



**aktiv.**

Kåre B. Werners gate 8, 1475 FINSTADJORDET

**Stilren og arealeffektiv 1-roms med  
solrik balkong & felles takterrasse  
| V.vann & fyring inkl. | Sentralt**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 345 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 388,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 944 388,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 751,-  
**Selger:** Vidar Riegels Solvang

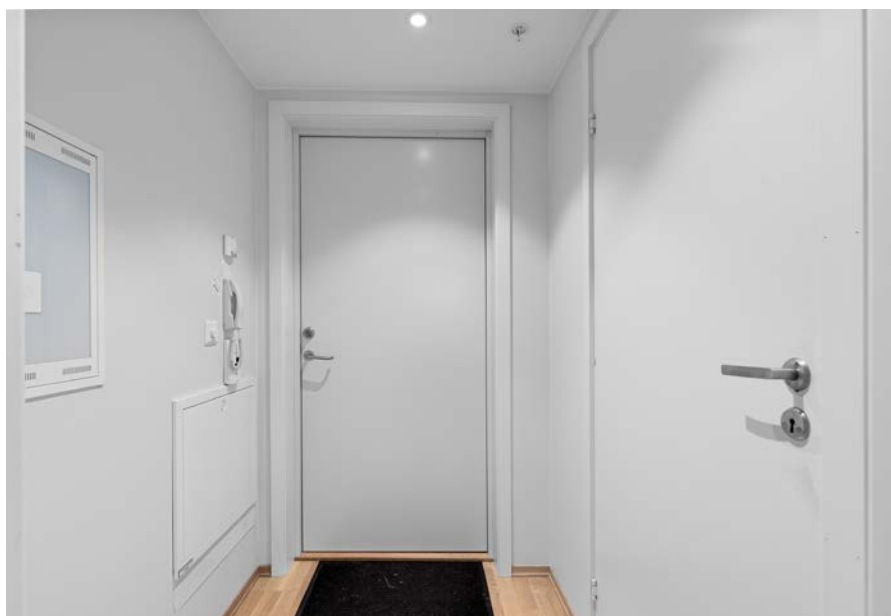
**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 28/31 kvm  
**Tomtstr.:** 3802 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 80  
**Andelsnr.:** 67  
**Oppdragsnr.:** 1009250087

# Stilren og arealeffektiv 1-roms m/ solrik balkong

Velkommen til en moderne og arealeffektiv leilighet i Kåre B. Werners gate 8. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, hvorfra det er utgang til en flott solrik balkong på 9 m<sup>2</sup>. Boligen er ny i 2023 og holder en gjennomgående god standard med moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, vannbåren gulvvarme og et delikat bad. Det medfølger en kjellerbod for god lagringsplass.

Kort om boligen:

- \* Attraktiv 1-roms som sto ferdig i 2023
- \* Solrik balkong på 8,5m<sup>2</sup> med flott utsikt mot østmarka
- \* Flott felles takterrasse
- \* Varmt vann og fyring inkludert (aconto)
- \* Enkel adkomst med heis
- \* Sentral beliggenhet ved Triaden storsenter med nærhet til Oslo og Lillestrøm
- \* Umiddelbar nærhet til dagligvare, servicetilbud og kollektivtransport
- \* Nærhet til østmarka med turmuligheter sommer og vinte



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 49  |
| Egenerklæring .....     | 66  |
| Energiattest .....      | 71  |
| Budskjema .....         | 122 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 28 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 31 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Bad, entré og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i

rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller

kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3802 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt opparbeidet med hyggelige fellesarealer bestående av sittegrupper, lekeplasser, asfalterte stikkveier og grøntarealer med beplantning.

### **Beliggenhet**

Kåre B. Werners gate 8 har en attraktiv beliggenhet midt i et nyetablert og moderne boligområde på Lørenskog. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med enkel tilgang til både urbane tilbud og grønne omgivelser. Området kombinerer nærhet til Oslo og Lillestrøm med gode rekreasjonsmuligheter, noe som gir en svært praktisk og komfortabel hverdag for både par og enslige.

#### Offentlig kommunikasjon

Boligen har svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger mot blant annet Oslo sentrum, Lillestrøm og øvrige deler av Romerike. Med bil tar det kun få minutter til E6, som gir rask adkomst til Oslo, Gardermoen og resten av regionen. Området er godt tilrettelagt for pendlere.

#### Servicetilbud

Rett rundt hjørnet ligger Triaden Lørenskog Storsenter med nærmere 80 butikker, et bredt utvalg av spisesteder, vinmonopol, apotek, frisør og øvrige servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Meny eller Rema 1000 i nærområdet. I tillegg har du kort vei til Metro Senter, Strømmen Storsenter og Lillestrøm, som alle byr på et stort og variert handelstilbud.

#### Skoler og barnehager

Området har et godt utvalg av barnehager og skoler i nærheten, med trygge gang- og sykkelveier. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier. Lørenskog er kjent for gode oppvekstvilkår og et solid skoletilbud, både på barne-, ungdoms- og videregående nivå.

#### Fritidstilbud og rekreasjon

Lørenskog byr på rike fritids- og kulturtilbud. Lørenskog hus er et naturlig samlingspunkt med kino, konserter, teaterforestillinger og arrangementer året gjennom. For den aktive er Østmarka rett utenfor døren med flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er også god tilgang parker, treningssentre og idrettsanlegg. Her er det gode muligheter for både rolige spaserturer og et aktivt friluftsliv.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Berger Barnehage - 70 meter

Benterud Barnehage - 240 meter

**Skolekrets**

Benterud barneskole - 250 meter

Løkenåsen ungdomsskole - 1400 meter

**Offentlig kommunikasjon**

Triaden Busstopp - 300 meter

**Bygningssakkyndig**

Martin Sjønnesen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2023.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Ytterveggene består av en betong-, stål- og trekonstruksjon, som er kledd med panel.

Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Boligen har vinduer med isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdøren har isolerglass.

Det er en balkong med adkomst fra stuen, konstruert med et betongdekke belagt med terrassebord og et rekkverk i metall.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

### **4. Etasje:**

BRA-i 28 kvm: Bad, entré og stue/kjøkken

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod

## **Standard**

### **Entré**

Praktisk entré med mulighet for etablering av garderobeoppheng m.m. Det er montert porttelefon med videofunksjon.

### **Bad**

Delikat flislagt baderom fra 2023. Badet er utstyrt med skapinnredning med glatte fronter, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og dusj med dører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har mekanisk avtrekk og det er varme i gulv.

### **Stue med åpen kjøkkenløsning**

Arealeffektiv allrom med stue og åpen kjøkkendel. Stuen har god plass til sofagruppe med bord og evt. et spisebord med stoler. I små leiligheter anbefales det å ta en titt på skapsenger som gjør rommet enda mer funksjonelt. Stuen har en åpen kjøkkenløsning med moderne innredning fra HTH. Det er integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator plassert over platetoppen.

### **Balkong**

Boligen har en meget flott sydvendt balkong på 8,5m². På balkongen er det meget gode solforhold og det er flott utsikt mot Østmarka. Det er god plass til sittegruppe, grill m.m.

På sommeren fungerer balkongen som et ekstra oppholdsrom. Det er forøvrig også tilgang til felles takterrasse med flotte utearealer. Det er tilgang med heis.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde er ca. 2,51 meter i stue og ca. 2,20 meter i entré.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er lokalisert. Det er synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Det er luftespalter under innvendige dører.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er lokalisert i entré.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Styret har i 2024 investert vesentlige summer i kameraovervåking. Vi har nå kameraer som dekker alle våre fellesområder (oppgang, takterrasse, garasje, bodområder og uteområder).
- Videre har vi også investert i strømførende måkesikring rundt hele taket på blokka vår, samt til diverse mindre «skremmeutstyr».

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke med kable-TV og bredbånd fra Telia inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

For gjesteparkering i garasjekjelleren er det betalingsbasert parkering som krever registrering.

For mer detaljer om parkeringsplassene og deres administrasjon, henvises det til vedtektene for Tunkvartalet Garasjesameie.

### **Solforhold**

Leiligheten har sydvendt beliggenhet med gode solforhold

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP5087004

**Radonmåling**

Bygget er oppført etter TEK17. Dette krever at bygget prosjekteres og utføres slik at radonnivået er lavt.

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Fjernvarme, vannbåren gulvvarme

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 590 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 716 606

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 866 424

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel bruksstrøm, innboforsikring og evt. innvendig vedlikehold.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Varmt vann og fyring (aconto), grunnpakke bredbånd/Kabel-TV, renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester m.m.

Det er til neste år forventet økning i fellesutgiftene med kr. 168,- pr. mnd.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 751

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Boligen andel fellesgjeld har avdragsfrihet frem til 30.06.2043 (siste termin er 30.09.2073)

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er: kr 1.545,- pr mnd. Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 345 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

08.12.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget har IN-ordning, noe som muliggjør nedbetaling av andel fellesgjeld inntil 2 ganger per år. Dette er 15. mars og 15. september.

Ved full innbetaling av fellesgjeld vil boligens felleskostnader reduseres med kr. 5.310,- pr mnd.

**Andel fellesformue**

Kr 1 884

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tunkvartalet 3 Borettslag;

**Organisasjonsnummer**

923636706

**Andelsnummer**

67

**Om borettslaget**

Tunkvartalet 3 borettslag er et borettslag i Lørenskog kommune med

organisasjonsnummer 923 636 706. Borettslaget består av 93 boliger og forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Alle andelseiere disponerer en bod hver.

Vedtatte saker:

- Endring under vedtekter §4 - legge til ledd (5) om korttidsutleie ble enstemmig vedtatt.
- Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1) om fordeling av felleskostnader for vannforbruk ble enstemmig vedtatt.
- Reduksjon av antall styremedlemmer med 1 person ble enstemmig vedtatt. Ny sammensetning blir 1 styreleder + 3 styremedlemmer.
- Arve Graarud ble valgt som styremedlem for 2 år.
- Det ble vedtatt at styret fungerer uten varamedlemmer.
- Det ble vedtatt at styret fungerer som valgkomite for neste periode.

Pågående saker:

- Styret har i 2024 investert vesentlige summer i kameraovervåking. Vi har nå kameraer som dekker alle våre fellesområder (oppgang, takterrasse, garasje, bodområder og uteområder).
- Videre har vi også investert i strømførende måkesikring rundt hele taket på blokka vår, samt til diverse mindre «skremmeutstyr».
- Styret har også hatt mye dialog med USBL/kommune for å få avregning vann/avløp riktig.
- Styret har jobbet mye med saker som: «Voksenopplæring» mtp håndtering av søppel og parkering, dugnad, ekstra søppelkontainere, felles styremøter med de andre Tunkvartalene for samarbeid og samkjøring av regler, felles styremøter med Lørenskog Hageby for å hjelpe hverandre, kontakt med utbygger mtp reklamasjoner etc.
- Sosialkomiteen har gjort en fabelaktig jobb med utleie av Tunhuset og div. sosiale sammenkomster.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16367232688, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08-12-2025: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 08-12-2025: kr 158783500

Andel av saldo: kr 1345000

( siste termin 30-09-2073 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

## **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

## **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 498,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (112 523,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1) ble vedtatt. Endringen gjelder at energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene.

Redusere antall styremedlemmer med 1 person ble vedtatt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

## **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Kun alminnelig dyrehold er tillatt, under forutsetning av at disse regler etterleves. Hold av én katt eller hund krever kun en skriftlig orientering til styret. Ytterligere anskaffelse krever forutgående godkjenning fra styret. Hunder og katter skal være merket/chipet slik at eierskapet kan spores. Det er båndtvang for hunder/katter på borettslagets eiendom. Hager og fellesareal skal ikke benyttes som luftegård. Ved eventuelle uhell skal ekskrementer fjernes umiddelbart. Det tillates ikke å montere katteluker eller hold av utekatter. Dersom det kommer klager over at dyrehold sjenerer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### **Forpliktelser**

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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.  
at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.  
at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.

at sluk holdes åpne og det ikke kastes gjenstander itoalett eller sluk slik at disse kan gå tett.

andelseier står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Filterbytte i leilighet må besørges av den enkelte andelseier.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 80 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 67 i Tunkvartalet 3 Borettslag; med orgnr. 923636706

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/100/80:

14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1967 - Dokumentnr: 3431 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 100 bnr. 433 snr. 1-11

07.11.1977 - Dokumentnr: 7481 - Skjønn

Avståelse av veggrunn

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1979 - Dokumentnr: 5136 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet  
forlanger det  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2020 - Dokumentnr: 3172440 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Bestemmelse om transport og ferdsel  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om gjensidig rett  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om gjensidig rett  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst og opphold på uteoppholdsarealer  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjoner mm

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2021 - Dokumentnr: 629314 - Erklæring/avtale

Bestemmelse drift og vedlikehold av brannoppstillingsplasser og renovasjonsløsninger

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2021 - Dokumentnr: 1004733 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver allmennheten

Gjelde ferdsel fra KV3 til Gamleveien

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om rør- og kabelføringer

Bestemmelse om teknisk infrastruktur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2022 - Dokumentnr: 1192290 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjon L0481

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1960 - Dokumentnr: 103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:1

SKYLDELINGS-FORRETNING

28.01.1965 - Dokumentnr: 311 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:100 Bnr:103

SKYLDELINGS-FORRETNING

10.05.1985 - Dokumentnr: 3746 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

SKYLDELINGS-FORRETNING

21.05.1986 - Dokumentnr: 4937 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:100 Bnr:444

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.09.2016 - Dokumentnr: 791146 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791

06.06.2017 - Dokumentnr: 587048 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:100 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 809315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:80

21.05.2021 - Dokumentnr: 601181 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:809

21.05.2021 - Dokumentnr: 601188 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:810

21.05.2021 - Dokumentnr: 601197 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811

24.11.2021 - Dokumentnr: 1481311 - Arealoverføring

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

15.12.2021 - Dokumentnr: 1576803 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3029 Gnr:100 Bnr:813

01.01.2024 - Dokumentnr: 163676 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:80

03.04.1990 - Dokumentnr: 3326 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:558 til Bnr. 75

Rett for bnr.80 til vederlagsfritt å knytte seg til nytt  
ledningsnett (vann,kloakk,el.ledn.) og adkomstvei over d.e.  
Best.om vedlikehold m.v. Fl.best.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 558461 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

29.05.2017 - Dokumentnr: 558479 - 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

06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 til Snr: 248

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 til Snr: 134

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 til Snr: 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

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:1 til Snr: 248  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:803 Snr:1 til Snr: 134  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807 Snr:1 til Snr: 98  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:808  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077207 - 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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.06.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning

Det er gitt en midlertidig brukstillatelse for en nybygd boligblokk på eiendommen, datert 02.06.2023. Fristen for å søke om ferdigattest er 31.12.2024, og forutsetter at Bjarne Haugens gate er ferdig opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 590 000 (Prisantydning)

---

1 345 000 (Andel av fellesgjeld)

---

2 935 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 388 (Omkostninger totalt)

17 288 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 088 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 944 388 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 952 288 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 955 088 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 388

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
rune.herberg@aktiv.no  
Tlf: 938 01 520

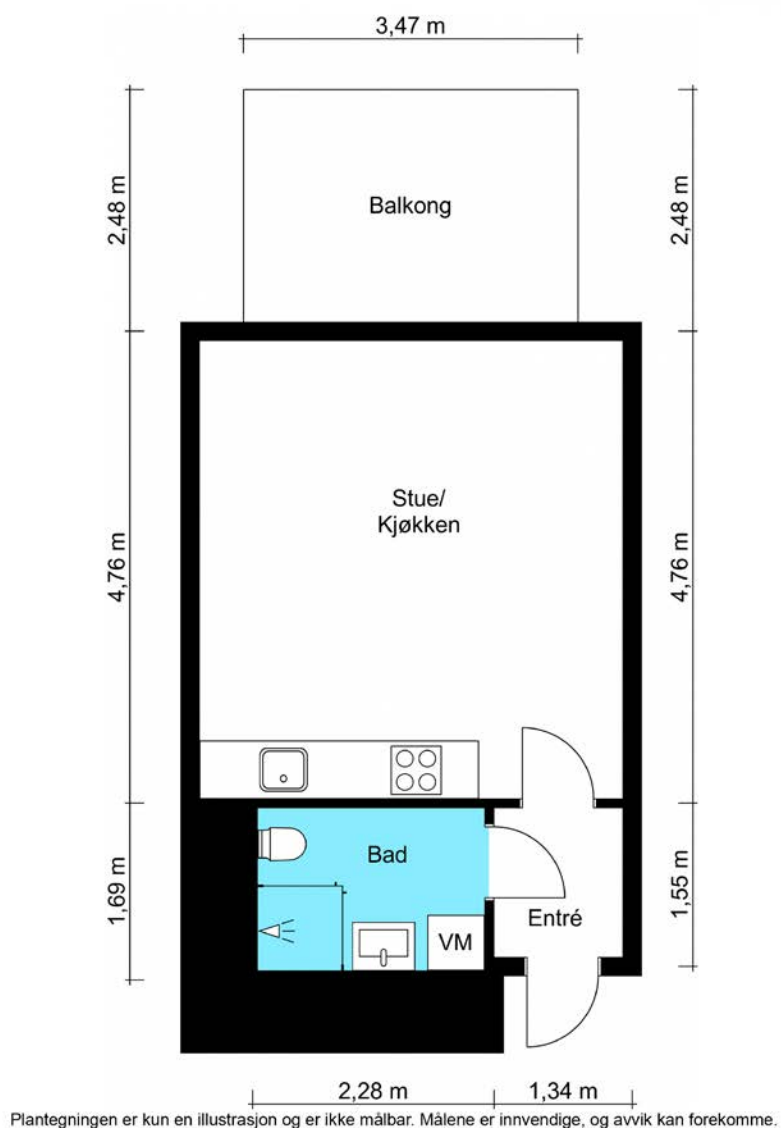
**Oppdragstaker**

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

**Salgsoppgavedato**

21.12.2025

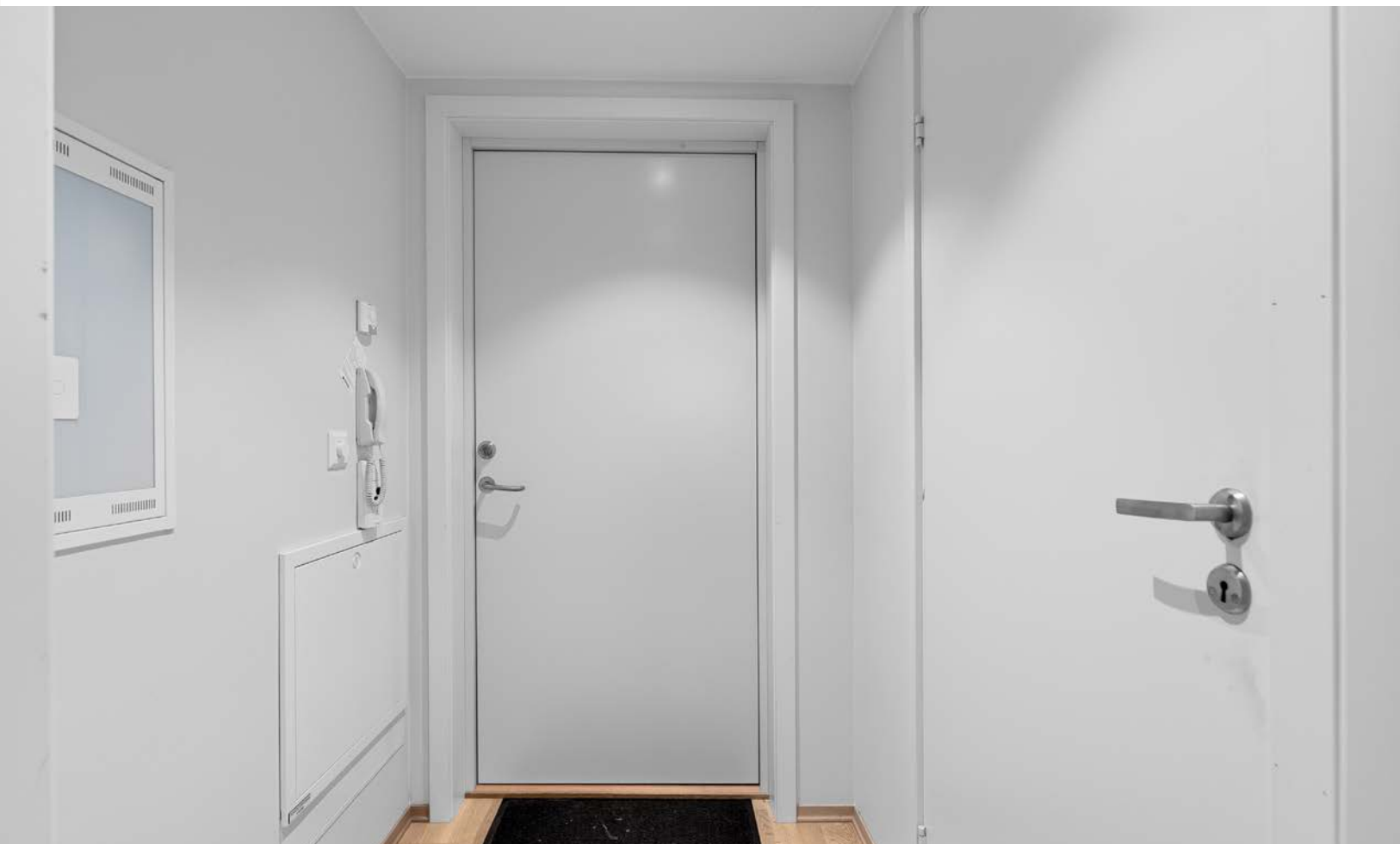
# Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Entré**

Velkommen inn !



**Baderom**



Dusjhjørne med svingbare glassdører i herdet glass og vegghengt klosett.



Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Servant med underskap og speil med belysning.



Leiligheten har et flott baderom fra 2024 med delikate fliser og moderne innredning.

# Stue med åpen kjøkkenløsning



Inn fra entrèen kommer du inn i et godt rom med stue og åpne kjøkkenløsning.



Kjøkkenet er lyst og delikat med innredning fra HTH.



Det er integrerte hvitevarer (Platetopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl/frys).



Det er glatte malte flater på vegger, malt himling og eikparkett på gulv.



Stuen har godt lysinnslipp fra store vinduer, men allikevel skjermet for innsyn.



Det er inkludert grunnpakke med kabel-TV/Bredbånd fra Telia.

**Balkong**



Fra stuen er det utgang til en flott solrik balkong som fungerer et ekstra bruksrom på sommerstid.



Her er det god plass til sittegruppe, grill m.m.

**Utsikt**



Fra balkongen er det flott utsikt mot uteareal og marka i det fjerne.



Utsikt fra takterrassen

**Takterrasse**



Beboerne har tilgang til en flott takterrasse

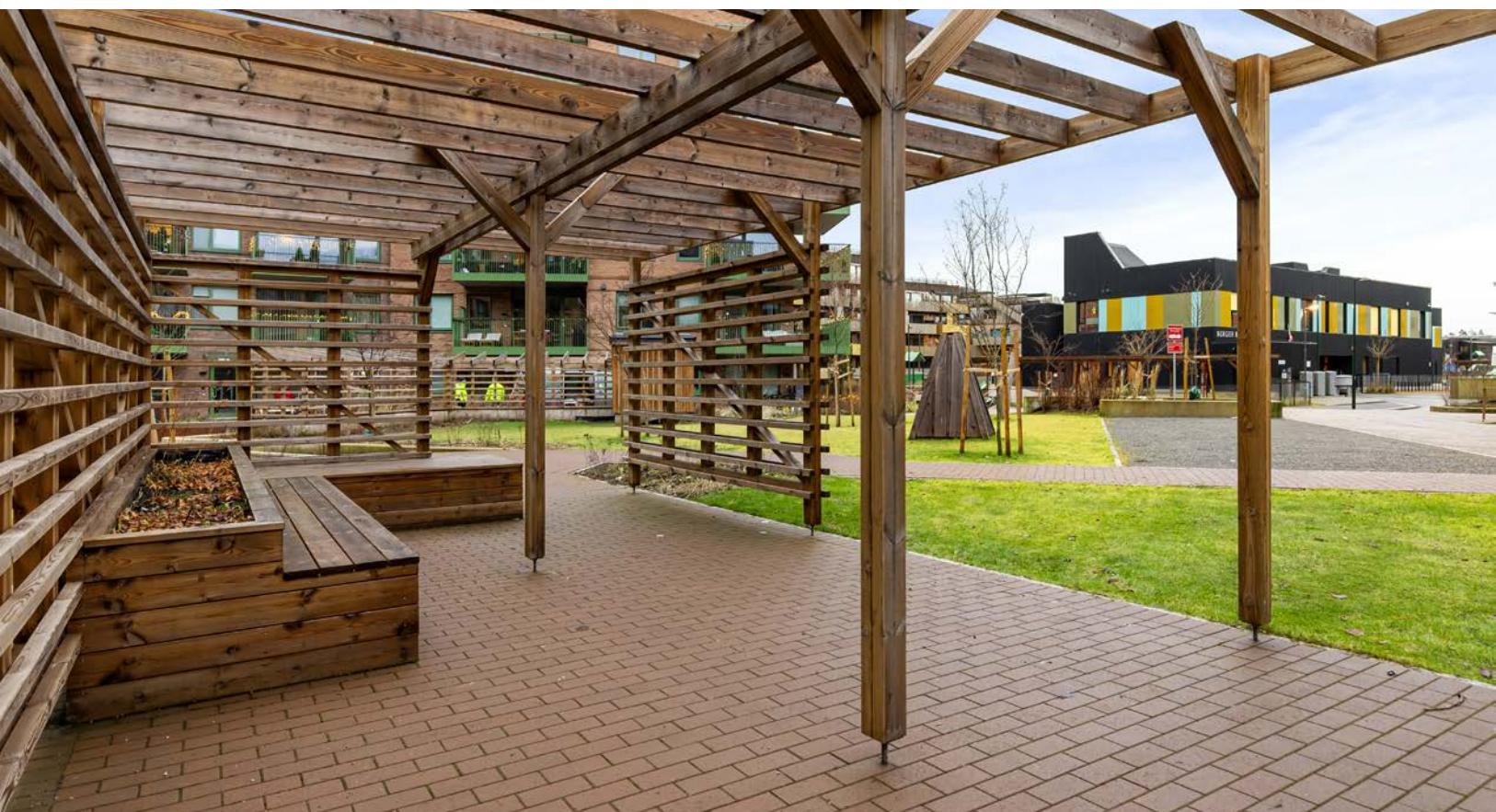


For den turinteresserte så er det umiddelbar nærhet til Østmarka.

# Uteområder i borettslaget



Borettslaget har en flott opparbeidet bakgård med sittegrupper og lekeplass for beboerne.



Flott sittegruppe i borettslaget.

**Adkomst**



Det er tilgang til leiligheten med porttelefon med videofunksjon.



Det er heis opp til boligen.

# Borettslaget



Borettslaget sto ferdig i 2023. Arkitekt for prosjektet var Spor Arkitekter.



Det ble lagt stor vekt på gode felles uteområder og en kvartalsstruktur med attraktive boliger

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Kåre B. Werners gate 8 , 1475 FINSTADJORDET

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 100, bnr. 80

# Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m<sup>2</sup> BRA-i: 28 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1264

Referansenummer: EL8562

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



## Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

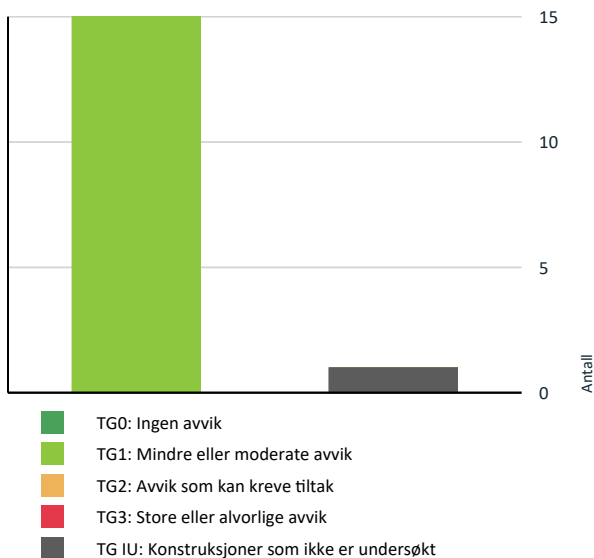
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### 1 TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue.  
Konstruksjon: Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i metall.  
Størrelse: ca. 8,5 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

## INNENDIG

### 1 TG IU Overflater

Gulv: Parkett.  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,51 meter, målt i stue.  
Ca. 2,20 meter, målt i entré.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### 1 TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeåret.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med glatte fronter.
- Speil over servant.

Sanitærutstyr:

- Veggfestet klosett med innebygget susterne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Produsent innredning: HTH.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap med fryser.
- Platetopp.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan

# Tilstandsrapport

være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluke: Ukjent.  
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

## 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

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

Reguleringsventiler:  
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?  
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

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

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

# Tilstandsrapport

Brannslukningsutstyr: Ja.  
Røykvarsler: Ja.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

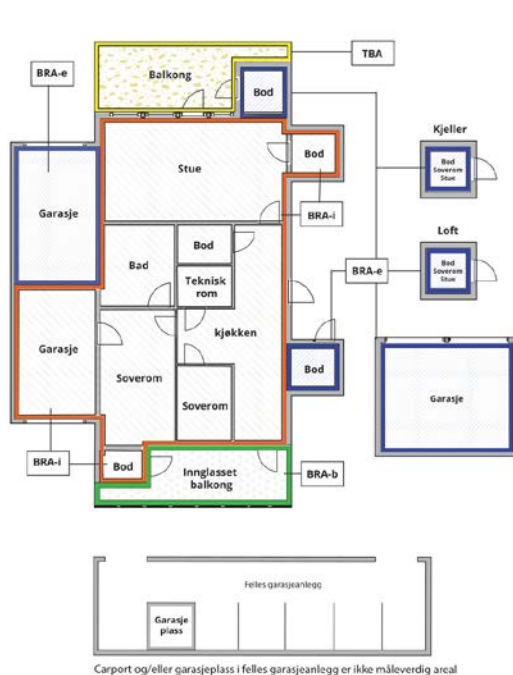
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. Etasje      | 28                            |                             |                            | 28  | 9                               |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>28</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje | Bad, entré, stue/kjøkken   |                             |                            |
| Kjeller   |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM (m2) | S-ROM (m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 28         | 0          |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 12.12.2025 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3222 LØRENSKOG | 100  | 80   |      | 0    | 3802.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Kåre B. Werners gate 8

#### Hjemmelshaver

Tunkvartalet 3 Borettslag

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 923636706 |           |                  | Solvang Vidar Riegels     |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

67

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 08.12.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Plantegninger        | 08.12.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 12.12.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 15.12.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 15.12.2025 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Vidar Riegels Solvang

---

## Boligen

Kåre B. Werners gate 8  
1475 FINSTADJORDET

3222-100/80/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

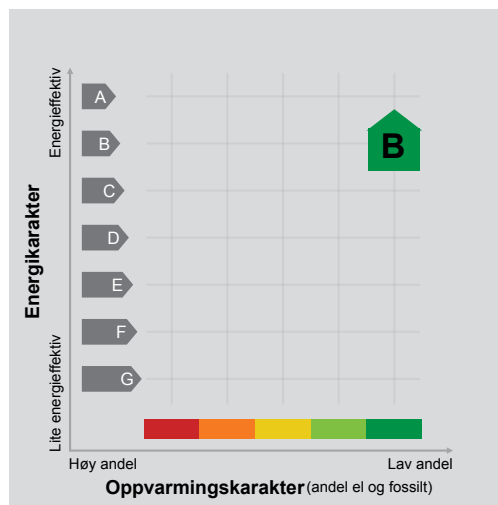
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kåre B. Werners gate 8   |
| Postnummer        | 1475                     |
| Sted              | FINSTADJORDET            |
| Kommunenavn       | Lørenskog                |
| Gårdsnummer       | 100                      |
| Bruksnummer       | 80                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300878672                |
| Bruksenhetsnummer | H0402                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-196156 |
| Dato              | 08.12.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Tiltak utendørs**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2023  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 27  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 1 av 3

|                                     |                                |                              |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Tunkvartalet 3 borettslag           | V <sup>3</sup> r ref.: 1683/67 | Fjdselsdato eier: 17.07.1965 |
| K <sup>3</sup> re B. Werners gate 8 | Type: Borettslag tilknyttet    |                              |
| 1475 FINSTADJ ORDET                 | Eiere: Vidar Riegels Solvang   |                              |
| Organisasjonsnr: 923 636 706        | Andelsnr: 67                   |                              |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 7 751

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                     |                                                                 |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Felleskostnader:    | Renter IN-l <sup>3</sup> n                                      | 5 310 |
|                     | Felleskostnader                                                 | 1 794 |
| Tilleggsytelser:    | TV / Bredb <sup>3</sup> nd                                      | 289   |
| M <sup>3</sup> ler: | 1683 lsta avleser - Oppvarming: 1683/67 oppvarming ( 1683 - 67) | 358   |

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> nekostnadene.

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

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                     |                                                                 |                  |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------|
| Neste endring:      | 01.01.2026                                                      | Tot. utg. i kr.: | 7 919 |
| Felleskostnader:    | Renter IN-l <sup>3</sup> n                                      |                  | 5 310 |
|                     | Felleskostnader                                                 |                  | 1 884 |
| Tilleggsytelser:    | TV / Bredb <sup>3</sup> nd                                      |                  | 367   |
| M <sup>3</sup> ler: | 1683 lsta avleser - Oppvarming: 1683/67 oppvarming ( 1683 - 67) |                  | 358   |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |             |                                     |             |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 1 345 000   | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 1 345 000   |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 221 675 000 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 173 333 500 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16367232688, DNB ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 08.12.2025: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 08.12.2025: 158 783 500

Andel av saldo: 1 345 000

Fjrste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.09.2043 ( siste termin 30.09.2073 )

IN-l<sup>3</sup> n, Avdragsfritt frem til 30.06.2043

IN-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 30.09.2043 utgjre ca kr 1 678,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erling Lillelien

Adresse: Bjarne Haugens gate 36

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJ ORDET

Telefon: Mob.: 95257439

E-post: mp@beleven.com

### 6: Ligning - 2024

|               |       |           |           |                  |       |
|---------------|-------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 1 884 | Gjeld:    | 1 345 000 | Andre inntekter: | 1 109 |
|               |       | Utgifter: | 70 402    |                  |       |

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: | 1 345 000 |
| Andelsnr:               | 67    | Partialobligasjonsnr: |           |

## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 2 av 3

|                                     |                        |                       |                  |            |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Tunkvartalet 3 borettslag           | V <sup>3</sup> r ref.: | 1683/67               | Fndelsdato eier: | 17.07.1965 |
| K <sup>3</sup> re B. Werners gate 8 | Type:                  | Borettslag tilknyttet |                  |            |
| 1475 FINSTADJ ORDET                 | Eiere:                 | Vidar Riegels Solvang |                  |            |
| Organisasjonsnr: 923 636 706        |                        |                       |                  |            |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2023

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 100/80

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 3802

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP5087004

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 02.08.2023

Fnrste innflytting: 02.08.2023

SSBnr: H0402

E tasje: 4

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

System<sup>3</sup> s: Nei

Antall rom: 1

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 1

Livslnp standard: Nei

Kategori: Oppgang D

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslag

2 - S torbyfelleskap (Bate,BOB,Vestbo,Tob

2 - Medlem i Usbl

#### Fasiliteter:

Styremail er: tunkvartalet3@mittusbl.no

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 kjnpt garasje plass betaler kr. 300,- pr. mnd. pr. plass i Tunkvartalet garasjesameie - tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Forkjnpsrett: Det er forkjnpsrett i borettslaget. Se punkt "Ansiennitetsregler" ovenfor.

Tidligere eier m<sup>3</sup> gi kjnper rettighet til <https://viscenario.com/nb/> som har all fdv dokumentasjon. Hvis dette byr p<sup>3</sup> utfordringer kan de sende mail til nybolig@usbl.no s<sup>3</sup> hjelper de til med tilgang.

A konto fjernvarme: Forbruk varmtvann og fyring avregnes n 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 overtagelse. For <sup>3</sup> p<sup>3</sup> tilgang til portal hos Ista (Inpende 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.

Viktig informasjon vedr. parkering/garasje: Ved parkering p<sup>3</sup> tilhrgende p-plass skal registreringsnummer vN re registrert i sN rskilt register. For nyrig betalingsbasert gjesteparkering som andelseier registrerer. H<sup>3</sup> ndheving skjer etter privatrettslige regler.

IN-ordning, mulighet for <sup>3</sup> nedbetale andel fellesgjeld inntil 2 ganger per <sup>3</sup> r, 15. mars og 15. september.

Alle har en bod hver.

Filterbytte i leilighet m<sup>3</sup> besnrges av den enkelte andelseier.

Ei-billading: Zaptec/Charge365 benyttes. Ladestasjoner bestilles gjennom garasjestyret. Garasjestyret setter en kWh-pris som gjnr at sameiet p<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.

TV/Bredb<sup>3</sup> nd: Kollektiv avtale med Telia. Usbl tar forbehold om endringer. For nN rmere opplysninger ta kontakt med styret.

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> kjnper(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: 08.12.25 Side 3 av 3

Tunkvartalet 3 borettslag

V<sup>3</sup> r ref.: 1683/67

Fndelsdato eier: 17.07.1965

K<sup>3</sup> re B. Werners gate 8

Type: Borettslag tilknyttet

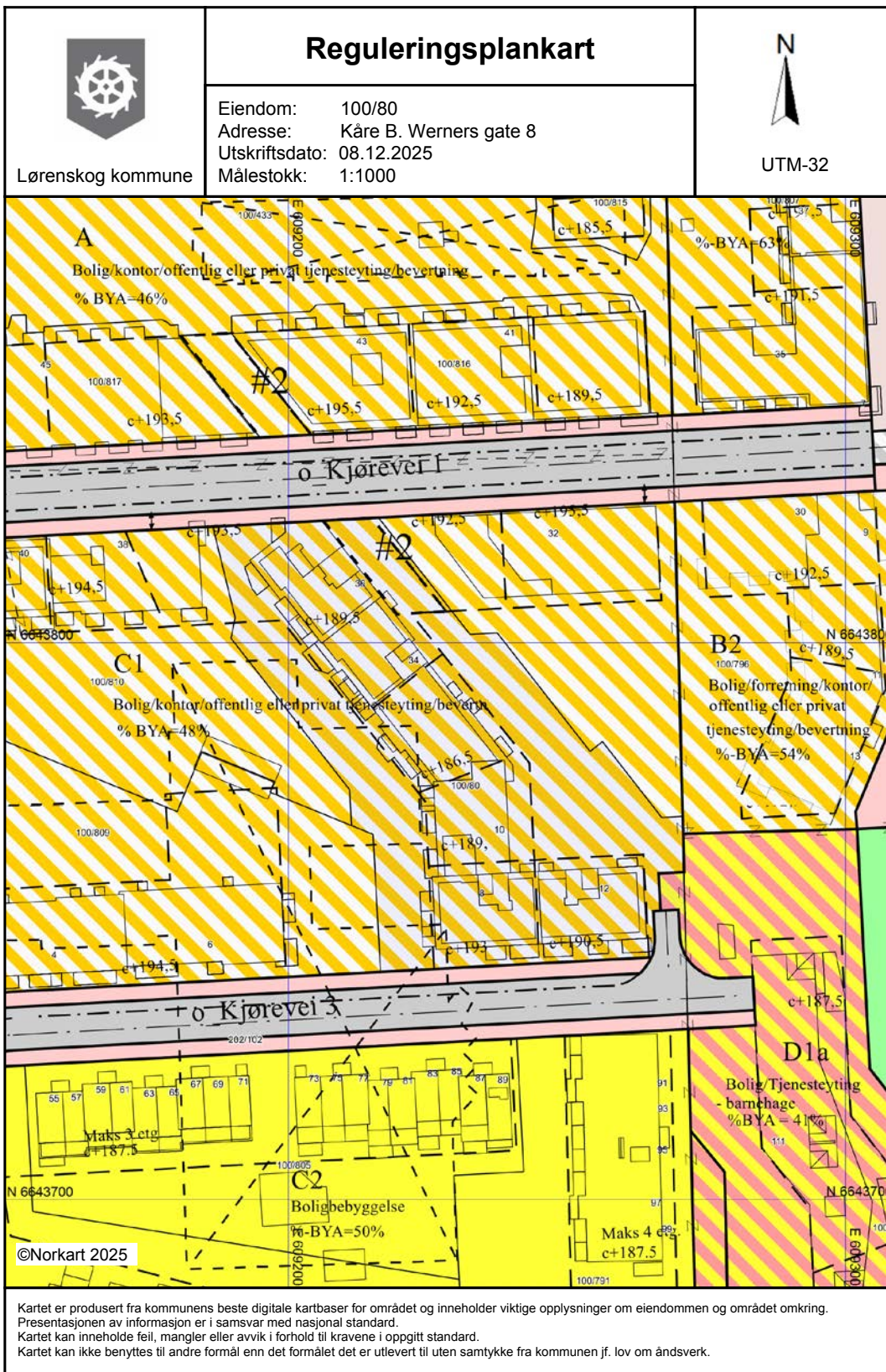
1475 FINSTADJ ORDET

Eiere: Vidar Riegels Solvang

Organisasjonsnr: 923 636 706

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

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

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



**INNKALLING 2025**

## Tunkvartalet 3 borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:30

Tunhuset

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 3 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Endringer under vedtekter §4 - legge til ledd (5)

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

5.3 Redusere antall styremedlemmer med 1 person

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 139.500,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 139.500,- godkjennes

## **5. Andre saker**

### **5.1 Endringer under vedtekter §4 - legge til ledd (5)**

Styret ønsker å presisere gjeldende regler for korttidsutleie ved å innta disse som en egen bestemmelse i vedtektene. Det foreslås at det legges til et nytt ledd under §4-2 Ledd (5) som omhandler korttidsutleie.

§ 4 Legge til ledd (5)

**Generelt:** Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.

**Søknad om tillatelse:** Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.

**Maksimal utleieperiode:** Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.

**Rapportering:** Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.

**Ansvar:** Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at utleien opphører.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at følgende bestemmelse inntas som nytt ledd under § 4-2 ledd (5).

### **5.2 Endring under vedtekter §7. 7-1 ledd(1)**

For at vi skal kunne avregne kostnader for kaldtvann (som brukes til varmt tappevann) mer rettferdig ønsker vi i TK3 å foreta en vedtektsendring. Vi har enkelte

leiligheter som forbruker ekstremt mye vann, opp til 10X mer enn en gjennomsnittsleilighet. Dette er ikke rettferdig i forhold til de som sparer på vannet med dagens ordning. Vi har ikke individuelle kaldtvannsmålere i hver leilighet, men vi har individuelle målere på varmt tappevann. Denne avregnes pr. i dag i forhold til hva det koster å varme opp vannet.

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

Dette vil bety at de aller fleste vil få tilbake penger, mens noen få må betale mer. Etter denne endringen kan vi sannsynligvis sette ned A konto beløpet noe.

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. ***Energiforbruk og vannforbruk knyttet til oppvarming av varmtvann inngår ikke i den ordinære fordelingen. Denne vannmengden, samt tilhørende avløpskostnader, fordeles og avregnes etter faktisk forbruk sammen med energiutgiftene. Kostnadene avregnes mot innbetalte á kontobeløp.***

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

PS: Endring er merket i kursiv/bold.

**Forslag til vedtak:** Vedtektsendring blir vedtatt.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler å vedta denne endringen.

#### 5.3 Redusere antall styremedlemmer med 1 person

Vi ser at vi ikke har behov for et styre bestående av 5 stk (1 styreleder + 4 medlemmer). Derfor ønsker vi å redusere med 1 styremedlem, slik at ny sammensetning blir 1 styreleder + 3 styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Den foreslåtte endringen i styrets sammensetning foreslås vedtatt.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at forslaget til redusert styresammensetning vedtas.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erling Lillelien  
Styremedlem, Mihrican Tikir  
Styremedlem, Arve Graarud  
Styremedlem, Christos Konstantaras  
Styremedlem, Venus Kardar

#### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Arve Graarud og Venus Kardar er på valg. Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Arve Graarud stiller til gjenvalg for 2 år.

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

## **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Styret fungerer uten varamedlemmer. Dersom noen melder seg kan det velges inntil to varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Det velges inntil to varamedlemmer dersom noen melder seg.

**Styrets innstilling:** Styret mener det har fungert fint uten varamedlemmer i perioden som har vært.

## **6.3 Valg av valgkomite**

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

**Forslag til vedtak:** Det velges en valgkomite.

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023   |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>638 649</b>   | <b>-56 650 000</b> |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                    |
| Resultat hittil                                        | 112 523          | 196 149            |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 16 154           | 0                  |
| Kjøp / salg anleggsmidler                              | -529 804         | -386 250 000       |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -36 796 500      | 210 130 000        |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | 36 796 500       | 233 212 500        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-401 127</b>  | <b>57 288 649</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>237 522</b>   | <b>638 649</b>     |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                    |
| Omløpsmidler                                           | 2 074 904        | 2 207 111          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -1 837 382       | -1 568 462         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>237 522</b>   | <b>638 649</b>     |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

## Resultatregnskap 2024 Tunkvartalet 3 borettslag

|                                            | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|--------------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |      |                   |                  |                   |                   |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                   |                  |                   |                   |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 13 688 012        | 6 607 550        | 14 253 010        | 12 574 030        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>13 688 012</b> | <b>6 607 550</b> | <b>14 253 010</b> | <b>12 574 030</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                   |                  |                   |                   |
| Diverse inntekt                            | 2    | 1 500             | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |      | <b>1 500</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>13 689 512</b> | <b>6 607 550</b> | <b>14 253 010</b> | <b>12 574 030</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                   |                  |                   |                   |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                   |                  |                   |                   |
| Lønnskostnad                               | 3    | 19 670            | 0                | 19 669            | 19 670            |
| Styrehonorar                               | 3    | 139 500           | 0                | 139 500           | 139 500           |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                 |      |                   |                  |                   |                   |
| Avskrivning                                | 4    | 16 154            | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                   |                  |                   |                   |
| Energikostnad                              |      | 412 292           | 36 629           | 100 000           | 100 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 5    | 772 661           | 428 436          | 1 039 354         | 541 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 1 121 486         | 273 582          | 1 073 116         | 1 249 474         |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6    | 52 886            | 0                | 6 000             | 7 000             |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 7    | 32 926            | 60 251           | 10 000            | 16 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 8    | 221 644           | 150 179          | 495 500           | 480 000           |
| Revisjonshonorar                           |      | 9 726             | -4 210           | 9 000             | 9 234             |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 135 000           | 56 250           | 135 000           | 140 265           |
| Andre honorar                              | 9    | 187 117           | 28 263           | 192 750           | 185 000           |
| Kontorkostnad                              |      | 3 229             | 0                | 2 000             | 2 000             |
| TV/bredbånd                                |      | 322 524           | 156 688          | 322 524           | 322 524           |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr         |      | 0                 | 163              | 0                 | 0                 |
| Kontingent og gaver                        |      | 28 250            | 0                | 27 900            | 27 900            |
| Forsikring                                 |      | 231 584           | 106 356          | 194 938           | 319 758           |
| Andre kostnader                            | 10   | 6 155             | 7 045            | 0                 | 0                 |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>3 712 803</b>  | <b>1 299 633</b> | <b>3 767 251</b>  | <b>3 559 325</b>  |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>9 976 710</b>  | <b>5 307 917</b> | <b>10 485 759</b> | <b>9 014 705</b>  |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>9 976 710</b>  | <b>5 307 917</b> | <b>10 485 759</b> | <b>9 014 705</b>  |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                   |                  |                   |                   |
| Renteinntekt                               |      | 92 604            | 39 899           | 0                 | 0                 |
| Rentekostnad                               |      | 9 956 791         | 5 151 667        | 10 485 643        | 9 013 207         |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>9 864 187</b>  | <b>5 111 768</b> | <b>10 485 643</b> | <b>9 013 207</b>  |
| <b>Arsresultat</b>                         |      | <b>112 523</b>    | <b>196 149</b>   | <b>116</b>        | <b>1 498</b>      |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 112 523           | 196 149          | 0                 | 0                 |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>112 523</b>    | <b>196 149</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

## Balanse 2024 Tunkvartalet 3 borettslag

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 4    | 57 100 000         | 57 100 000         |
| Bygninger                        | 4    | 386 250 000        | 386 250 000        |
| Påkostninger                     | 4    | 287 500            | 0                  |
| Andre driftsmidler               | 4    | 226 150            | 0                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>443 863 650</b> | <b>443 350 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 241 243            | 48 560             |
| Kostnader til avregning          |      | 506 519            | 246 484            |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 71 830             | 284 623            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 119 168            | 102 003            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 1 136 144          | 1 525 441          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 074 904</b>   | <b>2 207 111</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>445 938 554</b> | <b>445 557 111</b> |

## Balanse 2024 Tunkvartalet 3 borettslag

|                                 | Note      | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Andelskapital                   |           | 450 000            | 450 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>450 000</b>     | <b>450 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Annen egenkapital               |           | 308 672            | 196 149            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>308 672</b>     | <b>196 149</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>758 672</b>     | <b>646 149</b>     |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 12        | 173 333 500        | 210 130 000        |
| Borettsinnskudd                 |           | 221 667 500        | 221 667 500        |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 12        | 48 341 500         | 11 545 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>443 342 500</b> | <b>443 342 500</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 54 436             | 20 935             |
| Leverandørgjeld                 |           | 132 983            | 11 326             |
| Påløpne renter                  |           | 49 253             | 89 809             |
| A konto til avregning           |           | 1 134 513          | 513 892            |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 466 198            | 932 499            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>1 837 382</b>   | <b>1 568 462</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>445 179 882</b> | <b>444 910 962</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>445 938 554</b> | <b>445 557 111</b> |
| Pantstillelser                  | 13        | 443 342 500        | 443 342 500        |

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

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

\_\_\_\_\_  
Erling Lillelien  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Arve Graarud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Venus Kardar  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mihrican Tikir  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christos Konstantaras  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Innflytting i borettslaget er i fra juni til august 2023.

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 årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen som langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme , og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2024              | 2023             |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 3 065 591         | 1 462 568        |
| 3609 Innbetaling pr garasje plass   | 331 190           | 196 951          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 321 797           | 142 765          |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 9 969 434         | 4 805 265        |
| <b>Sum</b>                          | <b>13 688 012</b> | <b>6 607 550</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                      | 2024         | 2023     |
|----------------------|--------------|----------|
| 3999 Andre inntekter | 1 500        | 0        |
| <b>Sum</b>           | <b>1 500</b> | <b>0</b> |

3999: Støtte til utomhus

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024           | 2023     |
|---------------------------------------------|----------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 19 670         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 139 500        | 0        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>159 170</b> | <b>0</b> |

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Tomt       | Bygninger   | Kamere<br>overvåkning | Fuglesikring |
|--------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 57 100 000 | 386 250 000 | 0                     | 0            |
| Årets tilgang :                      | 0          | 0           | 242 304               | 287 500      |
| Årets avgang :                       | 0          | 0           | 0                     | 0            |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 57 100 000 | 386 250 000 | 242 304               | 287 500      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          | 0           | 16 154                | 0            |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          | 0           | 0                     | 0            |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 57 100 000 | 386 250 000 | 226 150               | 287 500      |
| Årets avskrivninger :                | 0          | 0           | 16 154                | 0            |
| Anskaffelsesår :                     | 2019       | 2023        | 2024                  | 2024         |
| Antatt levetid i år :                |            |             | 5                     |              |

Borettslaget eier en del av tomten gnr. 100 bnr. 80 i Lørenskog kommune, og består av 93 enheter. Tomtearealet er på 3 802 m2, Borettslaget eiendom er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5087004

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler                      | 549 420        | 203 700        |
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 0              | 20 366         |
| 6341 Brannalarm                                 | 51 643         | 5 860          |
| 6360 Annet renhold                              | 3 532          | 0              |
| 6361 Fast renhold                               | 132 360        | 67 489         |
| 6364 Matteleie                                  | 30 825         | 12 421         |
| 6391 Snømaking/strøing/feiing                   | 2 401          | 11 890         |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 2 480          | 0              |
| 6398 Felleskostnader                            | 0              | 106 710        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>772 661</b> | <b>428 436</b> |

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                                | 2024          | 2023     |
|--------------------------------|---------------|----------|
| 6420 Lisenser, Styretavla, HMS | 52 886        | 0        |
| <b>Sum</b>                     | <b>52 886</b> | <b>0</b> |

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 31 683        | 60 251        |
| 6552 Driftsmateriell                           | 1 244         | 0             |
| <b>Sum</b>                                     | <b>32 926</b> | <b>60 251</b> |

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6610 Andre vaktmestertjenester                     | 0              | 2 134          |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 149 578        | 44 264         |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0              | 91 445         |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 12 089         | 12 336         |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 20 000         | 0              |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 39 978         | 0              |
| <b>Sum</b>                                         | <b>221 644</b> | <b>150 179</b> |

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

### Note 9 - Andre honorar

|                                         | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| 6711 Adm. gebyr målere                  | 106 580        | 0             |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 34 520         | 19 527        |
| 6730 Teknisk honorar                    | 34 595         | 4 316         |
| 6750 Vakthold                           | 11 421         | 4 420         |
| <b>Sum</b>                              | <b>187 117</b> | <b>28 263</b> |

**Note 10 - Andre kostnader**

|                              | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement       | 1 384        | 386          |
| 7719 Møter, div. styret      | 306          | 3 983        |
| 7770 Betalingskostnader      | 414          | 96           |
| 7773 Omkostninger innkreving | 4 038        | 375          |
| 7790 Andre kostnader         | 0            | 2 221        |
| 7795 Husleietap              | 12           | -16          |
| <b>Sum</b>                   | <b>6 155</b> | <b>7 045</b> |

## Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 450 000                  | 0              | 450 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>450 000</b>           | <b>0</b>       | <b>450 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | 196 149                  | 112 523        | 308 672                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>196 149</b>           | <b>112 523</b> | <b>308 672</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>646 149</b>           | <b>112 523</b> | <b>758 672</b>           |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>DNB ASA</b>     |
| Formål:                            | Bolig              |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>16367232688</b> |
| Lånetype:                          | Annuitet           |
| Opptaksår:                         | 2023               |
| Rentesats:                         | 5.20 %             |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2073         |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 221 675 000        |
| Lånesaldo 01.01:                   | 210 130 000        |
| Avdrag i perioden:                 | 36 796 500         |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>173 333 500</b> |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 169 733 500        |
| Andelssaldo 01.01:                 | 11 545 000         |
| Innbetalt IN i perioden:           | 36 796 500         |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                  |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>48 341 500</b>  |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>221 675 000</b> |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367232688 | 1            | 5 575 000         | 5 575 000       |
|                                                                   | 1            | 4 250 000         | 4 250 000       |
|                                                                   | 1            | 3 850 000         | 3 850 000       |
|                                                                   | 1            | 3 825 000         | 3 825 000       |
|                                                                   | 1            | 3 775 000         | 3 775 000       |
|                                                                   | 1            | 3 700 000         | 3 700 000       |
|                                                                   | 2            | 3 600 000         | 7 200 000       |
|                                                                   | 1            | 3 400 000         | 3 400 000       |
|                                                                   | 1            | 3 350 000         | 3 350 000       |
|                                                                   | 2            | 3 125 000         | 6 250 000       |
|                                                                   | 1            | 3 100 000         | 3 100 000       |
|                                                                   | 1            | 3 075 000         | 3 075 000       |
|                                                                   | 1            | 3 050 000         | 3 050 000       |
|                                                                   | 1            | 2 975 000         | 2 975 000       |
|                                                                   | 1            | 2 950 000         | 2 950 000       |
|                                                                   | 2            | 2 750 000         | 5 500 000       |
|                                                                   | 1            | 2 450 000         | 2 450 000       |
|                                                                   | 1            | 2 375 000         | 2 375 000       |
|                                                                   | 1            | 2 325 000         | 2 325 000       |
|                                                                   | 1            | 2 275 000         | 2 275 000       |
|                                                                   | 1            | 2 250 000         | 2 250 000       |
|                                                                   | 3            | 2 200 000         | 6 600 000       |
|                                                                   | 1            | 2 150 000         | 2 150 000       |
|                                                                   | 2            | 2 125 000         | 4 250 000       |
|                                                                   | 1            | 2 100 000         | 2 100 000       |
|                                                                   | 2            | 2 025 000         | 4 050 000       |
|                                                                   | 1            | 2 000 000         | 2 000 000       |
|                                                                   | 2            | 1 975 000         | 3 950 000       |

## Langsiktig gjeld

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 3 | 1 950 000 | 5 850 000 |
| 3 | 1 925 000 | 5 775 000 |
| 2 | 1 900 000 | 3 800 000 |
| 3 | 1 875 000 | 5 625 000 |
| 1 | 1 795 000 | 1 795 000 |
| 1 | 1 750 000 | 1 750 000 |
| 1 | 1 745 000 | 1 745 000 |
| 4 | 1 725 000 | 6 900 000 |
| 1 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| 1 | 1 675 000 | 1 675 000 |
| 1 | 1 645 000 | 1 645 000 |
| 1 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| 1 | 1 575 000 | 1 575 000 |
| 1 | 1 545 000 | 1 545 000 |
| 2 | 1 525 000 | 3 050 000 |
| 1 | 1 498 500 | 1 498 500 |
| 1 | 1 495 000 | 1 495 000 |
| 2 | 1 475 000 | 2 950 000 |
| 2 | 1 445 000 | 2 890 000 |
| 2 | 1 425 000 | 2 850 000 |
| 2 | 1 395 000 | 2 790 000 |
| 2 | 1 375 000 | 2 750 000 |
| 2 | 1 345 000 | 2 690 000 |
| 1 | 1 295 000 | 1 295 000 |
| 1 | 1 195 000 | 1 195 000 |
| 1 | 1 175 000 | 1 175 000 |
| 1 | 1 125 000 | 1 125 000 |

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16367232688 har første avdrag 30.09.2043 med kr 584 905

| Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--------------|-------------------|--------------|
| 1            | 5 575 000         | 6 404        |
| 1            | 4 250 000         | 4 882        |
| 1            | 3 850 000         | 4 422        |
| 1            | 3 825 000         | 4 394        |
| 1            | 3 775 000         | 4 336        |
| 1            | 3 700 000         | 4 250        |
| 1            | 3 600 000         | 4 135        |
| 1            | 3 400 000         | 3 905        |
| 1            | 3 350 000         | 3 848        |
| 2            | 3 125 000         | 3 590        |
| 1            | 3 100 000         | 3 561        |
| 1            | 3 075 000         | 3 532        |
| 1            | 3 050 000         | 3 503        |
| 1            | 2 975 000         | 3 417        |
| 1            | 2 950 000         | 3 389        |
| 2            | 2 750 000         | 3 159        |
| 1            | 2 450 000         | 2 814        |
| 1            | 2 375 000         | 2 728        |
| 1            | 2 325 000         | 2 671        |
| 1            | 2 275 000         | 2 613        |
| 1            | 2 250 000         | 2 585        |

## Langsiktig gjeld

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 3 | 2 200 000 | 2 527 |
| 1 | 2 150 000 | 2 470 |
| 2 | 2 125 000 | 2 441 |
| 1 | 2 100 000 | 2 412 |
| 2 | 2 025 000 | 2 326 |
| 1 | 2 000 000 | 2 297 |
| 2 | 1 975 000 | 2 269 |
| 3 | 1 950 000 | 2 240 |
| 3 | 1 925 000 | 2 211 |
| 2 | 1 900 000 | 2 182 |
| 3 | 1 875 000 | 2 154 |
| 1 | 1 795 000 | 2 062 |
| 1 | 1 750 000 | 2 010 |
| 1 | 1 745 000 | 2 004 |
| 4 | 1 725 000 | 1 981 |
| 1 | 1 700 000 | 1 953 |
| 1 | 1 675 000 | 1 924 |
| 1 | 1 645 000 | 1 890 |
| 1 | 1 600 000 | 1 838 |
| 1 | 1 575 000 | 1 809 |
| 1 | 1 545 000 | 1 775 |
| 2 | 1 525 000 | 1 752 |
| 1 | 1 498 500 | 1 721 |
| 1 | 1 495 000 | 1 717 |
| 2 | 1 475 000 | 1 694 |
| 2 | 1 445 000 | 1 660 |
| 2 | 1 425 000 | 1 637 |
| 2 | 1 395 000 | 1 602 |
| 2 | 1 375 000 | 1 579 |
| 2 | 1 345 000 | 1 545 |
| 1 | 1 295 000 | 1 488 |
| 1 | 1 195 000 | 1 373 |
| 1 | 1 175 000 | 1 350 |
| 1 | 1 125 000 | 1 292 |
| 1 | 3 600 000 | 0     |

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen som langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkviktering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 221 675 000        |
| Innskuddskapital                          | 221 667 500        |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>443 342 500</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>443 637 500</b> |

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 221 675 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet 3 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Tunkvartalet 3 borettslag

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Erling Lillelien (sign.)      | 14.04.2025 |
| Styremedlem | Christos Konstantaras (sign.) | 12.04.2025 |
| Styremedlem | Arve Graarud (sign.)          | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Mihrican Tikir (sign.)        | 12.04.2025 |
| Styremedlem | Venus Kardar (sign.)          | 12.04.2025 |

Til generalforsamlingen i Tunkvartalet 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunkvartalet 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-23 13:02:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NOLBS-MGXHE-Q8ZZ7-9J54M-2YRCQ-O95I5

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Tunkvartalet 3 borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erling Lillelien  
Styremedlem, Mihrican Tikir  
Styremedlem, Arve Graarud  
Styremedlem, Christos Konstantaras  
Styremedlem, Venus Kardar

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

## Virksomhetens art

Tunkvartalet 3 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tunkvartalet 3 borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 923636706

Tunkvartalet 3 borettslag består av 93 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Tunkvartalet 3 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5087004. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Tunkvartalet 3 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har i 2024 investert vesentlige summer i kameraovervåking. Vi har nå kameraer som dekker alle våre fellesområder (oppgang, takterrasse, garasje, bodområder og uteområder). Dette er en stor sikkerhet for våre beboere og som vi håper vil verdsettes.

Videre har vi også investert i strømførende måkesikring rundt hele taket på blokka vår, samt til diverse mindre «skremmeutstyr». I år kan vi merke effekten av mindre støy fra måker.

Styret har også hatt mye dialog med USBL/kommune for å få avregning vann/avløp riktig. Der har det vært mye krøll, men nå er det endelig på stell.

Videre så har styret jobbet mye med saker som: «Voksenopplæring» mtp håndtering av søppel og parkering, dugnad, ekstra søppelcontainere, felles styremøter med de andre Tunkvartalene for samarbeid og samkjøring av regler, felles styremøter med Lørenskog Hageby for å hjelpe hverandre, kontakt med utbygger mtp reklamasjoner etc. Sosialkomiteen (som i 2024 kun har bestått av 1 person) har gjort en fabelaktig jobb med utleie av Tunhuset og div. sosiale sammenkomster.

Det er krevende å få et nytt borettslag i gang, og vår misjon med styreverv er å skape et så godt bomiljø for alle i Tunkvartalet 3. Og dette tror vi at vi er i ferd med å lykkes med.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).





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) I tillegg har boligbyggelag rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem

hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 unødige ulemper 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 andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers 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. Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel.

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er 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 Usbl Boligbyggelag
4. salg eller kjøp av fast eiendom,
5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
6. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 org.nr. 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.



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kåre B. Werners gate 8  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rune Herberg

**Telefon:** 938 01 520  
**E-post:** rune.herberg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre