



LØRENSKOG SENTRUM V/TRIADEN

Bjarne Haugens gate 32

Velkommen til  
din nye bolig







## Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 2 025 000,-

OMKOSTNINGER  
18 602,-

TOTALPRIS  
3 968 602,-

FELLESKOSTNADER  
11 260,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 1 925 000,-

FELLESFORMUE  
3 668,-

BRA-I/BRA TOTAL  
48/53 kvm

BOLIGTYPE  
Andelsleilighet

EIEFORM  
Borettslag

ANTALL SOVEROM  
1

ETASJE  
3

BYGGEÅR  
2023

ENERGIMERKING  
A - Grønn

## Din megler



**Milad Alexander Sabori**

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



## Ny, lekker og arealeffektiv 2-roms fra 2023 med garasjeplass | Syd/østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> | Vannbåren gulvvarme

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Bjarne Haugens gate 32.

Flytt rett inn i denne nye, moderne og lekre leiligheten fra 2023 i et stille og rolig nabolag. Med umiddelbar nærhet til både Triaden Storsenter og marka, får du en perfekt balanse mellom byliv og natur. Her er alt tilrettelagt for en enkel hverdag, med korte avstander til alt du trenger. Nyt morgenkaffen på den lune, syd/østvendte balkongen.

Høydepunkter:

- Ny fra 2023 med gjennomgående god standard
- Syd/østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>
- Nybygg-garanti til 2028
- Vannbåren gulvvarme i stue, entré og på bad
- Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Felles takterrasse
- Kontorløsning
- Garasjeplass og bod på 5 m<sup>2</sup> i kjeller
- Balansert ventilasjon for et godt innneklima













































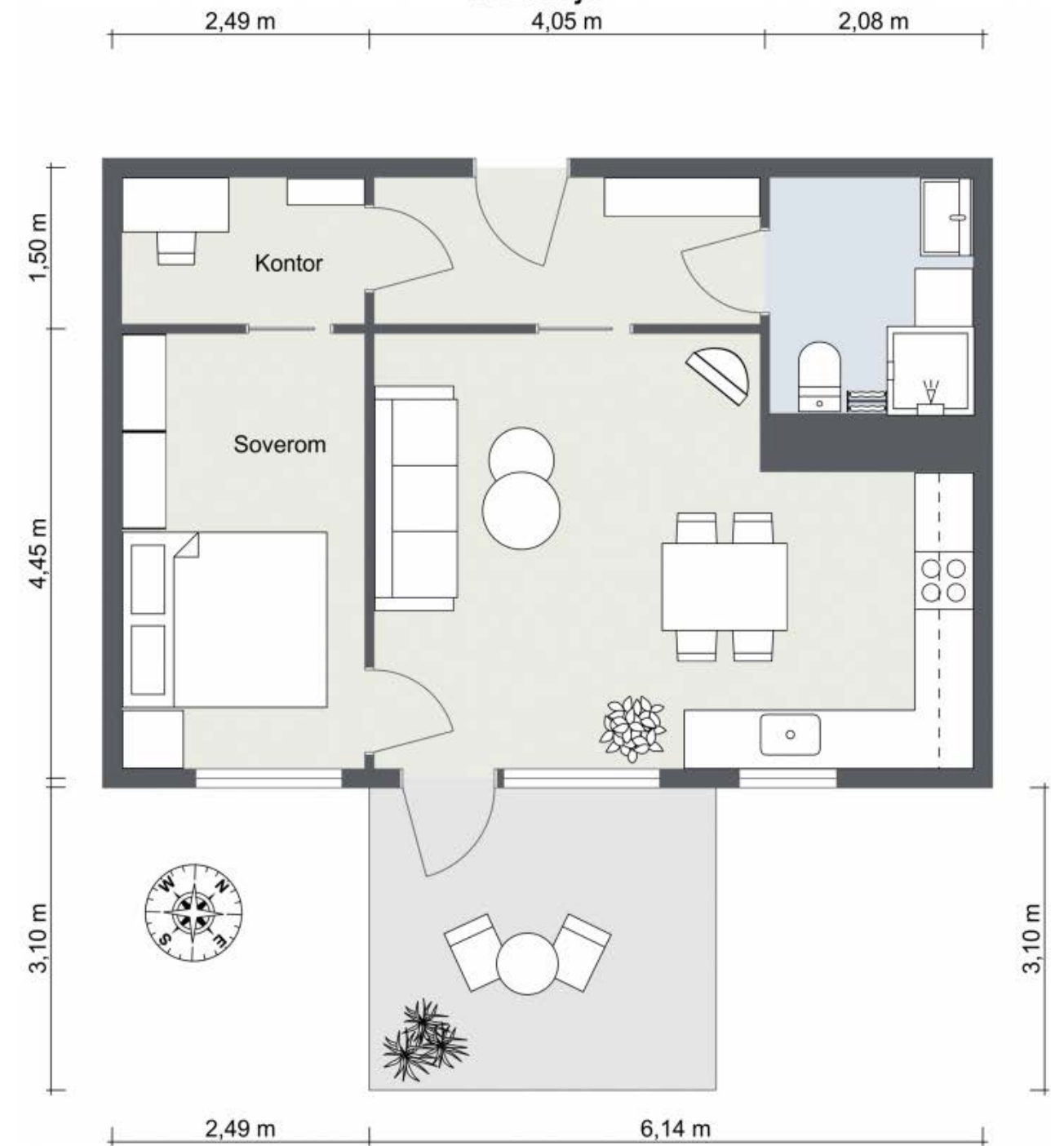


# Plantegning



Bjarne Haugens gate 32

3. Etasje





BJARNE HAUGENS GATE 32

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 2 025 000

### Omkostninger kjøpers beløp

2 025 000,00 (Prisantydning)

1 925 000,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 950 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 302,00 (Omkostninger totalt (uten  
Boligkjøperforsikring))18 602,00 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring))-----  
3 959 302,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))3 968 602,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 968 602

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 11 260,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 11 610,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 7 599,-

- Renter IN-lån: kr 2 528,-

- TV / Bredbånd: kr 289,-

- A-konto oppvarming (Vannbåren gulvvarme): kr 844,-

- Garasje plass: kr 350,-

Felleskostnadene inkluderer renter på andel fellesgjeld, grunnpakke for TV/bredbånd, kostnad for garasje plass, og generelle driftskostnader for borettslaget. Kostnader til oppvarming og varmtvann (fjernvarme) faktureres a konto og avregnes årlig basert på individuelt forbruk. Rentenivået på fellesgjelden kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Fra 30.09.2044 vil avdrag på felleslånet starte, noe som vil medføre en økning på ca. kr 2 440,- per måned for denne boligen, basert på dagens lånebetingelser.

Basert på budsjettet for 2026, vil felleskostnader øke med 2,5%.

### Eiendomsskatt

Kr 2 665,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

Foreløpig estimert eiendomsskatt per 2026 er kr 2 665,-.



## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 1 925 000 pr. 05.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 16368650793

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats: 4.75% pa. (per 05.12.2025)

Restsaldo: 231 047 500 (per 05.12.2025)

Antall terminer til innfrielse: 195

Første termin: 30.12.2024

Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2074)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra september 2044.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 2 440,00 per måned for denne boligen.

## Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telia er leverandør av TV og bredbånd. En kostnad på 289 kr per måned er inkludert i felleskostnadene som en kollektiv avtale, og fordeles med en lik del på hver andel.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 3 668 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 973 017( 2024)

Formueverdi sekundær: Kr 3 892 066(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et familievennlig og veletablert boligområde i Lørenskog kommune. Området er pent opparbeidet med romslige, felles grøntarealer mellom blokkene som skaper en innbydende parkfølelse. Her bor du med gangavstand til et variert service- og handelstilbud, samtidig som skoler, barnehager og kollektivtransport ligger lett tilgjengelig. Triaden Lørenskog storsenter ligger kun en kort spasertur unna og byr på et bredt utvalg butikker, servicetilbud og hyggelige spisesteder. Metro senter nås også enkelt med bil. Nærmeste busstopp er triaden, kun få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger mot Oslo, Ahus, Strømmen og Lillestrøm.

Lørenskog har et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier, samt et aktivt idretts- og fritidstilbud. I nærområdet finnes blant annet flere ballplasser, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisanlegg ved Kjenn. Treningssentre som Sats ved triaden senter, Fresh Fitness på Skårersletta i tillegg til Condis - og Sats Metro senter gir gode muligheter for en aktiv hverdag.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Vallerud, hvor du har direkte adkomst til lysløypenettet mot Mariholtet. Vinterstid prepareres det skiløyper i området. Fra Sørlihavna går det også lysløype mot Losby. Østmarka byr på flotte turmuligheter året rundt, med bade- og fiskevann samt variert og naturskjønt terreng. I området finner du også Losby besøksgård og kafé, et populært utfluktsmål for både små og store. Losby Golfklubb kan skilte med et moderne golfanlegg med 9- og 18-hulls bane, driving range og treningsområder. Kulturhuset Lørenskog Hus ved Metro senter er et levende kultursenter med kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole.

I 2020 åpnet SNØ ved Lørenskog stasjon, en unik helårsarena for snøopplevelser. Anlegget strekker seg over 50 000 kvm og tilbyr fire alpine nedfarter, heiser, blåpark med big jump, langrennsløyper på rundt 2 km samt et stort og variert lekeområde.

Ønsker du ytterligere tilbud, er det kort kjøreavstand til både Strømmen og Lillestrøm, som byr på et enda større utvalg av butikker, serveringssteder og bymessige fasiliteter. Med bil tar det cirka 18 minutter til Oslo sentrum, 14 minutter til Helsefy, 10 minutter til Lillestrøm og rundt 37 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

## Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg. Felleskostnader for plassen er kr 350,- per måned. Mulighet for elbillading via Zaptec/Charge365, bestilles gjennom garasjestyret. Gjesteparkering er tilgjengelig i garasjekjeller mot betaling og registrering.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Borettslagets tomt.

Pent opparbeidede fellesarealer med tunpaviljong, lekeplass og grøntområder for opphold og rekreasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 31.10.2024. 1. Bjarne Haugens gate skal være ferdig opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelse § 9 i reguleringsplanen. Entreprenør er i gang med å innhente ferdigattest for bygget iflg saksgangen på Lørenskog kommunes saksinnsyn. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke samstemmer med dagens bruk: Rommet som i dag brukes som kontor er opprinnelig tegnet som bod. Endring fra tilleggsareal til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring.



# Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, ett soverom, kontor og bad.

Syd/østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> og parkeringsplass i kjellergarasjen.

## Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> 1 Bod i kjeller merket 36

3. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> 1 Soverom, Entre, Stue, kontor, Kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m<sup>2</sup> Syd/østvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

# Standard

Velkommen inn i en arealeffektiv og moderne leilighet fra 2023. Boligen har en gjennomgående god standard med enhetlige overflater og en praktisk planløsning. Vannbåren gulvvarme i entré, stue og på bad gir en jevn og behagelig varme. Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom, et separat kontor, bad og en romslig, sydøstvendt balkong.

Entré:

Entréen gir et godt førsteinntrykk med eikelaminat på

gulv og downlights i himlingen. Her er det gulvvarme som sikrer en lun velkomst.

Stue og kjøkken:

Stuen og kjøkkenet utgjør et lyst og sosialt allrom. Kjøkkeninnredningen fra HTH har hvite, glatte fronter og en laminatbenkeplate. Alle hvitevarer er integrerte. Rommet har eikelaminat på gulv med vannbåren gulvvarme og god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater og utgang til balkongen gir rikelig med naturlig lys. (Persiennen i stuen er ødelagt).

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkongen har tregulv og fungerer som en fin forlengelse av stuen på varme dager.

Soverom:

Soverommet har eikelaminat på gulv og plass til dobbeltseng. Et garderobeskap gir god oppbevaringsplass.

Kontor:

Leiligheten har et eget rom som egner seg godt som kontor eller hobbyrom. Rommet har eikelaminat på gulv og malte veggflater.

Bad:

Badet er flislagt med grå fliser på gulv og vegger, og har vannbåren gulvvarme. Innredningen består av en hvit servant med underskap, speil med belysning og et vegghengt toalett. Dusjsonen har innfellbare glassvegger og nedsenket gulv. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulvoverflater: Gjennomgående eikelaminat i oppholdsrom. Grå 15x15 cm fliser på bad.

Vegger: Malte gipsplater i lyse farger. Grå 30x60 cm fliser på bad.

Himling: Hovedsakelig malte flater. Downlights i entré og

på bad.

Oppbevaring:

Leiligheten disponerer en bod på 5 m<sup>2</sup> i kjelleren. Det er garderobeskap på soverommet. I tillegg medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Hvitevarer:

Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Var vann fra en spesifikk leilighet i garasjen tidligere. Dette ble utbedret via forsikrings-selskapet til



borettslaget og Peab i 2024.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Liten sprekk i gulv, se tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Arbeidet er utført av familiemedlem som er faglært. Satt opp en lampe hvor ledningen måtte forlenges. Ble koblet i eksisterende bryter. Også skiftet en bryter til dimmer.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Felles garasjeporter har blitt reparert og/eller byttet. Ukjent firma, men vi regner med dette er faglært.

Arbeid utført av: Ukjent

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Tidligere reklamert på at fug/maling i taket faller av ved maskering.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Viser til informasjon om innføring av eiendomsskatt i Lørenskog kommune, samt estimert økning av felleskostnader (ikke fellesgjeld) på 2,5% i 2026.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ble tidligere i år observert en rotte ute ved søppelsuget i

enden av Bjarne Haugens gate. Ikke observert av oss, og ikke hørt noe om dette siden.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.12.2025.

Bygning:

Boligblokk bygget i 2023. Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017. Garasjeanlegg er utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Etasjeskiller er av betongdekke.

Tak:

Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2023.

Dører:

Balkongdør med 3-lags isolerglass. Hvite, glatte innerdører.

Balkong/terrasse:

Syd/østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Det er en utkraget, overbygget balkong. Terrasser er tekket med membraner tilegnet formålet.

VVS-installasjoner:

Vannledninger og avløpsrør er av plast. Rørfordelerskap er plassert i entre og på bad. Stoppekran er plassert i bad. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ventilasjon:

Anlegget har mekanisk/balansert ventilasjon. Det er mekanisk/balansert avtrekksvifte på bad og kjøkken. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:

Leiligheten varmes opp med vannboren gulvvarme på bad, entre og stue. Boenheten er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift, og det er installert brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entre. Type sikringer er automatsikringer. Anlegget er skjult.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Nei

Type sikringer

- Automatsikringer

Type anlegg

- Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Ikke besvart

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

- Ikke besvart

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Bjarne Haugens gate 32, 1475 FINSTADJORDET

Gnr. 100, bnr. 796, ideell andel 1/1 i Lørenskog kommune.Andelsnr. 20 i Tunkvartalet 4



Borettslag med orgnr. 923657509

## Selger

Maiken Frosting og Thomas Ayo Graftås

## Borettslag

Tunkvartalet 4 Borettslag

Organisasjonsnummer: 923657509

Andelsnummer: 20

Tunkvartalet 4 borettslag er et veldrevet borettslag bestående av 122 boliger, beliggende i Lørenskog kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som fungerer som forretningsfører. Laget er en del av et større fellesskap og er medeier i Tunkvartalet Garasjesameie. Sammen med de tre andre borettslagene i Tunkvartalet forvaltes felles infrastruktur som elektriske anlegg, ventilasjon og rørføringer, samt felles uteområder.

Borettslaget har en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld), som gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden to ganger i året. Kostnader for oppvarming (vannbåren gulvvarme) og varmtvann faktureres a konto månedlig og avregnes årlig basert på individuelt forbruk målt av lsta. Kjøpere bør være oppmerksomme på at avdrag på felleslånet starter 30.09.2044, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for denne andelen på ca. 2 440 kr per måned, basert på dagens lånebetingelser.

Beboerne har tilgang til flere fellesfasiliteter. Dette inkluderer et underjordisk garasjeanlegg, et felles lokale kalt "Tunhuset" som kan bookes til private arrangementer, og en felles tunpaviljong. Borettslagene i Tunkvartalet har gjensidig bruksrett til alle utvendige arealer for rekreasjon, lek og opphold.

Parkering administreres gjennom Tunkvartalet

Garasjesameie. Parkeringsplasser som er knyttet til andelen følger denne ved salg. Kostnaden for en garasje plass er 350 kr per måned. Det er etablert en løsning for elbillading (Zaptec/Charge365) hvor brukere betaler for eget forbruk. Gjesteparkering er tilgjengelig mot betaling i garasjeanlegget.

Styret har vært aktivt det siste året og har blant annet gjennomført installasjon av kameraovervåkning og utbedring av asfalt. Det pågår en kontinuerlig prosess med oppfølging av reklamasjoner. Planlagte prosjekter inkluderer utvidelse av kameraovervåkingen, forbedring av WiFi-dekning i garasjen og vurdering av bomber inn mot tunet. Et forslag om å installere mobilmaster på taket ble nylig nedstemt på generalforsamlingen etter negative tilbakemeldinger fra beboerne.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikrings selskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP5333503

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving, konf. megler.

Styregodkjenning: Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig. Borettslaget kan nekte godkjenning ved saklig grunn eller hvis ervervet er i strid med vedtektenes punkt 2. Melding om nektelse må komme frem til erververen senest 20 dager etter søknad, ellers regnes godkjenning som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Usbl sørger for melding til styret/styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsregnskap for 2023 viste et overskudd på kr 173 399. Årsregnskapet for 2024, som ble godkjent på generalforsamlingen 14. mai 2025, viste et overskudd på kr 891 890.

For 2025 er det budsjettert med totale inntekter på kr 17 280 452 og kostnader på kr 4 406 543. Dette indikerer et planlagt betydelig overskudd for året.

Generalforsamlingen har vedtatt at investeringer med en kostnadsramme på 3 millioner kroner eller høyere må godkjennes av generalforsamlingen. Dette gir andelseierne økt kontroll over større økonomiske beslutninger.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme på bad, i entré og i stue.

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

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Reguleringsstatus for eiendommen er ikke angitt i de fremlagte dokumentene.

Eiendommen berøres av følgende hensyns soner: - Nærhet til Fylkesvei 1517 (Gamleveien) kan medføre trafikkstøy.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

2024/1093349-1/200 13.02.2024 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 8578/8874

SNR: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 296/8874

2017/558461-1/200 29.05.2017 BESTEMMELSE OM

ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 65

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



2017/558479-1/200 29.05.2017 ERKLÆRING/AVTALE  
 Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 65  
 Rett til å anlegge rør og tekniske anlegg  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/736102-1/200 06.07.2017 ERKLÆRING/AVTALE  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 781 FNR: 0  
 SNR: 1-248.  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 803 FNR: 0  
 SNR: 1-134.  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807 FNR: 0  
 SNR: 1-98.  
 Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 808  
 Bestemmelse om etablering og vedlikehold av  
 underjordisk avfallssug  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/736136-1/200 06.07.2017 BESTEMMELSE OM  
 ADKOMSTRETT  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 781 FNR: 0  
 SNR: 1-248.  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 803 FNR: 0  
 SNR: 1-134.  
 Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807 FNR: 0  
 SNR: 1-98.

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

2022/1077207-1/200 27.09.2022 BESTEMMELSE OM  
 ADKOMSTRETT  
 Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 811  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG  
 KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2022/1077207-4/200 27.09.2022 BESTEMMELSE OM  
 PARKERING  
 Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 811  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG  
 KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
 Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.



Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.



## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 83 520,00  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[milad.sabori@emera.no](mailto:milad.sabori@emera.no)

Tlf: 923 02 030

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

30.12.2025

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



## Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 32 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 81 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	3 min	0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	16 min	1.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min	4.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min	8.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	15.9 km

### Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	3 min	0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min	1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	15 min	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	23 min	1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min	1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.9 km



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



### Opplevd trygghet

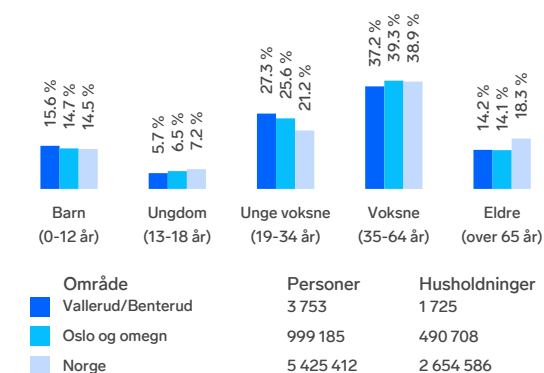
Veldig trygt 82/100



### Naboskapet

Høflige 65/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	2 min	0.1 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min	0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min	0.5 km

### Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min	0.2 km
Coop Extra Triaden PostNord	4 min	0.3 km



## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

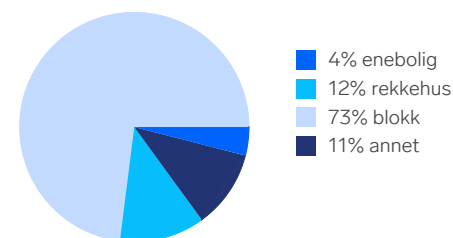
**Støynivået**  
Lite støynivå 83/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

- Triaden sportscenter  
Squash 4 min 0.3 km
- Finstad balløkke  
Ballspill 6 min 0.5 km
- SATS Triaden 4 min
- Sporty 60+ 4 min

## Boligmasse



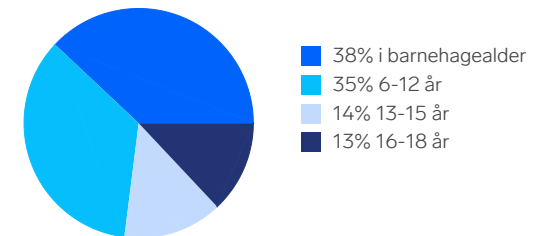
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

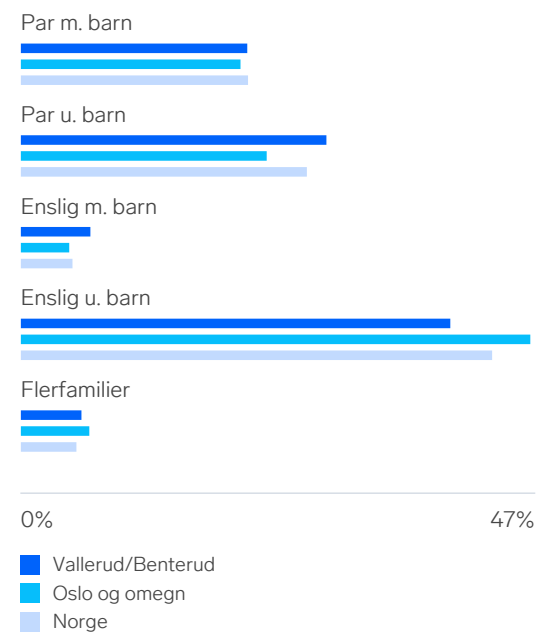
## Varer/Tjenester

- Triaden Lørenskog Storsenter 4 min
- Triaden Apotek 4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

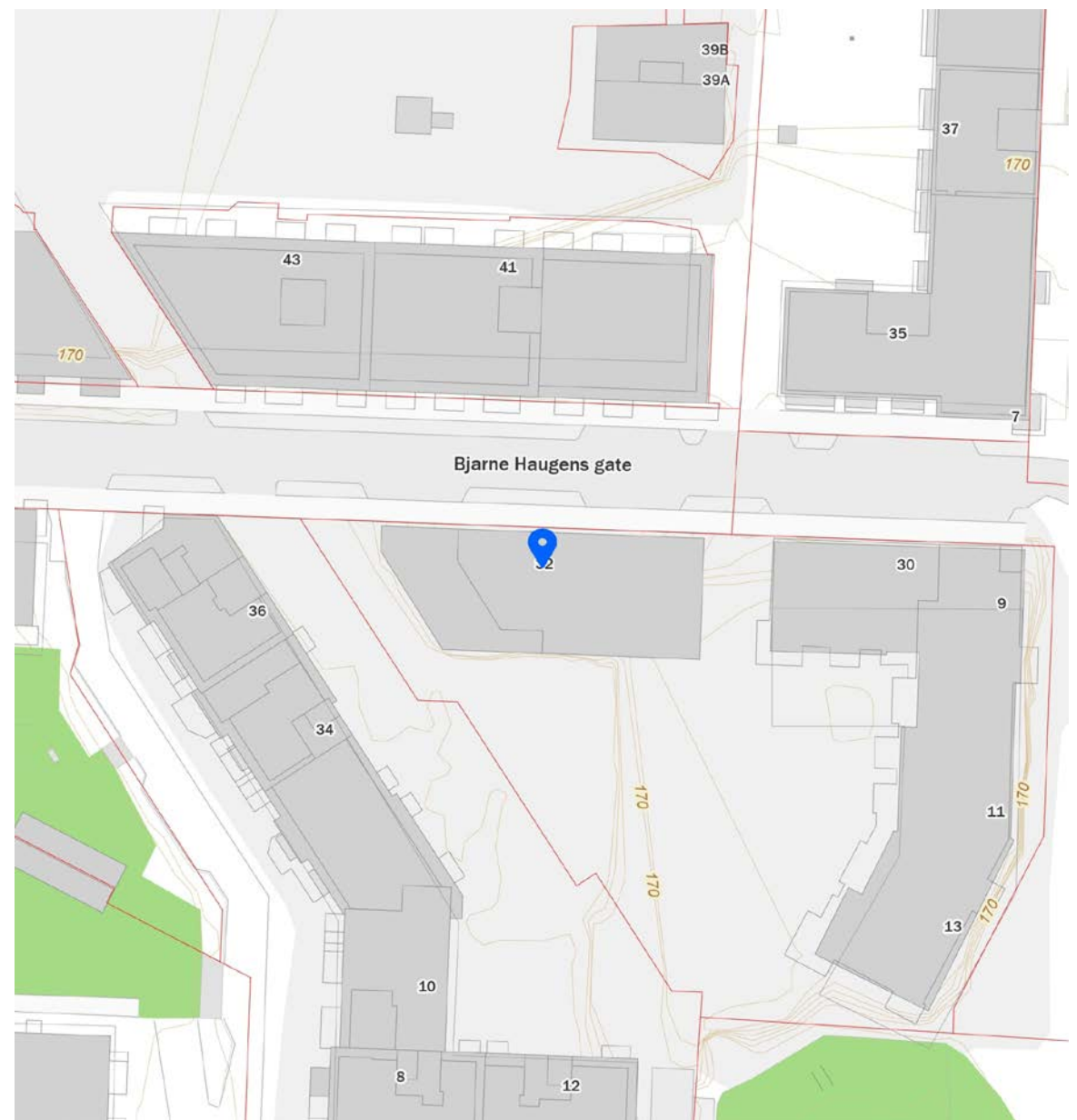
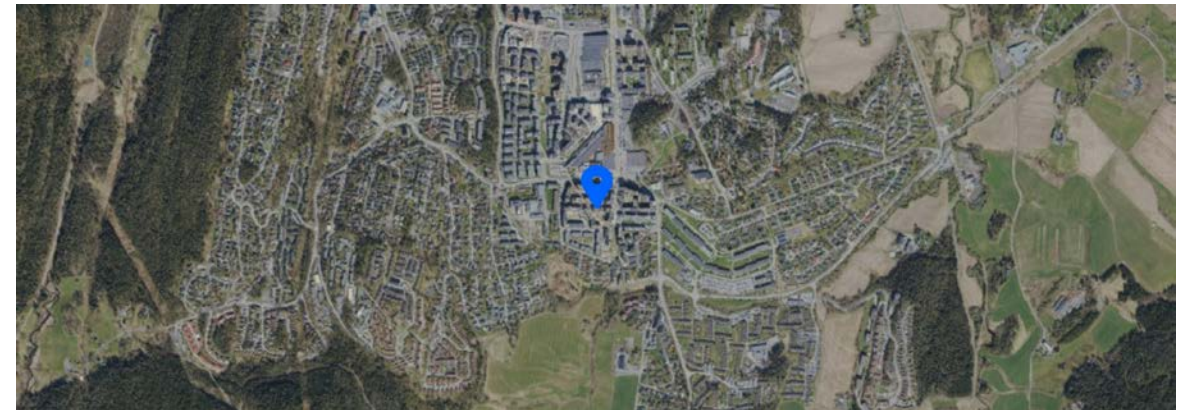


## Familiesammensetning



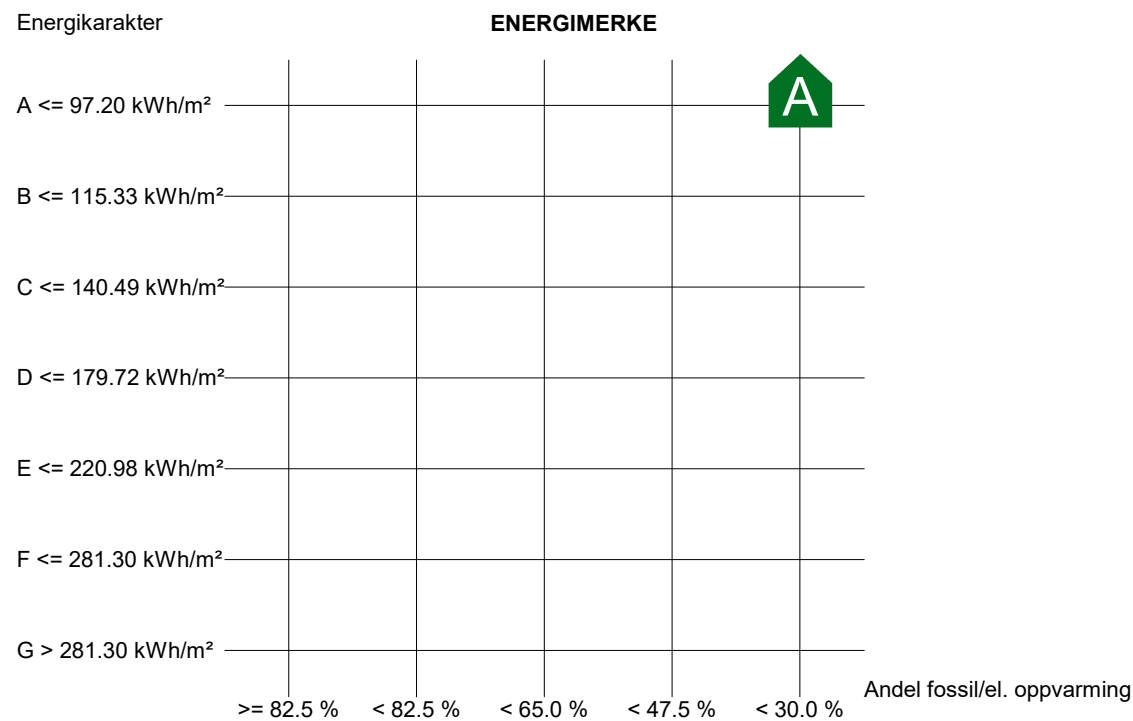
## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Simuleringsnavn: Energimerke  
 Tid/dato simulering: 15:57 18/10-2023  
 Programversjon: 6.018  
 Simuleringsansvarlig: Anna Marie Brekke  
 Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS  
 Inndatafil: C:\...\BT4-03-D-2R-1 - Leilighet D-H0305.smi  
 Prosjekt: Tunkvartalet - Hus D - Leilighet D-H0305  
 Sone: D-2R-1 - Leilighet D-H0305;



Beregnet levert energi normalisert klima: 75.49 kWh/m²  
 Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 23.4 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	75 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	75 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke  
 Tid/dato simulering: 15:57 18/10-2023  
 Programversjon: 6.018  
 Simuleringsansvarlig: Anna Marie Brekke  
 Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS  
 Inndatafil: C:\...\BT4-03-D-2R-1 - Leilighet D-H0305.smi  
 Prosjekt: Tunkvartalet - Hus D - Leilighet D-H0305  
 Sone: D-2R-1 - Leilighet D-H0305;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	1833 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	1881 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	3714 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	12	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	12	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	49	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	125	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,79	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,10	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	86	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,30	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



Simuleringsnavn: Energimerke  
 Tid/dato simulering: 15:57 18/10-2023  
 Programversjon: 6.018  
 Simuleringsansvarlig: Anna Marie Brekke  
 Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS  
 Inndatafil: C:\...\BT4-03-D-2R-1 - Leilighet D-H0305.smi  
 Prosjekt: Tunkvartalet - Hus D - Leilighet D-H0305  
 Sone: D-2R-1 - Leilighet D-H0305;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,61	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,95	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/0,70/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke  
 Tid/dato simulering: 15:57 18/10-2023  
 Programversjon: 6.018  
 Simuleringsansvarlig: Anna Marie Brekke  
 Firma: Dr. Techn Olav Olsen AS  
 Inndatafil: C:\...\BT4-03-D-2R-1 - Leilighet D-H0305.smi  
 Prosjekt: Tunkvartalet - Hus D - Leilighet D-H0305  
 Sone: D-2R-1 - Leilighet D-H0305;

Inndata bygning		
Beskrivelse	Verdi	
Bygningskategori	Boligblokker	
Simuleringsansvarlig	Anna Marie Brekke	
Kommentar		



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250219	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Ayo Graftås	Maiken Frosting
Gateadresse	
Bjame Haugens gate 32	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Initialer selger: TAG, MF

1

Document reference: 02250219

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

Initialer selger: TAG, MF

2

Document reference: 02250219



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Ayo Graftås	77f0176f7f0ef18a3e2dca2 1d1c042504de11566	17.12.2025 19:37:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Frosting	1e4ed197389d63eae8518 6b7ce5e4b163b4b1614	17.12.2025 19:36:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250219

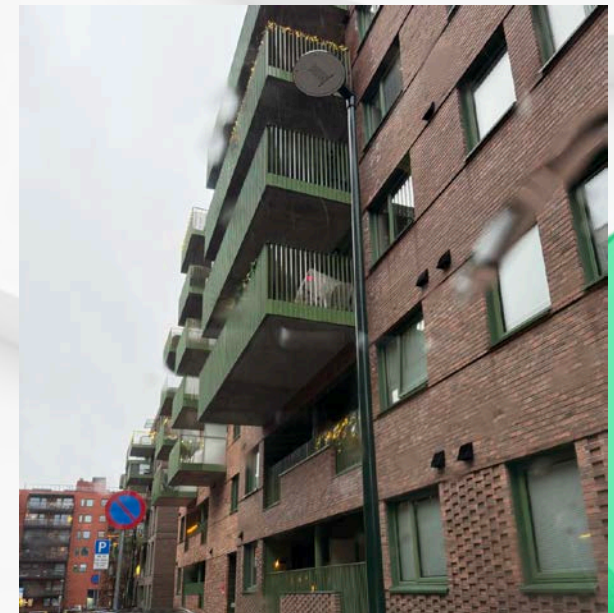
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Bjarne Haugens gate 32 1475 Finstadjordet

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:  
Boligblokk  
Byggeår:2023

BRA: 53 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 48 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering





## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### 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.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

#### Bygningsdeler med TG2



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 08.12.2025  
Rapportdato: 08.12.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Maiken Frosting  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tore Haugstulen  
Firma: Min Takst AS  
Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum  
Telefon: 90418516  
Epost: th@min-takst.no

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjarne Haugens gate 32, 1475 Finstadjordet  
Kommunenr: 3222  
Seksjonsnr: 1  
Byggeår: 2023 - Kilde Norges  
Bolitipe: Eiendom Boligblokk  
Gårdsnr: 100  
Bruksnr: 796  
Festnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr:

#### Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

## 5. Arealinformasjon

#### 3 etg.

Entre : Eikelaminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips med downlight i taket. Sikringskap, rørfordelingskap. Glatte dører.

Soverom 1: Eikelaminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Kontor: Eikelaminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket.

Bad: Grå 15x15 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Rørfordelingskap.

Kjøkken : Hvit HTH kjøkkeninnredning, med 30mm laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Balansert avtrekk.

Stue : Eikelaminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Utgang til ca 9m2 syd/østvendt balkong.

Syd/østvendt balkong på ca 9 m2.  
Parkeringsplass i kjeller merket 289 på ca 12m2.  
1 Bod i kjeller merket 36 på ca 5 m2.  
Målt takhøyde i stue 2,5 m.

Leiligheten varmes opp med vannboren gulvvarme på bad, entre og stue.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	53	48	5	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	48	48	0	1 Soverom, Entre, Stue, kontor, Kjøkken og bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 6 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattung</b>	<b>TG-1</b>

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 600cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

### 6.12 Ildsted/Skorstein

### 6.13 Kjøkken



#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integreerte hvitevarer  
Eldre vannskade på gulv, men viser ingen antydning til fukt ved måling.  
Kunde forteller at det er en skuff i fryser som er defekt.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Balansert
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	



Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

## 6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2023. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemechanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarerklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

## 6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

## 6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk/balansert ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk/balansert avtrekksvifte på bad og kjøkken.	

## 6.22 Våtrom:



Grå 15x15 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Det er ikke foretatt hulltaking da det er prefabriert baderomskabin.	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av bad</b>	<b>TG-1</b>
mekanisk avtrekksvifte på bad .	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. Servant skap med glattehvite fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Det er ikke foretatt hulltaking da det er prefabriert baderomskabin.	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	





## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon fra utbygger er gjennomgått av takstingeniør	

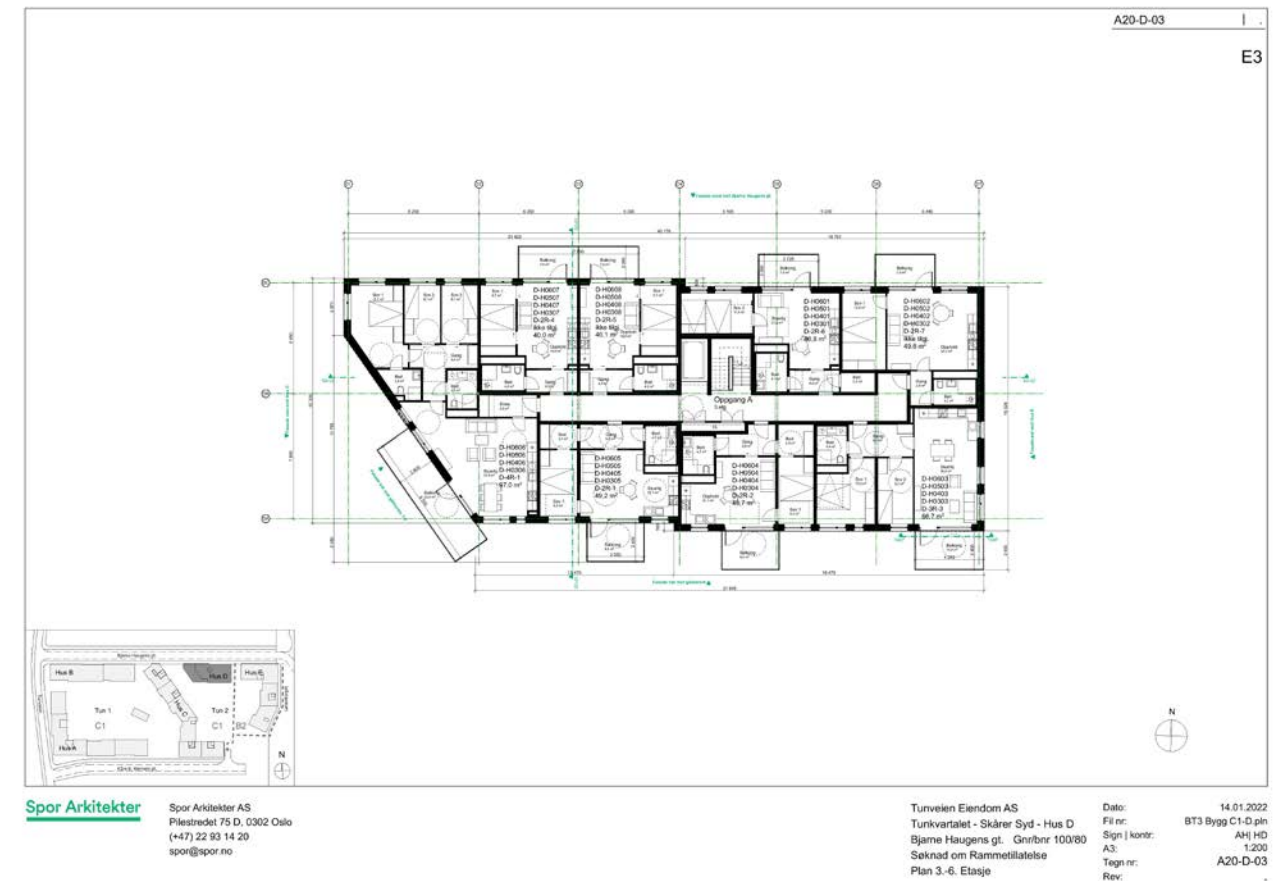
## 6.23 Overflater



Alle overflater Nye 2023

Oppsummering av overflater TG-1

Liten sprekk i gulvet i stuen.





Spor Arkitekter AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO  
Håvard Dyrdal

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
22/687- 25

Deres referanse:

Dato:  
10.11.2023

## Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk - Bygg D

<b>Adresse</b> Bjarne Haugens gate 32	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 100/796//	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	
<b>Tiltakets art:</b>	<b>Bygningstype:</b> Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

### Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket

Søknad om brukstillatelse for er mottatt 20.10.2023. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 10.11.2023. Søknaden gjelder for blokk D, med tilhørende utomhusarealer.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av ny boligblokk (bygg D) ble gitt 05.04.2022 (saksnr. 22/687-5)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for råbygg ble gitt 02.08.2022 (saksnr. 22/7687-13)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for tømmerarbeider ble gitt 09.12.2022 (saksnr. 22/7687-17)
4. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav ble gitt den 10.11.2023 (saksnr. 22/7687-24)

### 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 hele tiltaket som gjelder for blokk D, med tilhørende utomhusarealer.

### Gebyr

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

Satser i gebyrregulativet for 2023	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Midlertidig brukstillatelse fra nr. 2	3 timer	1 275	81
<b>Total</b>		<b>3 825</b>	

### Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 31.10.2024.

1. Bjarne Haugens gate skal være ferdig opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelse § 9 i reguleringsplanen.

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:  
23/95937

### 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](mailto: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:  
Q2 - Sikring av byggeplass  
G1 - Gejnneomføringsplan Hus D

Kopi til:  
Tunveien Eiendom AS

c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO  
Postboks 8944  
Youngstorget

Intern kopi til:



## 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 redregjøres 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 bygningsselementer 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 3000m<sup>2</sup> 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. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

### 3.6 Uteoppholdsarealer

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

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

- A- og B-feltene: 18m<sup>2</sup> felles + 7m<sup>2</sup> privat
- C- og D-feltene: 25 m<sup>2</sup> felles + 5 m<sup>2</sup> privat

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

### 3.7 Atkomst og parkering

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> kontor/tjenesteyting/forretning.

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

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

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

### § 4 Plan for utomhusområder

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



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

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

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

#### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

Byggeplan for adkomst 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-/sykkelveinett.

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

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

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

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil 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.

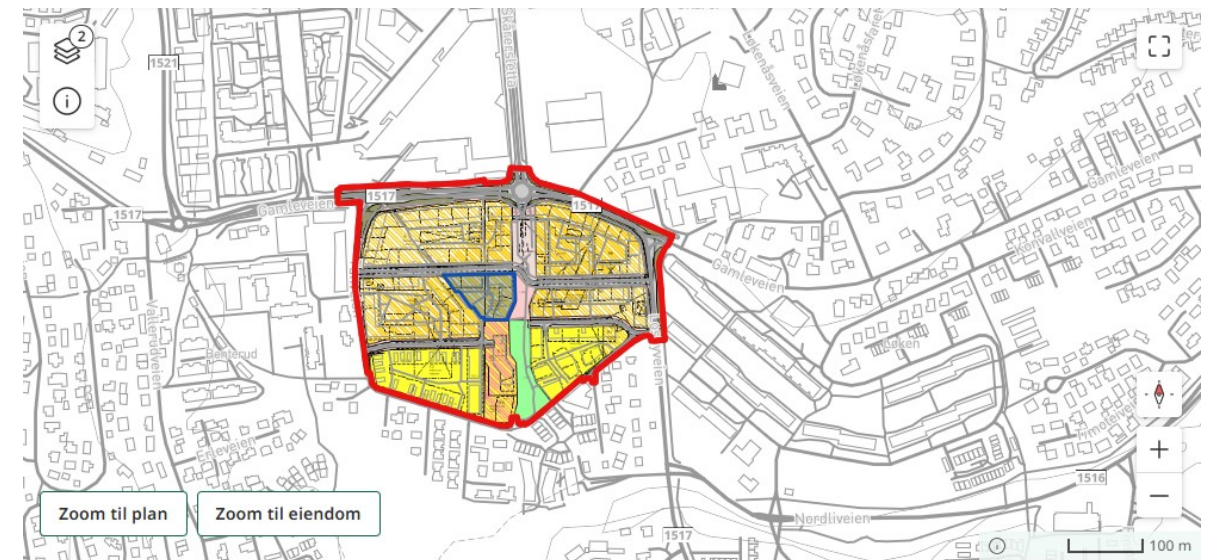
Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

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.





## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.12.25 Side 1 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 1684/20	Frdelsdato eier: 26.02.2002
Bjarne Haugens gate 32	Type: Borettslag tilknyttet	Frdelsdato medeier: 10.09.2001
1475 FINSTADJ ORDET	Eiere: Maiken Frosting, Thomas Graf <sup>3</sup> s	
Organisasjonsnr: 923 657 509	Andelsnr: 20	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	11 260	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Renter IN-l <sup>3</sup> n		7 599
Felleskostnader		2 528
Tilleggsytelser: TV / Bredb <sup>3</sup> nd		289
M <sup>3</sup> ler: 1684 Ista avleser - Oppvarming: 1684/020 Vannb <sup>3</sup> ren gulvvarme (16842 - 20)		844

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	1 925 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	1 925 000
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	272 077 500	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	242 282 500

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16368650793, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.12.2025: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 05.12.2025: 231 047 500

Andel av saldo: 1 925 000

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

Avdrag p<sup>3</sup> dette l<sup>3</sup> net legges inn i felleskostnadene fra september 2044IN-ordning: Det er anledning til <sup>3</sup> nedbetale p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m<sup>3</sup> kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2044 utgjre ca kr 2 440,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Kent Rune Lillevik  
Adresse: Bjarne Haugens gate 30  
Postnr/-sted: 1475 FINSTADJ ORDET  
Telefon: Mob.: 48950594  
E-post: kentlillevik@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	3 668	Gjeld:	1 925 000	Andre inntekter:	474
		Utgifter:	104 052		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 925 000
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 100/796  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.12.25 Side 2 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 1684/20	Frdelsdato eier: 26.02.2002
Bjarne Haugens gate 32	Type: Borettslag tilknyttet	Frdelsdato medeier: 10.09.2001
1475 FINSTADJ ORDET	Eiere: Maiken Frosting, Thomas Graf <sup>3</sup> s	
Organisasjonsnr: 923 657 509		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	20.11.2023	Fjrste innflytting:	20.11.2023	SSBnr:	H0305
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Bygg D - oppgang D		
Ansiennetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bo 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

A konto fjernvarme: Forbruk varmtvann og fyring avregnes fln gang pr. <sup>3</sup> r, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og m<sup>3</sup> lerstand hentes inn p<sup>3</sup> dato for innmeldt overtakelse. For <sup>3</sup> l<sup>3</sup> tilgang til portal hos Ista (lpende forbruksoversikt), m<sup>3</sup> eierskifte ogs<sup>3</sup> registreres p<sup>3</sup> <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>.

Gjesteparkering i garasjekjeller mot betaling og registrering.

Ei-billading: Zaptec/C charge365 benyttes. Ladestasjoner bestilles gjennom garasjestyret. Garasjestyret setter en kWh-pris som gjr at sameiet l<sup>3</sup> r dekket de faktiske kostnader. Bruker av ladestasjon legger inn bankkort og blir trukket m<sup>3</sup> nedlig for sitt forbruk.

Forkjrsrett: Det er forkjrsrett i borettslaget. Se punkt "Ansiennetsregler" ovenfor.

Kjrper har kun l<sup>3</sup> t boret (etter brl. i 2-13). De har ikke l<sup>3</sup> t eierskap til andelen, dette fjr de fjrst etter siste byggetrinn flytter inn i August 2024.

Parkeingsplass er registrert i Tunkvartalet garasjesameie, plassen har en kostnad p<sup>3</sup> 350 kr per plass fra 01.01.2025. VIKTIG at megler undersrker om eier har plass.

Det m<sup>3</sup> bestilles opplysninger fra Tunkvartalet Garasjesameiet. Der fremkommer det om eier har parkeringsplass som fjlger salget samt regler for salg og utleie av parkeringsplasser. Det er 46 av 507 plasser som m<sup>3</sup> tinglyses i garasjesameiet og ikke fjlger automatisk ved salget. Det er regler for salg av disse i Tunkvartalet Garasjesameie. Hver parkeringsplass har gebyr p<sup>3</sup> 350,- fra 01.01.2025 (300,- for 2024). Som faktureres fra garasjesameie.

De som har kjrt garasjeplass 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 n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p<sup>3</sup> kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

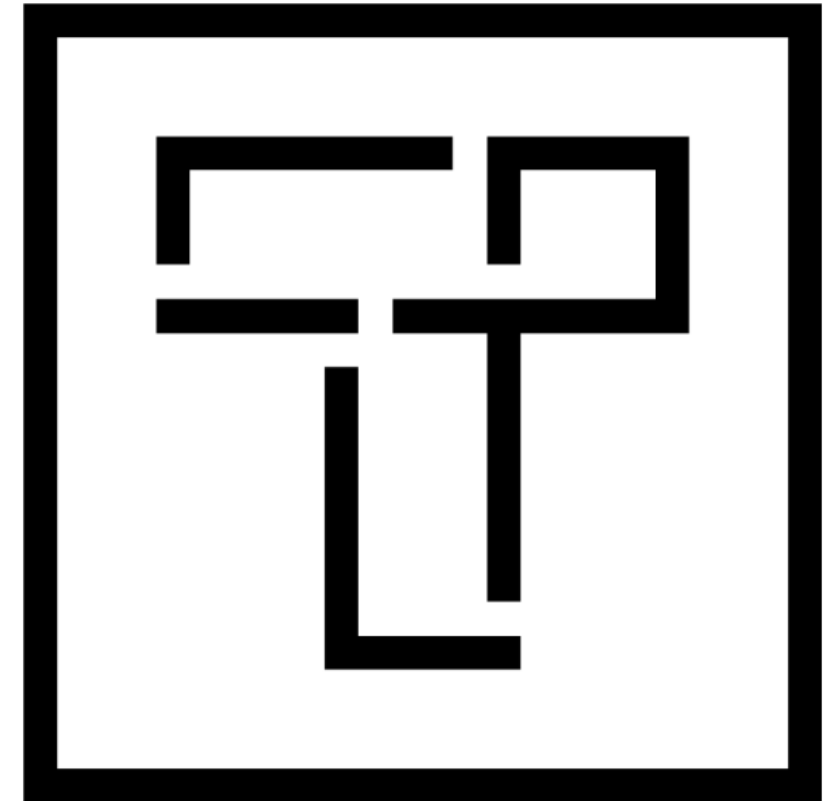
**Boligopplysninger:**Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 05.12.25 Side 3 av 3

Tunkvartalet 4 borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 1684/20	Fjdselsdato eier: 26.02.2002
Bjarne Haugens gate 32	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 10.09.2001
1475 FINSTADJ ORDET	Eiere: Maiken Frosting, Thomas Graf <sup>3</sup> s	
Organisasjonsnr: 923 657 509		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

**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 (boret) 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 husstands-fellesskapslovens § 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 Andelseierens 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 energikutgiftene. 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 besluttes

gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 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.

## 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: Zaafer 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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 4 borettslag

Tid og sted: 30.06.2024

### 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 2023

#### 3 Andre saker

3.1 Oppdatering av bygge og finansieringsplanen for borettslaget – inkl utvidelse av antall andeler

3.2 Endring / oppdatering av borettslagets vedtekter

#### 4 Valg

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### 3. Andre saker

#### 3.1 Oppdatering av bygge og finansieringsplanen for borettslaget – inkl utvidelse av antall andeler

Den 11. september 2019 ble borettslaget stiftet med 103 andeler basert på hvilke bygninger stifter antok skulle bli ført opp på borettslagets eiendom. I etterkant av stiftingen er bygningsmassen endret slik at den består av 122 leiligheter og ikke bare av 103 leiligheter. Med økningen i antall leiligheter foreslås det å utvide antall andeler i borettslaget fra 103 til totalt 122.

Det har også skjedd andre endringer i bygge- og finansieringsplanen etter at borettslaget ble stiftet i 2019. Det foreslås derfor en oppdatering og endelig fastsetting av bygge- og finansieringsplanen i borettslaget. I den oppdaterte bygge- og finansieringsplanen er også de nye andelene (etter utvidelsen) lagt inn med andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Endringene innebærer blant annet en utvidelse av andelskapitalen til kr 610.000 (122 andeler x kr 5.000) samt endringer i innskudd og fellesgjeld i borettslaget. Endringene stemmer med det som er avtalt med den enkelte andelskjøper.

**Forslag til vedtak:** Ny bygge- og finansieringsplan ble enstemmig vedtatt.

#### 3.2 Endring / oppdatering av borettslagets vedtekter

Endelig forslag til vedtekter for borettslaget fulgte innkallingen

**Forslag til vedtak:** Endelige vedtekter enstemmig vedtatt

### 4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Terje Hagerup Hjelset  
Styremedlem, Trond Elbert Rekkedal  
Styremedlem, Vera Maike Marlene Houck  
Styremedlem, Jannicke Mansika-Aanstad  
Varamedlem, Lars Petter Holmen  
Varamedlem, Johan Christian Falchenberg

Det er ingen på valg i år, det blir valgt beboerstyre i August 2024.

# Elektronisk signatur

Signert av

**Houck, Vera Maike Marlene**



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

30.05.2024 15:55:46

Fødselsdato

1972-08-04

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Olsen, Jannicke Mansika**



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

31.05.2024 12:34:39

Fødselsdato

1988-09-22

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Rekkedal, Trond Elbert**



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

03.06.2024 15:07:52

Fødselsdato

1962-04-17

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Hjelset, Terje Hagerup**



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

03.06.2024 15:32:29

Fødselsdato

1960-02-21

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## Årsregnskap 2023 Tunkvartalet 4 borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg <sup>3</sup> ende <sup>3</sup> rsregnskap	-64 585 000	-64 585 000
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	173 399	0
B. i rets endring disponible midler	173 399	0
C. Disponible midler	-64 411 601	-64 585 000
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 598 493	528 500
Kortsiktig gjeld	-66 010 095	-65 113 500
C. Disponible midler	-64 411 601	-64 585 000

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. Kortsiktig gjeld på konto 2920, på kr 65.100.000,- skal gjøres opp i hht note "Annen kortsiktig gjeld"



## Resultatregnskap 2023 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	859 118	8 760	1	0
Sum leieinntekt		859 118	8 760	1	0
Annen inntekt					
Sum inntekt		859 118	8 760	1	0
<b>KOSTNAD</b>					
Driftskostnad					
Energikostnad		2 703	0	0	0
Kostnad eiendom/lokale	3	19 293	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	9 586	0	0	0
Revisjonshonorar		12 313	17 375	0	0
Forretningsfjørerhonorar		6 088	0	0	0
Andre honorar		5 810	0	0	0
TV/bredbånd		30 661	0	0	0
Andre kostnader		1	1	0	0
Sum kostnad		86 454	17 376	0	0
Driftsresultat		772 664	-8 615	1	0
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		19 753	8 615	0	0
Rentekostnad		619 018	0	0	0
Netto finansposter		599 265	-8 615	0	0
Økonomisk resultat		173 399	0	1	0
Overført til/fra annen egenkapital		173 399	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		173 399	0	0	0

## Balanse 2023 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	65 100 000	65 100 000
Sum anleggsmidler		65 100 000	65 100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		807 562	0
Kostnader til avregning		87 925	0
Andre kortsiktige fordringer		42 731	8 760
Forskuddsbetalte kostnader		79 457	0
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående bank		580 819	519 740
Sum omløpsmidler		1 598 493	528 500
SUM EIENDELER		66 698 493	65 628 500

## Balanse 2023 Tunkvartalet 4 borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		515 000	515 000
Sum innskutt egenkapital		515 000	515 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 399	0
Sum opptjent egenkapital		173 399	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>688 399</b>	<b>515 000</b>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 987	0
Leverandørgjeld		745 431	0
A konto til avregning		48 736	0
Annen kortsiktig gjeld	6	65 203 941	65 113 500
Sum kortsiktig gjeld		66 010 095	65 113 500
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 010 095</b>	<b>65 113 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 698 493</b>	<b>65 628 500</b>

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Terje Hagerup Hjelset  
Styreleder

Vera Maike Marlene Houck  
Styremedlem

Cathrine Karlsen  
Styremedlem

Tron Arild Syversen  
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold  
Styremedlem

Kristine Syversen  
Styremedlem

Trond Elbert Rekkedal  
Styremedlem

## Noter <sup>3</sup> rsregnskap 2023 Tunkvartalet 4 borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag. Det er startet innflytting i desember 2023. 51 leiligheter er overtatt av beboere, resterende leiligheter overtas i 2024. I august/september 2024 vil byggeplan bli konvertert til borettsplan og borettsinnskudd.

**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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til 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.

**Må lingsbaserte 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 i Kostnader til avregning. Innbetalt på konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen i A konto til avregning. Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	213 556	8 760
3609 Innbetaling pr garasje plass	16 500	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	14 739	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	614 323	0
Sum	859 118	8 760

### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 100 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 100 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier en del av tomten gnr. 100 bnr. 80 og hele gnr. 100 bnr. 791 i Ljerskog kommune. Tomtene er festet bort til Tunveien Eiendom AS i forbindelse med oppføring av boligprosjekter som skal realiseres på eiendommene. Festeavtalene ligger inntil boligprosjektene er ferdig oppført og byggeriene knyttet til byggetrinn 4 er overdratt til borettslaget. Hjemmel til eiendommene ligger i Tunveien Eiendom AS.

### Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	5 220	0
6361 Fast renhold	7 880	0
6364 Matteleie	531	0
6390 Andre driftskostnader	5 663	0
Sum	19 293	0

### Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Njklr, l ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 586	0
Sum	9 586	0

### Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	515 000	0	515 000
Sum innskutt egenkapital	515 000	0	515 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	0	173 399	173 399
Sum opptjent egenkapital	0	173 399	173 399
Sum egenkapital	515 000	173 399	688 399

### Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2920 Gjeld til Tunveien Eiendom AS	65 100 000	65 100 000
2937 P3 Injpte energikostnader	2 703	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	101 238	13 500
Sum	65 203 941	65 113 500

2920: Borettslaget har i 2019 kjøpt samtlige utstedte aksjer i Tunkvartalet Tomt 4 AS fra Tunveien Eiendom AS for 65,1 MNOK. Tunkvartalet Tomt 4 AS ble stiftet som ledd i en skattefri fusjon av Tunveien Eiendom AS som ble gjennomført den 21. september 2019. Tunkvartalet 4 Borettslag overtok innmaten i Tunkvartalet Tomt 4 AS som ledd i en etterfølgende skattefri fusjon. For regnskapsmessige formål er fusjonen gjennomført etter prinsippet om konsernkontinuitet. Tunkvartalet Tomt 4 AS ble selskapsrettslig avviklet og oppløst etter fusjonen.

Vederlaget på 65,1 MNOK for aksjene skal gjøres opp i samsvar med bygge og finansierungsplan hvor borettslaget skal kapitaliseres med 50 % egenkapital og 50 % fremmedkapital. Vederlaget ble i sin helhet avregnet mot innskuddsforpliktelsen som Tunveien Eiendom AS har etter bygge- og finansierungsplanen. Transaksjonene er gjennomført på markedsmessige vilkår.

Det er også kr. 619 018 i gjeld til Tunveien eiendom AS som er utfakturerte byggepenger november-desember. inngår i leverandørgjelden.

2990: Avsatt revisjonshonorar for kr. 13 312. Avsatt forbruk oppvarming kr. 87 925.

# Elektronisk signatur

Signert av  
**Hjelset, Terje Hagerup**



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

03.06.2024 16:37:47

Fødselsdato

1960-02-21

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Til KPMG

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for \_\_\_\_\_ (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

## Vi bekrefter at:

### Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note i årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. Dersom aktuelt vil en liste over ikke-korrigert feilinformasjon følge som vedlegg.

### Opplysninger som er gitt

6. Vi har gitt revisor:
  - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi bekrefter at:
  - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
  - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
    - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
      - ledelsen,
      - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
      - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
    - b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.



I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utforming, iverksettelse og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.
11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
12. Vi har gjennomgått årsregnskapet for 2023 hvor KPMG har bistått med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskapet på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet samsvarer med selskapets bokføring, andre opplysninger og relevante beslutninger tatt av selskapets ledelse, herunder grunnlagsmateriale og vurderinger. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært tatt med eller fremstilt på en annen måte. (I den grad det er aktuelt)
13. Vi har gjennomgått selskapets skatteskjema for 2023 bestående av skattemelding med samtlige aktuelle vedlegg, hvor KPMG har bistått med den tekniske utarbeidelsen på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at innholdet i skattemeldingen med vedlegg er fullstendige og korrekte, samt vårt ansvar for de skatterettslige vurderinger og valg som er tatt. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært inkludert eller fremstilt på en annen måte. (I den grad det er aktuelt)
14. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold boligselskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2023 med forretningsfører Usbl for korrekt behandling i regnskapet.
15. Vi bekrefter at nødvendig vedlikehold er utført slik at eiendommene og bygningene er i forsvarlig stand i henhold til Borettslagslova § 5-17. (Gjelder kun for borettslag)
16. Vi bekrefter at borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på borettslagets eiendeler utover det som fremgår i note i årsregnskapet. (Gjelder kun for borettslag)
17. Vi bekrefter at eiendommene og bygningene er tilstrekkelig forsikret. (Gjelder kun for borettslag)
18. Vi bekrefter at borettslaget er omfattet av lov om kompensasjon av merverdiavgift og at det foreligger en kompensasjonsberettiget bruk av boenhetene i henhold merverdiavgiftsloven og tilhørende forskrift, samt at kravet i regnskapet er i samsvar med dette. (Gjelder kun for klienter der dette er aktuelt).
19. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.

Boligselskapet

Styreleder

Forretningsfører

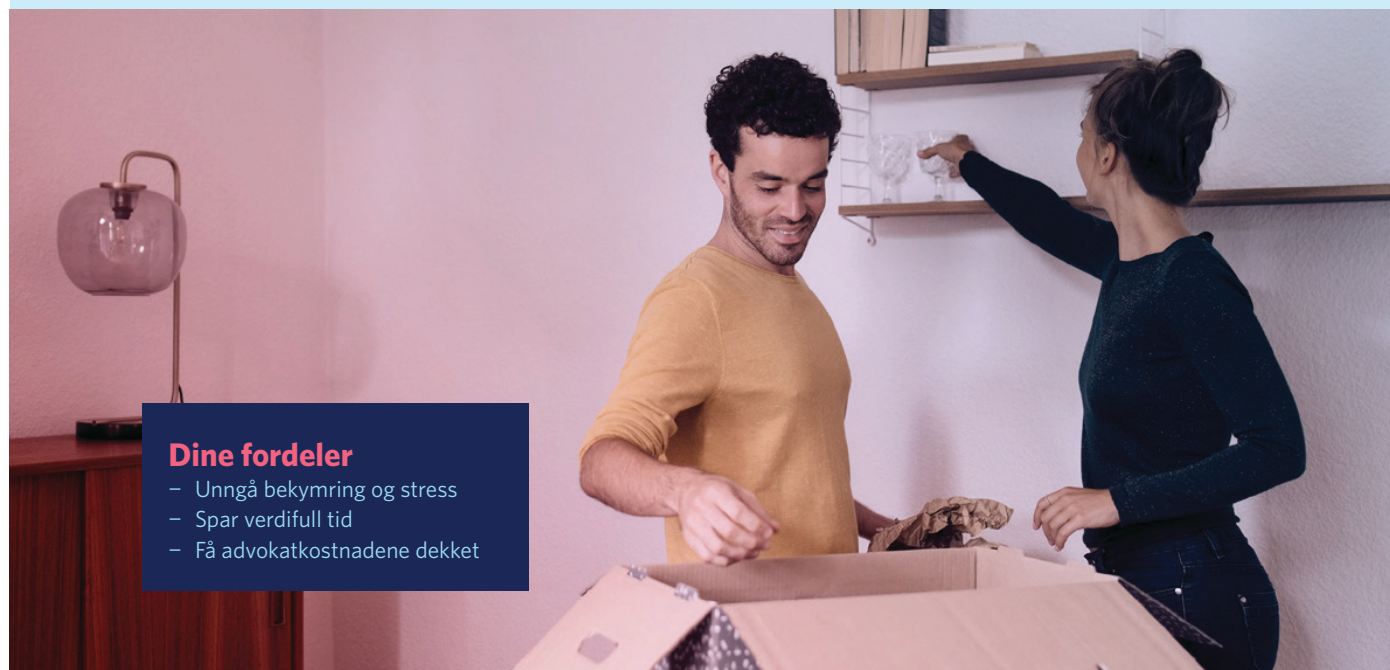
## Tunkvartalet 4 Borettslag

### Bygge- og finansieringsplan, oppdatert per 21. mai 2024

	NOK
<b>KOSTNADER:</b>	
Erverv av eiendom, inkl andelskapital	544 765 000
<b>Sum kostnader (eiendeler)</b>	<b>544 765 000</b>
<b>FINANSIERING:</b>	
<i>Egenkapital</i>	
Andelskapital (122 x 5 000)	610 000
<i>Langsiktig gjeld</i>	
Innskudd	272 077 500
Pantelån (fellesgjeld)	272 077 500
<b>Sum finansiering (egenkapital og gjeld)</b>	<b>544 765 000</b>

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no  
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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 budforhøvelser, 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



Milad Alexander Sabori  
milad.sabori@emera.no  
923 02 030

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING