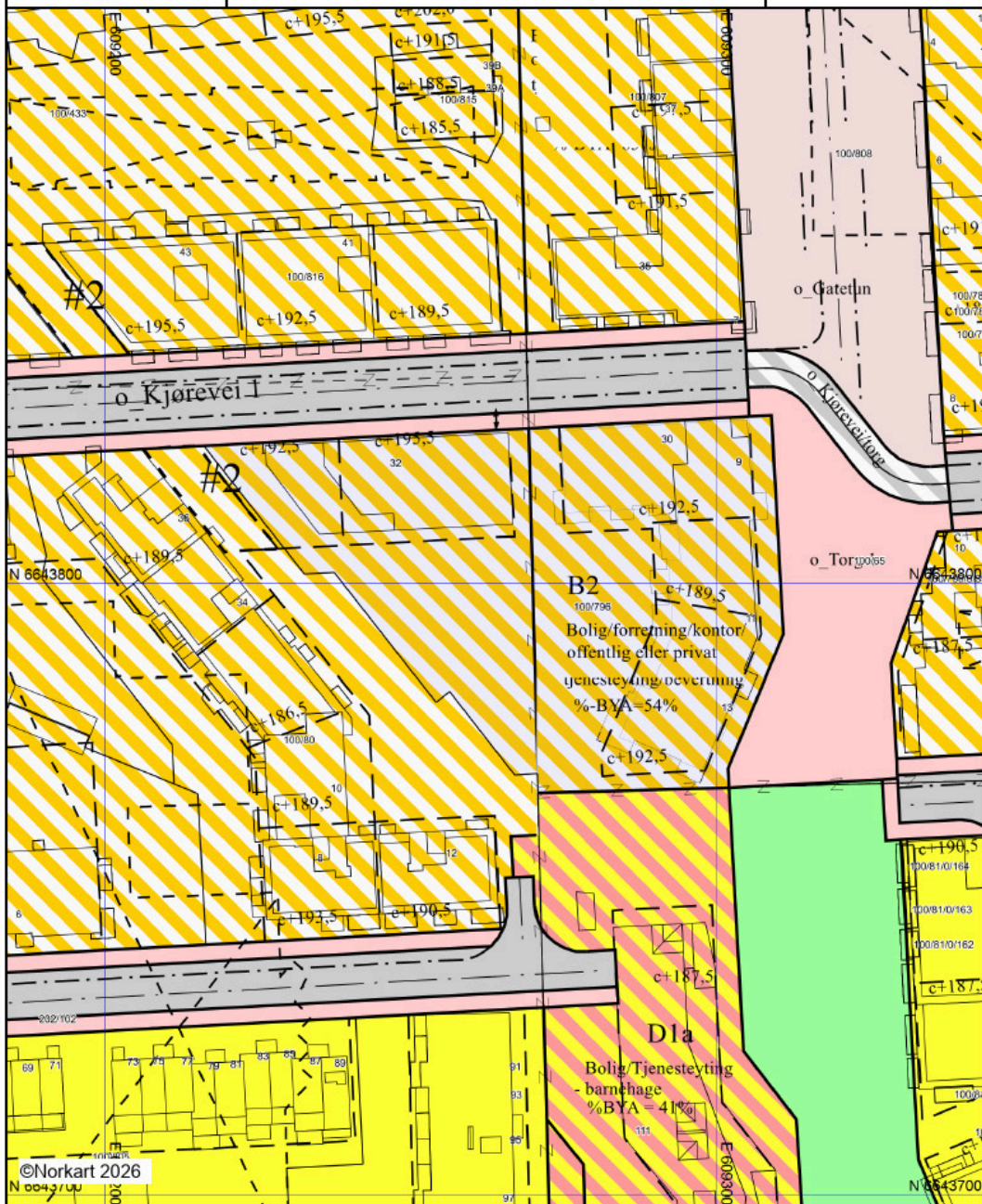
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/796/0/1
Adresse: Bjarne Haugens gate 30
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Park
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kote høyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Håvard Dyrdal

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
22/3096- 31

Deres referanse:

Dato:
14.06.2023

Midlertidig brukstillatelse - Traforom - Boligblokk

Adresse Bjarne Haugens gate 30	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/796//	Bygning
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	Tiltakshaver Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	
Tiltakets art: Traforom	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 som gjelder traforom i bygg E.

Søknad om brukstillatelse for er mottatt 05.06.2023. Søknaden om midlertidig brukstillatelse gjelder for traforom i 1. etasje mot Bjarne haugens gate.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av ny boligblokk med næringsdel (bygg E) ble gitt 16.06.2022 (saksnr. 22/3096-6).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for råbygg med gitt den 29.11.2022 (saksnr. 22/3096-17).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg, som bærende betong- og metallkonstruksjoner ble gitt den 24.04.2023 (saksnr. 22/3096-27)

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 som gjelder traforom.

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2024.

- Resten av bygg E med tilhørende utearealer.

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

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

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
23/53475

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
F1 - Plassering traforom
G1 - Gjennomføringsplan versjonsnr 4

Kopi til:
Tunveien Eiendom AS

c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO
Postboks 8944
Youngstorget

Intern kopi til:



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Håvard Dyrdal

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 907 18 463

Vår referanse:
22/3096- 76

Deres referanse:

Dato:
31.07.2024

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk - Bygg E

Adresse Løkentunet 9, 11 og 13 Bjarne Haugens gate 30	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/796//	Bygning
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	Tiltakshaver Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg - Boligblokk med Næring	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

Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er mottatt 17.06.2024. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 29.07.2024. Brukstillatelsen gjelder for boligblokk innenfor felt B2 med til sammen 71 boenheter. Næringsarealet er ikke en del av denne søknaden. Parkeringsplassene som er tilknyttet bygg E er godkjent i sak 20/7580-74.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av ny boligblokk med næringsdel (bygg E) ble gitt 16.06.2022 (saksnr. 22/3096-6).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for råbygg med gitt den 29.11.2022 (saksnr. 22/3096-17).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg, som bærende betong- og metallkonstruksjoner gitt den 24.04.2023 (saksnr. 22/3096-27).
4. Midlertidig brukstillatelse for traforom ble gitt den 14.06.2023 (22/3096-31).
5. Igangsettingstillatelse del 3 (hele tiltaket) ble gitt den 27.10.2023 (saksnr. 22/3096-40).
6. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 9 ble gitt den 26.06.2024 (saksnr. 22/3096-62).
7. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §§ 4 og 9 ble gitt den 19.07.2024 (saksnr. 22/3096-69).
8. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra TEK17 §12-12 2. ledd ble gitt den 30.07.2024 (saksnr. 22/3096-72).

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 som gjelder boligblokk E, ekskludert næringsareal.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/64949

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2024.

- Næringsarealet i bygg E
- Ferdigstillelse av torgareal mot bygg E
- Ferdigstillelse av kjørevei (Bjarne Haugens gate)

Gebyr

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

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Midlertidig brukstillatelse fra nr. 2	3 timer	1 704	81
Total		5 112	

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.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G1 - Gjennomføringsplan v6
Q3 - Oversikt utomhus

Kopi til:
Tunveien Eiendom AS

c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO
Postboks 8944
Youngstorget

Intern kopi til:



Lørenskog kommune

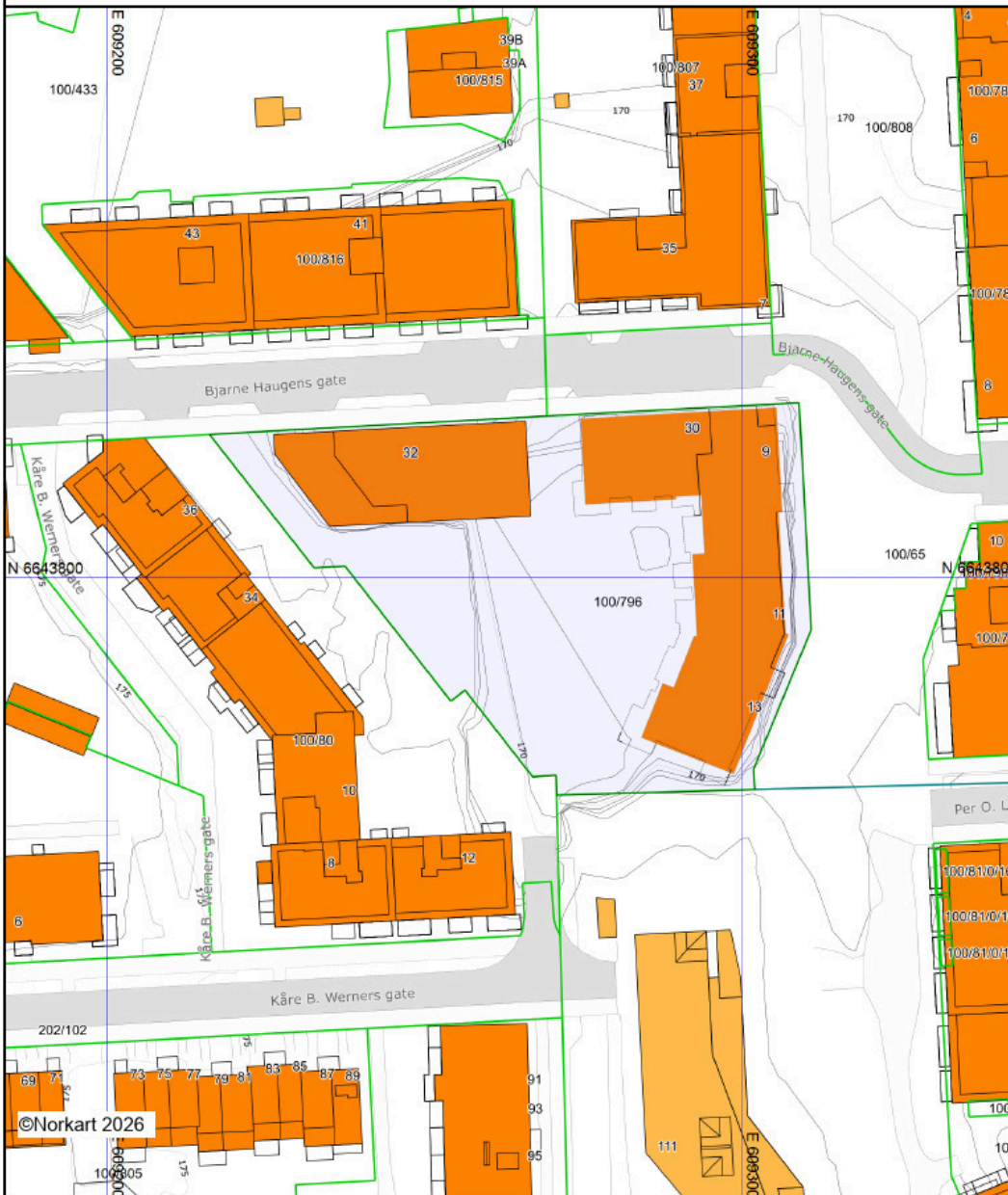
Grunnkart

Eiendom: 100/796/0/1
Adresse: Bjarne Haugens gate 30
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpeinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpeinje veikant	Hjelpeinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpeinje punktteste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



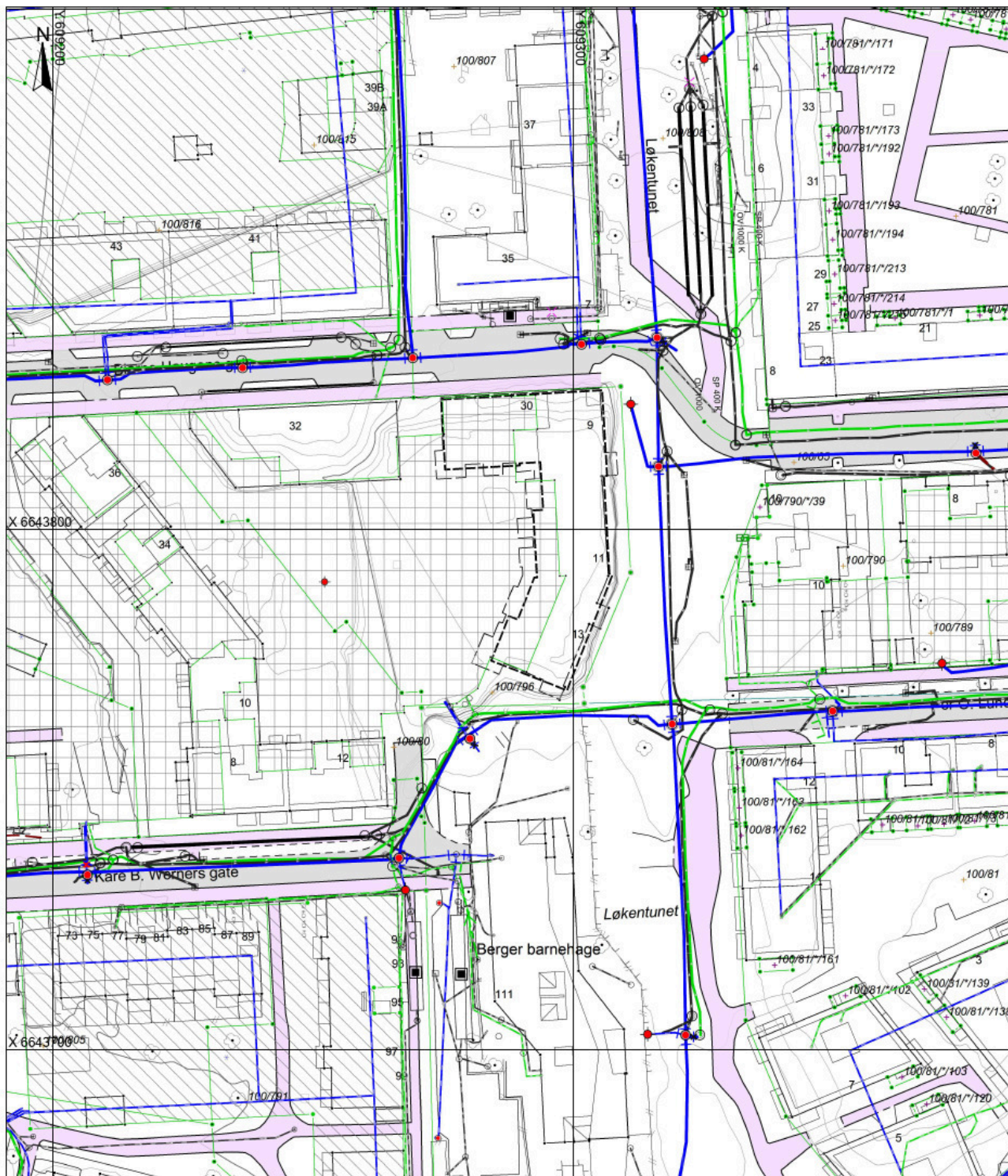
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 796 Adresse: Bjarne Haugens gate 30

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette visr beliggenhet av private snikkledninger.

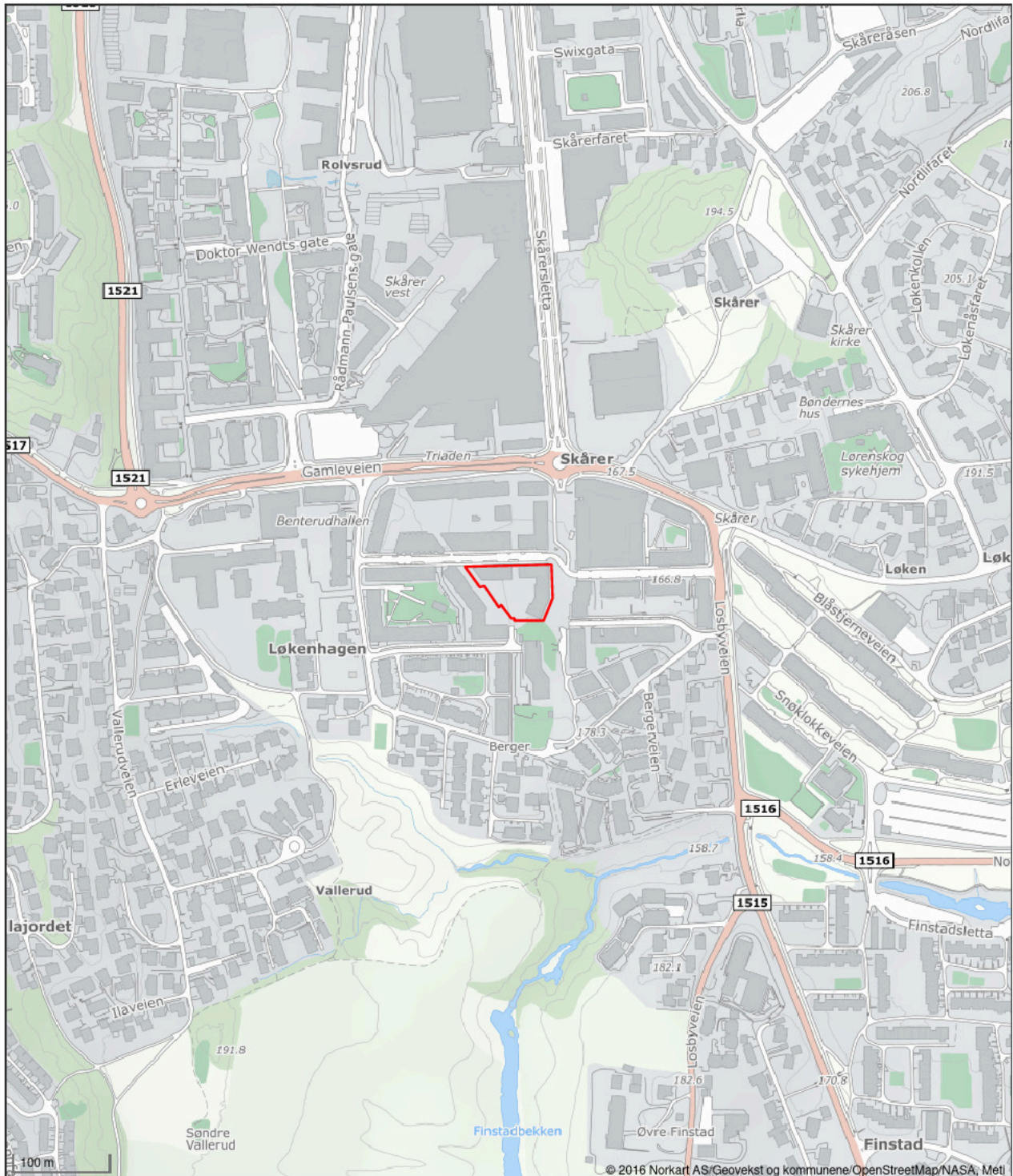


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

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.

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/796//



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag	Vår ref.: 1684/54	Fødselsdato eier: 02.08.1997
Bjarne Haugens gate 30	Type: Borettslag tilknyttet	
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Bård Larssen	
Organisasjonsnr: 923 657 509	Andelsnr: 54	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 057

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	4 590
	Felleskostnader	1 736
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	289
Måler:	1684 Ista avleser - Oppvarming: 1684/054 Vannbåren gulvvarme (16842 - 54)	442

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 150 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 150 000
Klient ajourf. lån:	272 077 500	Klient gj. s. årsoppg.:	230 085 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368650793, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 194

Saldo per 26.03.2026: 231 047 500

Andel av saldo: 1 150 000

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2074)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra september 2044

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 30.09.2044 utgjøre ca kr 1 458,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kent Rune Lillevik

Adresse: Bjarne Haugens gate 30

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 48950594

E-post: kentrillevik@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 057	Gjeld:	1 150 000	Andre inntekter:	582
		Utgifter:	58 096		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 150 000
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 100/796

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5333503
--------------	------------------------	-----------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag	Vår ref.: 1684/54	Fødselsdato eier: 02.08.1997
Bjarne Haugens gate 30	Type: Borettslag tilknyttet	
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Bård Larssen	
Organisasjonsnr: 923 657 509		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.08.2024	Første innflytting:	19.08.2024	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg E - oppgang A		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bc 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

A konto fjernvarme: 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/>.

Gjesteparkering i garasjekjeller mot betaling og registrering.

Ei-billading: Zaptec/Charge365 benyttes. Ladestasjoner bestilles gjennom garasjestyret. Garasjestyret setter en kWh-pris som gjør at sameiet får dekket de faktiske kostnader. Bruker av ladestasjon legger inn bankkort og blir trukket månedlig for sitt forbruk.

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

Kjøperne har kun fått boret (etter brl. § 2-13). De har ikke fått eierskap til andelen, dette før de først etter siste byggetrinn flytter inn i August 2024.

Parkeingsplass er registrert i Tunkvartalet garasjesameie, plassen har en kostnad på 350 kr per plass fra 01.01.2025. VIKTIG at megler undersøker om eier har plass.

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

De som har kjøpt garasje plass betaler kr. 350,- pr. mnd. pr. plass (pr. 01.01.2025) i Tunkvartalet garasjesameie - tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 3 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag

Vår ref.: 1684/54**Fødselsdato eier:** 02.08.1997

Bjarne Haugens gate 30

Type: Borettslag tilknyttet

1475 FINSTADJORDET

Eiere: Bård Larssen**Organisasjonsnr:** 923 657 509**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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



INNKALLING 2025

Tunkvartalet 4 borettslag

Onsdag 19.03.2025 kl. 12:00

Digitalt

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Digital generalforsamling

Det innkalles til ekstra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Tidspunkt: 19.03.2025

Sted: digitalt via www.usbl.no - Bonabo - Min side

Stemmeperiode: 19.03.2025 klokken 12.00 til 20.03.2025 klokken 12.00

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 Bytte av Revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 19.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Bytte av Revisor

Styret i Tunkvartalet 4 Borettslag har vurdert borettslagets revisjonsbehov og ønsker å bytte revisor fra PwC (PricewaterhouseCoopers, Skatterådgivere AS) til KPMG som har samarbeidsavtale og gunstigere priser gjennom Usbl. Dette er basert på en helhetsvurdering av tjenestetilbud, kompetanse og pris. Styret anbefaler derfor at borettslaget formelt vedtar byttet av revisor på dette ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak: Tunkvartalet 4 Borettslag vedtar å avslutte revisjonsavtalen med PwC og engasjerer KPMG som ny revisor for borettslaget fra inneværende regnskapsår.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Tunkvartalet 4 borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1)

5.2 Mast til Telia

5.3 Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp –
Endring av vedtektene pkt. 8-3 (2)

5.4 Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8-3 (2) nr. 5

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på 213.500,- med ekstra bevilling for denne perioden på kroner 36.500,- som gjelder for styreperioden fra første byggetrinn flyttet inn, samt for perioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Totalt styrehonorar for perioden på: 250.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1)

Sak fra styret: For at vi skal kunne avregne kostnader for kaldtvann (som brukes til varmt tappevann) mer rettferdig ønsker vi i TK4 å foreta en vedtektsendring. Vi har enkelte leiligheter som forbruker ekstremt mye vann, opp til 10X mer enn en gjennomsnittsleilighet. Dette er ikke rettferdig i forhold til de som sparer på vannet med dagens ordning. Vi har ikke individuelle kaldtvannsmålere i hver leilighet, men vi har individuelle målere på varmt tappevann. Denne avregnes pr. i dag i forhold til hva det koster å varme opp vannet.

Vi ønsker nå i tillegg å legge til m³ prisen for vann/avløp. Varmt tappevann representerer ca 35% av det totale kaldtvannsforbruket. Forhåpentligvis kan dette også ha en preventiv effekt slik at beboere sparer litt mer på vannet. Denne avregningen gjøres samtidig med avregning for oppvarming. Gitt at dette lar seg gjøre teknisk.

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. **Energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann inngår ikke i den ordinære fordelingen. Denne vannmengden, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene. Kostnadene avregnes mot innbetalte å kontobeløp.** 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.

PS: Endring er merket i kursiv/bold.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring blir vedtatt.

5.2 Mast til Telia

Sak fra styret:

Telia ønsker å sette opp 3 stk. mobilmaster på taket i Bjarne haugens gate 32 Som tidligere formidlet på beboermøte. Her kom det frem at beboere ikke var positive til å sette opp dette, med begrunnelsen om at dette ødelegger fasadeuttrykket mm. Styret hadde ikke et bra oppmøte på beboermøte og ønsker å høre med forsamlingen hva beboerne ønsker før styret jobber videre med dette. Styret antar at denne masten og påbyggingen av denne også må godkjennes av Tunkvartalet 3 da de berøres, samt at styret må undersøke om dette er å anse som et påbygg som krever 2/3 flertall av Generalforsamlingen samt om dette kan påvirke reklamasjon på tak mm. Styret ønsker ikke å jobbe videre med dette dersom forsamlingen ikke er positive til dette. Styret har jobbet mye med dette og ønsker en avstemming for og imot mast, for om styret skal arbeide videre med saken og fremlegge den for Generalforsamlingen og eventuelt andre som må samtykke.

Forslag til vedtak: For videre arbeid:

Imot videre arbeid:

Nøytral:

Vedtatt/ikke vedtatt.

5.3 Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – Vedtekter pkt. 8–3 (2)

Sak sendt inn av beboer Dag Kjetil Flater Hwang:

Gjeldende vedtekter sikrer ikke at generalforsamlingen og dermed andelseierne har beslutningsmyndighet, når viktige beslutninger skal tas i økonomiske saker av stor verdi, typisk ved innkjøp som medfører investeringer i boligblokka eller i eiendommen ellers.

Borettslagslovgivningen, som opprinnelig hadde aksjeloven som modell, tar ikke tilstrekkelig hensyn til at et borettslag er en brukereid virksomhet. Man kan derfor lett havne i situasjoner der virksomhetens ledelse tar beslutninger om investeringer uten å forholde seg til (å få samtykke fra) dem som skal betale for varen. Det blir som om en industribedrift skulle produsere uten tanke på kundenes behov eller betalingsvilje, for så bare å tvinge produksjonen og regningen på kundene. I et borettslag skal generalforsamlingen spille den rolle som kundene har på et ordinært marked.

Borettslaget er til for andelseierne. For å ivareta sine interesser, må andelseierne fastsette regler for virksomheten i samsvar med disse interessene. I den aktuelle saken vil det være vedtektene som må forbedres. Dette kan enkelt gjøres ved en tilføyelse til vedtektene pkt. 8–3 (2), som per i dag har følgende formulering:

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

1. ...

...

7. ...

Tilføyelsen vil være et nytt nummer 8, der det presiseres at innkjøp over 3 mill.kr må avgjøres av generalforsamlingen.

Den nye bestemmelsen vil ikke svekke borettslagets forvaltning av bygningsmassen. Større arbeider planlegges over tid, og dersom det svært unntaksvis skulle oppstå et akutt behov for betydelig anskaffelser, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, der innkallingsfristen kan settes helt ned til tre dager. Og styret vil i alle tilfeller lede den praktiske gjennomføringen av tiltaket.

I forslag til oppsett for avstemming oppfordres andelseierne til å stemme for alternativ A, som på rimelig vis ivaretar andelseiernes interesser, slik det er redegjort for ovenfor. Om man derimot ønsker at andelseierne ikke skal ta del i viktige økonomiske beslutninger i borettslaget, kan en gi sin stemme til alternativ B.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes ved avstemming der man setter de to følgende alternativene (A og B) opp mot hverandre:

A. For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/ investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 8 i vedtektene punkt 8-3 (2):

8. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 3 millioner kroner eller høyere. Med «investering» forstås enhver materiell eller immateriell anskaffelse der hovedkomponentene har en forventet levetid på minimum 5 år.

B. Andelseierne bør ikke sikres beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer av stor betydning for dem, og det skal derfor ikke gjøres en tilføyelse i vedtektene punkt 8-3 (2) som foreslått i alternativ A.

Merk: En vedtektsendring forutsetter at alternativ A oppnår minst 2/3 av de avgitte stemmer.

5.4 Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8-3 (2) nr. 5

Sak sendt inn av beboer Dag Kjetil Flater Hwang:

Bestemmelsen er slik formulert i vedtektene:

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

...

5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

...

Det foreslås å stryke de fire siste ordene («med prioritet foran innskuddene»). Den nåværende formuleringen ivaretar ikke andelseiernes interesser i tilstrekkelig grad. I praksis vil et styre i dag kunne ta opp nesten ubegrenset med lån uten å legge saken fram for generalforsamlingen. Det kan gjøres ved at pantet gis prioritet **etter** innskuddene. For en bank vil dette normalt være uten betydning, især i tilfeller der innskuddene er av moderat størrelse sammenliknet med boligens verdi. I en økonomi med stadig stigende priser vil dessuten opprinnelig innskuddsverdi etter hvert utgjøre en relativt liten andel av boligens reelle verdi.

Selv om et låneopptak gjøres i borettslagets navn, er det andelseierne som får regningen og må tilbakebetale lånet med renter og avdrag. Det burde være en selvfølgelighet at det er dem som skal betale låneutgiftene, som (i generalforsamling)

må ta stilling til hvorvidt et lån faktisk skal tas opp. Slik er det overalt ellers i samfunnet.

Bemerk at den aktuelle bestemmelsen kun er myntet på større og vanligvis langsiktige lån, som medfører utvidet låneopptak og økt gjeldsbyrde for andelseierne, og der långiver krever pant i eiendommen. Skulle det være behov for kortsiktig kassakreditt, trenger styret ikke å innhente generalforsamlingens samtykke. Bestemmelsen er heller ikke relevant i situasjoner der det etableres ny pant for en restgjeld, og der formålet er en refinansiering, typisk ved et skifte av bank for å oppnå bedre lånebetingelser. Dette sistnevnte momentet forklarer tilføyselsen som er gjort i siste setning i forslaget til vedtektsendring.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 8–3 (2) nr. 5 endres til:

5. å ta opp lån som skal sikres med pant. Dette gjelder likevel ikke der det etableres et nytt pant, beløpsmessig avgrenset til en eksisterende restgjeld, med det formål å oppnå bedre lånebetingelser.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristine Syversen
Styremedlem, Elvie Lalaine Amores Perez-Saga
Styremedlem, Kent Rune Lillevik
Styremedlem, Petter Smulan
Styremedlem, Jane-Mari Kiær
Varamedlem, Zaafar Mehmood
Varamedlem, Ramzan Ali Fatima

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristine Syversen trekker seg fra sitt verv. Kent-Rune Lillevik stiller som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Da Kent Rune Lillevik stiller som styreleder, er hans plass ledig. I tillegg er Elvie Lalaine Amores Perez-Saga på valg. Styret ønsker en erstatter for neste periode, og at det velges ett styremedlem for 2 år. Fatima Yusuf stiller som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges ett styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg. Styret ønsker å fungere videre med 1 varamedlem for neste år. Kristine Syversen stiller som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges ett varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste periode. Dersom ingen stiller, må styret fungere for valgkomite for neste periode.

Forslag til vedtak: Det ønskes at det velges en valgkomite for neste periode.

Arsregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-64 411 601	-64 585 000
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	891 890	173 399
Tilbakeføring av avskrivning	5 760	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-479 131 233	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	242 282 500	0
Endringer i andre langsiktige poster	301 967 500	0
B. Arets endring disponible midler	66 016 417	173 399
C. Disponible midler	1 604 816	-64 411 601
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 257 757	1 598 493
Kortsiktig gjeld	-1 652 942	-66 010 095
C. Disponible midler	1 604 816	-64 411 601

Resultatregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 641 325	859 118	0	17 280 452
Sum leieinntekt		11 641 325	859 118	0	17 280 452
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 294	0	0	0
Sum annen inntekt		1 294	0	0	0
Sum inntekt		11 642 620	859 118	0	17 280 452
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	34 230	0	0	25 900
Styrehonorar	3	0	0	0	183 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	5 760	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		185 109	2 703	0	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	443 627	19 293	0	675 877
Kommunale avgifter/renovasjon		783 151	0	0	1 921 474
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 125	0	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	21 615	9 586	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	49 786	0	0	355 300
Revisjonshonorar		0	12 313	0	13 000
Forretningsførerhonorar		73 050	6 088	0	174 750
Andre honorar	9	187 708	5 810	0	158 875
Kontorkostnad		1 614	0	0	0
TV/bredbånd		180 096	30 661	0	423 096
Kontingent og gaver		36 600	0	0	36 600
Forsikring		165 563	0	0	286 671
Andre kostnader	10	28 389	1	0	45 000
Sum kostnad		2 204 424	86 454	0	4 406 543
Driftsresultat før IN		9 438 196	772 664	0	12 873 909
Driftsresultat etter IN		9 438 196	772 664	0	12 873 909
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 756	19 753	0	0
Rentekostnad		8 611 061	619 018	0	12 598 501
Netto finansposter		8 546 306	599 265	0	12 598 501
Årsresultat		891 890	173 399	0	275 408
Overført til/fra annen egenkapital		891 890	173 399	0	0
SUM OVERFØRINGER		891 890	173 399	0	0

Balanse 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	65 100 000	65 100 000
Bygninger	4	479 055 000	0
Andre driftsmidler	4	70 473	0
Sum anleggsmidler		544 225 473	65 100 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		690 032	807 562
Kundefordringer		441 739	0
Kostnader til avregning		520 201	87 925
Andre kortsiktige fordringer		146 002	42 731
Forskuddsbetalte kostnader		271 350	79 457
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 188 434	580 819
Sum omløpsmidler		3 257 757	1 598 493
SUM EIENDELER		547 483 230	66 698 493

Balanse 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		610 000	515 000
Sum innskutt egenkapital		610 000	515 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 065 288	173 399
Sum opptjent egenkapital		1 065 288	173 399
Sum egenkapital	11	1 675 288	688 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	242 282 500	0
Borettsinnskudd		272 077 500	0
IN nedbetalt fellesgjeld	12	29 795 000	0
Sum langsiktig gjeld		544 155 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		150 599	11 987
Leverandørgjeld		367 453	745 431
Påløpne renter		68 845	0
A konto til avregning		864 254	48 736
Annen kortsiktig gjeld		201 790	65 203 941
Sum kortsiktig gjeld		1 652 942	66 010 095
Sum gjeld		545 807 942	66 010 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 483 230	66 698 493
Pantstillelser	13	544 155 000	0
Sted: _____	Dato: _____		

Kristine Syversen
Styreleder

Jane-Mari Kiær
Styremedlem

Petter Smulan
Styremedlem

Elvie Lalaine Amores Perez-Saga
Styremedlem

Kent Rune Lillevik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Det er startet innflytting i desember 2023. 51 leiligheter er overtatt av beboere, enhet 52-122 innflytting i august 2024.

I september 2024 ble byggelån konvertert til ordinært banklån. Budsjett er ikke utarbeidet for 2024.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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,-. Avskrivningsgrad 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Individuell nedbetaling er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnad og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og prlig nedkvikting fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før In.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, 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."

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 791 769	213 556
3609 Innbetaling pr garasje plass	163 439	16 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	257 490	14 739
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 428 627	614 323
Sum	11 641 325	859 118

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 294	0
Sum	1 294	0

Restavregning varmeregnskap 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønssystemet	30 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	0
Sum	34 230	0

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning Tunkvartalet 4	Kamera til video overvåkning	Kamera til videoovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 100 000	0	0	0
Årets tilgang :	0	479 055 000	58 461	17 772
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 100 000	479 055 000	58 461	17 772
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	4 872	889
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 100 000	479 055 000	53 589	16 883
Årets avskrivninger :	0	0	4 872	889
Anskaffelsesår :	2019	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :			5	5

Borettslaget eier en del av tomten gnr. 100 bnr. 80 og gnr. 100 bnr. 796 i Lørenskog kommune. tomtens areal er på 3 931,1m2. Borettslaget eiendom er forsikret i IF skadeforsikring , polisenummer SP5333503

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	148 500	0
6341 Brannalarm	37 489	5 220
6360 Annet renhold	1 261	0
6361 Fast renhold	138 706	7 880
6364 Matteleie	1 592	531
6390 Andre driftskostnader	4 500	5 663
6392 Containerleie/tømming	4 768	0
6398 Felleskostnader	106 812	0
Sum	443 627	19 293

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	8 125	0
Sum	8 125	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	21 100	9 586
6552 Driftsmateriell	515	0
Sum	21 615	9 586

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6610 Andre vaktmestertjenester	3 151	0
6611 Vedlikehold heiser	44 148	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 488	0
Sum	49 786	0

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	74 613	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	53 018	0
6730 Teknisk honorar	27 485	0
6750 Vakthold	14 982	5 810
6790 Andre fremmede tjenester	17 611	0
Sum	187 708	5 810

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 204	0
7770 Betalingskostnader	1 291	1
7773 Omkostninger innkreving	2 383	0
7790 Andre kostnader	23 295	0
7795 Husleietap	216	0
Sum	28 389	1

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	515 000	95 000	610 000
Sum innskutt egenkapital	515 000	95 000	610 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	173 399	891 889	1 065 288
Sum opptjent egenkapital	173 399	891 889	1 065 288
Sum egenkapital	688 399	986 889	1 675 288

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	16368650793
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2074
Opprinnelig lånebeløp:	272 077 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	29 795 000
Opptak i perioden:	272 077 500
Lånesaldo 31.12:	242 282 500
Saldo 5 år frem i tid:	235 107 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	29 795 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	29 795 000
Sum pantegjeld for lån:	272 077 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368650793	1	5 850 000	5 850 000
	1	5 250 000	5 250 000
	1	4 750 000	4 750 000
	1	3 575 000	3 575 000
	1	3 500 000	3 500 000
	1	3 450 000	3 450 000
	1	3 350 000	3 350 000
	1	3 325 000	3 325 000
	1	3 300 000	3 300 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 225 000	3 225 000
	1	3 200 000	3 200 000
	2	3 100 000	6 200 000
	1	3 050 000	3 050 000
	1	3 025 000	3 025 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 795 000	2 795 000
	1	2 625 000	2 625 000
	2	2 575 000	5 150 000
	1	2 525 000	2 525 000
	2	2 500 000	5 000 000
	2	2 475 000	4 950 000
	1	2 450 000	2 450 000
	3	2 425 000	7 275 000
	3	2 400 000	7 200 000
	2	2 375 000	4 750 000
	1	2 350 000	2 350 000

Noter årsregnskap 2024 Tunkvartalet 4 borettslag

Langsiktig gjeld

3	2 325 000	6 975 000
2	2 300 000	4 600 000
1	2 250 000	2 250 000
1	2 225 000	2 225 000
1	2 150 000	2 150 000
1	2 125 000	2 125 000
3	2 075 000	6 225 000
3	2 025 000	6 075 000
6	1 975 000	11 850 000
1	1 950 000	1 950 000
5	1 925 000	9 625 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 887 500	1 887 500
5	1 875 000	9 375 000
2	1 850 000	3 700 000
2	1 825 000	3 650 000
1	1 800 000	1 800 000
1	1 775 000	1 775 000
5	1 750 000	8 750 000
3	1 700 000	5 100 000
4	1 650 000	6 600 000
2	1 625 000	3 250 000
2	1 600 000	3 200 000
1	1 575 000	1 575 000
2	1 550 000	3 100 000
1	1 450 000	1 450 000
1	1 375 000	1 375 000
1	1 370 000	1 370 000
1	1 325 000	1 325 000
2	1 320 000	2 640 000
1	1 300 000	1 300 000
1	1 275 000	1 275 000
1	1 250 000	1 250 000
2	1 245 000	2 490 000
1	1 225 000	1 225 000
1	1 200 000	1 200 000
1	1 175 000	1 175 000
1	1 150 000	1 150 000
1	1 145 000	1 145 000
1	950 000	950 000
1	825 000	825 000
1	105 000	105 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16368650793 har første avdrag 30.09.2044 med kr 823 556

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	5 850 000	6 831
1	5 250 000	6 130
1	4 750 000	5 546
1	3 575 000	4 174
1	3 500 000	4 087
1	3 450 000	4 028

Langsiktig gjeld

1	3 350 000	3 912
1	3 325 000	3 882
1	3 300 000	3 853
1	3 250 000	3 795
1	3 225 000	3 766
1	3 200 000	3 736
1	3 100 000	3 620
1	3 050 000	3 561
1	3 025 000	3 532
1	2 950 000	3 445
1	2 795 000	3 264
1	2 625 000	3 065
2	2 575 000	3 007
1	2 525 000	2 948
2	2 500 000	2 919
2	2 475 000	2 890
1	2 450 000	2 861
3	2 425 000	2 832
3	2 400 000	2 802
2	2 375 000	2 773
1	2 350 000	2 744
3	2 325 000	2 715
2	2 300 000	2 686
1	2 250 000	2 627
1	2 225 000	2 598
1	2 150 000	2 510
1	2 125 000	2 481
2	2 075 000	2 423
3	2 025 000	2 364
6	1 975 000	2 306
1	1 950 000	2 277
5	1 925 000	2 248
1	1 900 000	2 218
1	1 887 500	2 204
5	1 875 000	2 189
2	1 850 000	2 160
2	1 825 000	2 131
1	1 800 000	2 102
1	1 775 000	2 073
5	1 750 000	2 043
3	1 700 000	1 985
4	1 650 000	1 927
2	1 625 000	1 897
2	1 600 000	1 868
2	1 550 000	1 810
1	1 450 000	1 693
1	1 375 000	1 605
1	1 370 000	1 600
1	1 325 000	1 547
2	1 320 000	1 541
1	1 300 000	1 518

Langsiktig gjeld

1	1 275 000	1 489
1	1 250 000	1 460
2	1 245 000	1 454
1	1 225 000	1 430
1	1 175 000	1 372
1	1 150 000	1 343
1	1 145 000	1 337
1	950 000	1 109
1	825 000	963
1	1 575 000	905
1	105 000	123
1	1 200 000	0
1	2 075 000	0
1	3 100 000	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Individuell nedbetaling er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnad og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og prlig nedkvikting fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før ln.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	272 077 500
Innskuddskapital	272 077 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	544 155 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	544 155 000

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 272 077 500

Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet 4 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunkvartalet 4 borettslag

Styreleder	Kristine Syversen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Petter Smulan (sign.)	20.04.2025
Styremedlem	Elvie Lalaine Amores Perez-Saga (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Kent Rune Lillevik (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Jane-Mari Kiær (sign.)	20.04.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tunkvartalet 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunkvartalet 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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 modifierer 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 rettviseende 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-06 14:02:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0088Z-TO6J9-ZXVC-C11Q8-7VTAV-WRAK2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Tunkvartalet 4 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristine Syversen
Styremedlem, Elvie Lalaine Amores Perez-Saga
Styremedlem, Kent Rune Lillevik
Styremedlem, Petter Smulan
Styremedlem, Jane-Mari Kiær
Varamedlem, Zaafer Mehmood
Varamedlem, Ramzan Ali Fatima

Styret i Tunkvartalet 4 borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Tunkvartalet 4 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 4 borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 923657509

Tunkvartalet 4 borettslag består av 122 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tunkvartalet 4 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5333503. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Tunkvartalet 4 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Vi er et nytt styre og et helt nytt borettslag og i den forbindelse har det vært mange oppgaver, både nye og mer faste oppgaver som Kristine (styreleder) har utført fra overtakelsen i bygg D startet. Hun har stått på fra dag en og vært en verdifull ressurs for resten av styret, slik at vi har kunnet kommet oss inn i våre respektive roller på en rask og god måte.

Vedtekter har blitt laget, samt ordensregler. Disse blir printet ut i disse dager og vil bli lagt i alle postkasser på norsk og engelsk.

I og med at dette er et nytt borettslag, har det vært en del reklamasjoner av varierende grad. Disse har blitt fulgt opp av både Petter, Kent og Kristine i stor grad.

Vi ser at det fortsatt er noen reklamasjoner, og disse følges tett opp for å sikre at vi har gode bygg å bo i.

En større sak som Kent har brukt mye tid på, er asfalten utenfor Bjarne Haugens gate. Her har vi hatt dialog med både PEAB og Betonmast for å få utbedret høyder og fallretning på asfalten.

Til info: Så blir Bjarne Haugens gate mest sannsynlig overtatt av kommunen mot høsten/vinter i år. Dette har vi dessverre ingen innvirkning på.

Vi har vært i en lengre prosess med å kartlegge behovet for kameraovervåkning i og rundt byggene. Noe som nå nærmer seg mål. Det har blitt gått flere befaringer med både elektriker og Enter Security for å finne en god økonomisk løsning som også dekker det vi trenger av overvåkning.

I forbindelse med kameraer i garasje, vil det også bli montert bedre dekning for WiFi slik at ladere og biler har tilstrekkelig dekning.

Videre jobber vi med innkjøp av bommer inn mot tunet vårt, men her ønsker vi en kostnadsdeling sammen med Tunkvartalet 3 da vi deler innkjøringer mot tunet med dem. Dette er en litt lengre prosess og vi prøver å få inn gode priser her. Det er også utfordringer med betongdekket som kompliserer installering litt.

Andre ting som har tatt opp en stor del av vår tid, er å få oversikt over vedlikeholdsavtaler, serviceavtaler osv. Det meste beholdes, mens andre sier vi opp sliksom skjøtsel når det er mulig for å få ned kostnader.

Generelt har det vært mye arbeid det siste året. Med mange innflyttinger, tilganger og saker som har dukket opp internt i leiligheter til beboerne.

Vi har laget en del oppslag på Bonabosiden for å informere om diverse ting, slik som Parqio, P-service, filterbytte osv. Vi jobber kontinuerlig for å få ned kostnader, noe som ikke er lett i dag, men vi gjør det vi kan der vi kan.

Det vil også bli en samkjøring med de resterende borettslagene for å få ned den totale kostnaden. Alle borettslag jobber tett med garasjesameiet, der styreleder fra hvert borettslag er representert.

Ellers ønsker vi å minne om at Tunhuset kan bookes til arrangementer.

Vi fra styret håper dere er fornøyd med jobben som gjøres og vi ønsker å fortsette det vi selv føler er en god jobb.

Stor takk fra styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

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 Onsdag 14.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag mandag 19.08.2024 kl. 17:00 - Felleslokale Tunhuset – Tunkvartalet, Bjarne Haugensgate, 1475 Finstadjordet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Syversen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 34

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styre

2.1 Valg av styreleder

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024 - Tunkvartalet 4 borettslag.

Side 1/2

Det skal velges en styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Syversen for 2 år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges inntil 4 styremedlemmer for 1-2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kent-Rune Lillevik for 2 år.

Valgt ble: Petter Smulan for 2 år.

Valgt ble: Elvie Lalaine Amores Perez-Saga for 1 år.

Valgt ble: Jane-Mari Kjær for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 2 varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Zaafar Mehmood for 1 år.

Valgt ble: Fatima Yusuf 1 år.

2.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite, dersom ingen melder seg vil styret fungere som valgkomite.

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll ekstraordinært møte for Tunkvartalet 4 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	03.09.2024
Protokollvitne	Kristine Syversen (sign.)	03.09.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Tidspunkt: Mandag 19.08.2024 kl. 17:00

Sted: Felleslokale Tunhuset – Tunkvartalet, Bjarne Haugensgate, 1475 Finstadjordet

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 Valg av styre

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av styremedlemmer

2.3 Valg av varamedlemmer

2.4 Valg av Valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styre

Følgende skal velges:

1. Valg av styreleder for 2 år
2. Valg av 2 - 4 styremedlemmer for 1-2 år
3. Valg av inntil 2 varamedlem for 1 år

Kandidater til styret vil bli presentert mandag 19.08.2024 på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Det gjøres oppmerksom på at styret først vil konstitueres og således trer i kraft etter overtakelse av andelene i bygg E, 1. September 2024.

Utdrag fra vedtektene om styrets sammensetning

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

2.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges inntil 4 styremedlemmer for 1-2 år.

Forslag til vedtak: Det velges inntil 2-4 styremedlemmer for 1 til 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges inntil 2 varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges inntil 2 varamedlem for 1 år.

2.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite, dersom ingen melder seg vil styret fungere som valgkomite.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

NAVNESEDDEL - Ekstraordinær generalforsamling 19.08.2024

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Andelsnr/leilighetsnummer: _____

Alle andelseiere har forslags-, tale- og stemmerett på ekstraordinær generalforsamling. Ektefelle, samboer og andre medlemmer av eierens husstand har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Tunkvartalet 4 borettslag

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på ekstraordinær generalforsamling, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er eier av andel/leilighet nr _____ i Tunkvartalet 4 borettslag.

Jeg kan ikke møte på det konstituerende møtet den 19.08.2024 og gir med dette _____ fullmakt til å møte for meg/ oss.

_____ (sted), den _____ (dato).

underskrift andelseier(e)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Smulan.

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: 13 til sak 5.1. Fra sak 5.1 var det 14 med stemmerett.

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13 til sak 5.1. Fra sak 5.1 var det 14 med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2.

Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent med 13 stemmer for.

For: 13

Mot: 0

Blank: 0

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til godkjenning.

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme:0

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på 213.500,- med ekstra bevilling for denne perioden på kroner 36.500,- som gjelder for styreperioden fra første byggetrinn flyttet inn, samt for perioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Totalt styrehonorar for perioden på: 250.000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250.000,- ble godkjent mot en stemme.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 0

5. Andre saker

5.1 Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1)

Vedtektsendring med tekst i tykk skrift ønskes vedtatt.

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 andelen. **Energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann inngår ikke i den ordinære fordelingen. Denne vannmengden, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene. Kostnadene avregnes mot innbetalte å kontobeløp.** 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.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Mast til Telia

Sak fra styret:

Telia ønsker å sette opp 3 stk. mobilmaster på taket i Bjarne haugens gate 32 Som tidligere formidlet på beboermøte. Her kom det frem at beboere ikke var positive til å sette opp dette, med begrunnelsen om at dette ødelegger fasadeuttrykket mm. Styret hadde ikke et bra oppmøte på beboermøte og ønsker å høre med forsamlingen hva beboerne ønsker før styret jobber videre med dette. Styret antar at denne masten og påbyggingen av denne også må godkjennes av Tunkvartalet 3 da de berøres, samt at styret må undersøke om dette er å anse som et påbygg som krever 2/3 flertall av Generalforsamlingen samt om dette kan påvirke reklamasjon på tak mm. Styret ønsker ikke å jobbe videre med dette dersom forsamlingen ikke er positive til dette. Styret har jobbet mye med dette og ønsker en avstemming for og imot mast, for om styret skal arbeide videre med saken og fremlegge den for Generalforsamlingen og eventuelt andre som må samtykke.

Vedtak:

Antall stemmer for videre arbeid: 0

Antall stemmer mot videre arbeid:13

Blank stemme: 1

5.3 Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – Vedtekter pkt. 8-3 (2)

Sak sendt inn av beboer Dag Kjetil Flater Hwang:

Gjeldende vedtekter sikrer ikke at generalforsamlingen og dermed andelseierne har beslutningsmyndighet, når viktige beslutninger skal tas i økonomiske saker av stor verdi, typisk ved innkjøp som medfører investeringer i boligblokka eller i eiendommen ellers.

Borettslagslovgivningen, som opprinnelig hadde aksjeloven som modell, tar ikke tilstrekkelig hensyn til at et borettslag er en brukereid virksomhet. Man kan derfor lett havne i situasjoner der virksomhetens ledelse tar beslutninger om investeringer uten å forholde seg til (å få samtykke fra) dem som skal betale for varen. Det blir som om en industribedrift skulle produsere uten tanke på kundenes behov eller betalingsvilje, for så bare å tvinge produksjonen og regningen på kundene. I et borettslag skal generalforsamlingen spille den rolle som kundene har på et ordinært marked.

Borettslaget er til for andelseierne. For å ivareta sine interesser, må andelseierne fastsette regler for virksomheten i samsvar med disse interessene. I den aktuelle saken vil det være vedtektene som må forbedres. Dette kan enkelt gjøres ved en tilføyelse til vedtektene pkt. 8-3 (2), som per i dag har følgende formulering:

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

1. ...

...

7. ...

Tilføyelsen vil være et nytt nummer 8, der det presiseres at innkjøp over 3 mill.kr må avgjøres av generalforsamlingen.

Den nye bestemmelsen vil ikke svekke borettslagets forvaltning av bygningsmassen. Større arbeider planlegges over tid, og dersom det svært unntaksvis skulle oppstå et akutt behov for betydelig anskaffelser, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, der innkallingsfristen kan settes helt ned til tre dager. Og styret vil i alle tilfeller lede den praktiske gjennomføringen av tiltaket.

I forslag til oppsett for avstemming oppfordres andelseierne til å stemme for alternativ A, som på rimelig vis ivaretar andelseiernes interesser, slik det er redegjort for ovenfor. Om man derimot ønsker at andelseierne ikke skal ta del i viktige økonomiske beslutninger i borettslaget, kan en gi sin stemme til alternativ B.

Vedtak:

Alternativ A:

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Alternativ A ble enstemmig vedtatt.

5.4 Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8-3 (2) nr. 5

Sak sendt inn av beboer Dag Kjetil Flater Hwang:

Bestemmelsen er slik formulert i vedtektene:

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

...

5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

...

Det foreslås å stryke de fire siste ordene («med prioritet foran innskuddene»). Den nåværende formuleringen ivaretar ikke andelseiernes interesser i tilstrekkelig grad. I praksis vil et styre i dag kunne ta opp nesten ubegrenset med lån uten å legge saken fram for generalforsamlingen. Det kan gjøres ved at pantet gis prioritet **etter** innskuddene. For en bank vil dette normalt være uten betydning, især i tilfeller der innskuddene er av moderat størrelse sammenliknet med boligens verdi. I en økonomi med stadig stigende priser vil dessuten opprinnelig innskuddsverdi etter hvert utgjøre en relativt liten andel av boligens reelle verdi.

Selv om et låneopptak gjøres i borettslagets navn, er det andelseierne som får regningen og må tilbakebetale lånet med renter og avdrag. Det burde være en selvfølgelighet at det er dem som skal betale låneutgiftene, som (i generalforsamling) må ta stilling til hvorvidt et lån faktisk skal tas opp. Slik er det overalt ellers i samfunnet.

Bemerk at den aktuelle bestemmelsen kun er myntet på større og vanligvis langsiktige lån, som medfører utvidet låneopptak og økt gjeldsbyrde for andelseierne, og der långiver krever pant i eiendommen. Skulle det være behov for kortsiktig kassakreditt, trenger styret ikke å innhente generalforsamlingens samtykke. Bestemmelsen er heller ikke relevant i situasjoner der det etableres ny pant for en restgjeld, og der formålet er en refinansiering, typisk ved et skifte av bank for å oppnå bedre lånebetingelser. Dette sistnevnte momentet forklarer tilføyelsen som er gjort i siste setning i forslaget til vedtektsendring.

Vedtak:

Vedtektene pkt. 8-3 (2) nr. 5 endres til:

5. å ta opp lån som skal sikres med pant. Dette gjelder likevel ikke der det etableres et nytt pant, beløpsmessig avgrenset til en eksisterende restgjeld, med det formål å oppnå bedre lånebetingelser.

For: 14 stemmer

Imot:0

Blankt:0

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Kristine Syversen trekker seg fra sitt verv. Kent-Rune Lillevik stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kent-Rune Lillevik for 2 år, med 14 stemmer.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Da Kent Rune Lillevik stiller som styreleder, er hans plass ledig. I tillegg er Elvie Lalaine Amores Perez-Saga på valg. Styret ønsker en erstatter for neste periode, og at det velges ett styremedlem for 2 år. Fatima Yusuf stiller som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Fatima Yusuf for 2 år, med 14 stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg. Styret ønsker å fungere videre med 1 varamedlem for neste år. Kristine Syversen stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Sune Lauritsen for 1 år, med 14 stemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste periode. Dersom ingen stiller, må styret fungere som valgkomite for neste periode.

Vedtak:

Valgt ble: Zaafar Mehmood med bistand fra ett styremedlem, med 14 stemmer.

Protokoll for Tunkvartalet 4 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Kent Rune Lillevik (sign.)	16.05.2025

Velkommen til

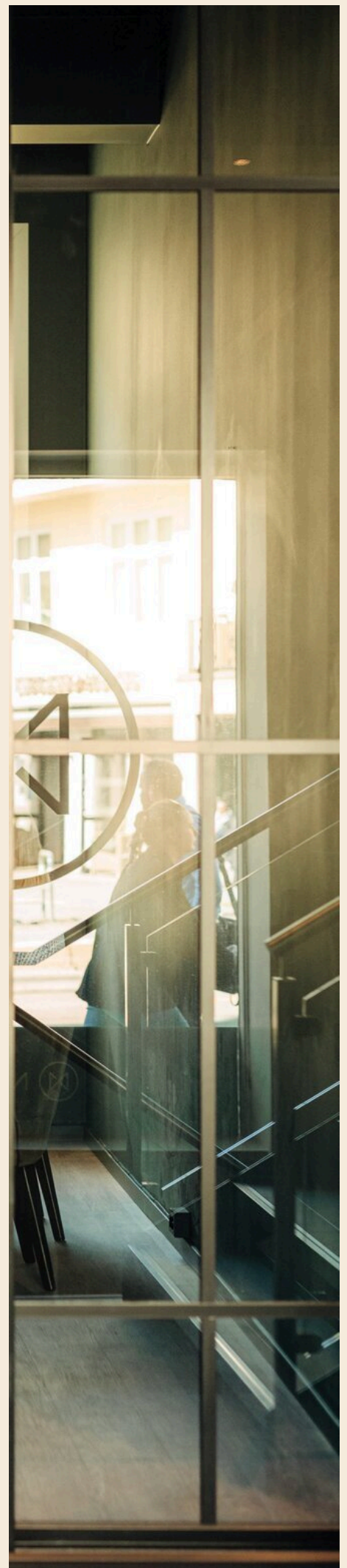
Nordvik Lørenskog

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



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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjarne Haugens gate 30 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 796 (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

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.

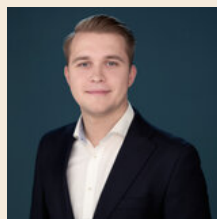
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



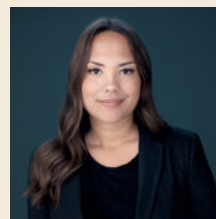
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kordian Zuraw

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101



Donna Lilly Padilla

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517

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

