

aktiv.



Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET

**Moderne 3-roms andelsleilighet i
2. etasje | Garasjeplass m/el-lader
| Balkong | Takterrasse | Attraktiv
beliggenhet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Eline Wiggen

Mobil 976 02 154

E-post eline.wiggen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 995 000,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 5 004 645,-
Felleskostn.: Kr 12 817,-
Selger: Behrooz Khatune

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 3127.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 810
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1100260029

Velkommen til Bjarne Haugens Gate 42!

Velkommen til Bjarne Haugens gate 42!

En gjennomtenkt og moderne leilighet fra 2021 med praktisk planløsning og rikelig lysinnslipp. Boligen ligger i 2. etasje og inneholder åpen stue-/kjøkkenløsning, delikat bad med vannbåren gulvvarme, to soverom, entré og bod. Balkongen gir ekstra rom for avslapning og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Leiligheten har heisadkomst, egen garasje plass med elbillader samt privat bod.

Tunkvartalet 2 Borettslag er et moderne og familievennlig boligområde med flotte, grønne fellestun. Her finner du paviljong, grillplass, lekeområder, tilrettelagt for både aktivitet og sosialt samvær i rolige omgivelser.

Borettslaget er tilrettelagt for IN-ordning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	69
Nabolagsprofil	75
Andre vedlegg	78
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Tilhørende garasje plass med elbillader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3127.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt opparbeidet med blant annet gressplener, beplantning, lekeplasser, sittebenker m.m.

Beliggenhet

Beliggenhet og nærmiljø

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med et sentralt, veletablert og populært boligområde med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og daglige gjøremål. Området kjennetegnes av et rolig og trivelig bomiljø med grønne fellesarealer, trygge gangveier og gode interne forbindelser.

I nærområdet finnes et bredt tilbud av fritids- og aktivitetstilbud, som blant annet fotballbaner, ishall, skøytebane, svømmehall, treningssentre og flere bade- og turområder. Dette gjør området attraktivt for alle aldersgrupper.

Ved Lørenskog stasjon ligger SNØ – en unik helårsarena for snø- og vinteropplevelser i internasjonal klasse. Anlegget byr på alpine nedfarter, heisanlegg, langrennsspor og lekeområder, og er åpent året rundt. I tilknytning til SNØ er det etablert hotell, skigymnas og næringsvirksomhet rettet mot skisport.

For friluftinteresserte ligger Østmarka kun få minutter unna, med et omfattende løypenett for tur-, ski- og sykkelaktiviteter. Langvannet og omkringliggende områder byr på flotte badeplasser, sitte- og grillområder samt tilrettelagte turstier. I tillegg finnes Losby besøksgård, golfbane og gode muligheter for både kano- og sykkelturner i naturskjønne omgivelser.

Service og handel

Lørenskog kommune tilbyr et meget godt servicetilbud. Kulturhuset Lørenskog byr på et rikt kulturtilbud med kino, bibliotek, konserter og teaterforestillinger. I nærområdet finner du også Metro senter og Thon senter – et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finnes alt du trenger i hverdagen samlet under ett tak, inkludert treningssenter og hyggelige møteplasser.

Beliggenheten kombinerer med andre ord sentral tilgjengelighet med naturnære omgivelser – et svært attraktivt utgangspunkt for en komfortabel og aktiv hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Her bor du med en rekke barnehager i nærheten som f.eks. Berger barnehage, Løken barnehage og Skårungen barnehage. For skolebarna er det kort avstand til Benterud. Denne adressen sokner til Benterud barneskole, i følge kommunens kart over inntaksområder. Ungdomsskolen denne adressen sokner til er Løkenåsen skole.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det kun ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass. Dette stoppet heter Triaden. Ønsker du deg til Lillestrøm kan du beregne ca. 25 minutter reisetid, hvorav ca. 3 minutter er gåtid til holdeplassen. Skal turen til Oslo kan du beregne en drøy halvtime med ca. 3 minutter gange og 30 minutter med buss. Fra Lillestrøm kan du ta flytoget eller lokaltoget til flyplassen Gardermoen. Toget bruker ca. 12 minutter fra Lillestrøm til flyplassen.

Se ruter.no for mer info om tider og reiseforslag.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforholdene.

De utvendige fasadene er kledd med teglstein og plater.

Taket er en flat, kompakt konstruksjon tekket med papp eller folie.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsprofil. Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags isolasjonsglass, og hovedytterdøren er også malt.

Leiligheten har en overbygget balkong med utgang fra stuen, som består av en betongkonstruksjon med tregulv.

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er synlig noe riper og merker i parkett.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er synlig ripe på dørblad til hovedsoverom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fjernet ett soverom i stue ut fra opprinnelige tegninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Recover AS, 2022

Beskrivelse: Det var en vannlekkasje i vegg til kjøkkenet som ble oppdaget før noen flyttet inn og utbedret av Recover AS.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Datert: 04.05.2026.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 69 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

TBA 9 kvm: Balkgong.

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Entré/gang:

Entreen gir et godt førstegangsinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og annet ønsket møbel.

Kjøkken:

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget

stekeovn. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, som gir gode oppbevarings- og arbeidsforhold.

Stue:

Stuen ligger i åpen løsning inn til kjøkkenet. De store vindusflatene i stuen sørger for et godt lysinnslipp, og er med på å gi en god romfølelse. Her har du flere møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til balkong på 9 kvm. Balkongen har god plass til sittegruppe og utemøbler.

Baderom:

Delikat og moderne baderom med flislagte gulv, vegger og malt himling. Downlightsbelysning sørger for godt med lys. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Det er vannbåren varme på gulv.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har mulighet for garderobeskap samt god plass til dobbeltseng. Soverom to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod:

Leiligheten disponerer en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for klær og annet utstyr. I tillegg medfølger en bod i kjeller på 5 kvm. Bodanlegget i kjeller, har solide nettingvegger og kan låses med egen hengelås. Arealet er godt belyst og har enkel adkomst via felles gangareal, noe som gir trygg og praktisk oppbevaring i tilknytning til boligen.

Innbo og løsøre

Lampene i stuen medfølger ikke salget.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i Tunkvartalet garasjesameie (merket 151).

Hver parkeringsplass har et månedlig gebyr på 350,-, i tillegg kommer 89,- for el-billader.

Det er etablert Charge365 og det betales for eget forbruk.

Det er et underjordisk garasjeanlegg under Borettslagene i Tunkvartalet.

Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 100/bnr. 811.

Garasjeplassen (151) følger automatisk ved salget. Den kan ikke selges internt.

Det er avsatte plasser i garasjen til gjesteparkering mot betaling.

Det også en sykkelbod til bruk for andelseiere.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NU, polisenummer SP3926050

Radonmåling

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og vurderes å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring og byggeforskrift.

Diverse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og vurderes å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring og byggeforskrift.

Energi

Oppvarming

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om at deres strømregning er på ca 600kr pr måned. Dette vil variere etter forbruk.

Energimerke

C

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

1 995 000 (Andel av fellesgjeld)

4 995 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 004 645 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 013 545 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 016 345 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Lørenskog kommune vedtok eiendomsskatt i desember 2025. Dette faktureres med samlefaktura til borettslaget og betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 311 899 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 247 597 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skattetatens egen kalkulator på deres hjemmeside.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om 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

Felleskostnader utgjør 13 256,- pr.mnd og inkluderer:

Bl.a. Garasje, kommunale avgifter, Akonto fjernvarme, renter, forsikring, TV/ bredbånd.

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter IN-lån: 7.962,-

Felleskostnader: 3 509,-

TV / Bredbånd: 520,-

Vannbåren gulvvarme og varmtvann med avregning fra ISTA: 826,-

Garasje med elbillader: 439,-

Denne andelen har en garasjeplass med elbillader og det faktureres 350,- i måneden for plassen, pluss 89,- for lader. Denne kommer i egen faktura.

Forbruket for oppvarming varierer etter forbruk og faktureres etter avregning som gjennomføres en gang i året. Avregning skjer også ved eierskifte.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 817

Andel Fellesgjeld

Kr 1 995 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er avdragsfrihet på fellesgjelden frem til 30.03.2042.

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

Rentekost. fellesgjeld

Kr 7962

Andel fellesformue

Kr 5 122

Andel fellesformue dato

30.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tunkvartalet 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

923636692

Andelsnummer

9

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16365099514, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 30.04.2026: 147 135 000

Andel av saldo: 1 995 000

Første termin: 30.03.2022 Neste avdrag: 30.03.2042 (siste termin 30.12.2071)

IN-lån, Avdragsfritt frem til 31.12.2041

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2042 utgjøre ca kr 2 529,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 716 894,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -59 916,-

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

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

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

I borettslaget er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeidet som gjelder utomhusanlegg og fellesarealer, eller skaffer stedfortreder.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse kr 350,-

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 810 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 9 i Tunkvartalet 2 Borettslag med orgnr. 923636692

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/810:

14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

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

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

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

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1979 - Dokumentnr: 5136 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet
forlanger det

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

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

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

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 reoperasjoner mm
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2021 - Dokumentnr: 629314 - Erklæring/avtale
Bestemmelser adkomst, drift og vedlikehold av teknisk rom
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

21.12.2021 - Dokumentnr: 1601891 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppføring, fornyelse og vedlikehold av lysmaster med tilhørende anlegg

21.05.2021 - Dokumentnr: 601188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

21.05.2021 - Dokumentnr: 601197 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811

01.01.2024 - Dokumentnr: 181671 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:810

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

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - 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
Gjelder 105 parkeringsplasser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.12.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.01.2023.

- Resterende del av utearealet må ferdigstilles.
- Paviljongen må ferdigstilles
- Tiltaket må være ferdig utført i tråd med godkjent tegninger.
- Tiltaket må være utført i tråd med karvene i reguleringsplan, kommuneplanen og TEK17.

USBL opplyser at det er sendt inn søknad om ferdigattest, men at denne ikke er ferdig behandlet enda. USBL mener at det ikke skal være noe i veien for at denne godkjennes. Kjøper gjør oppmerksom på at det alltid skal gis ferdigattest på oppførte boliger, og at det ikke kan gis garanti for at det vil bli gitt ferdigattest selv om dette er søkt om. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger ferdigattest for reparasjon av takterrasse og teknisk installasjon etter brann datert 21.04.2026.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Skårer syd - Bestemmelser til områdereguleringsplanen:

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

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

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt vederlag tilsvarende kr 30 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke inkludert foto
7 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 101 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Leiligheten

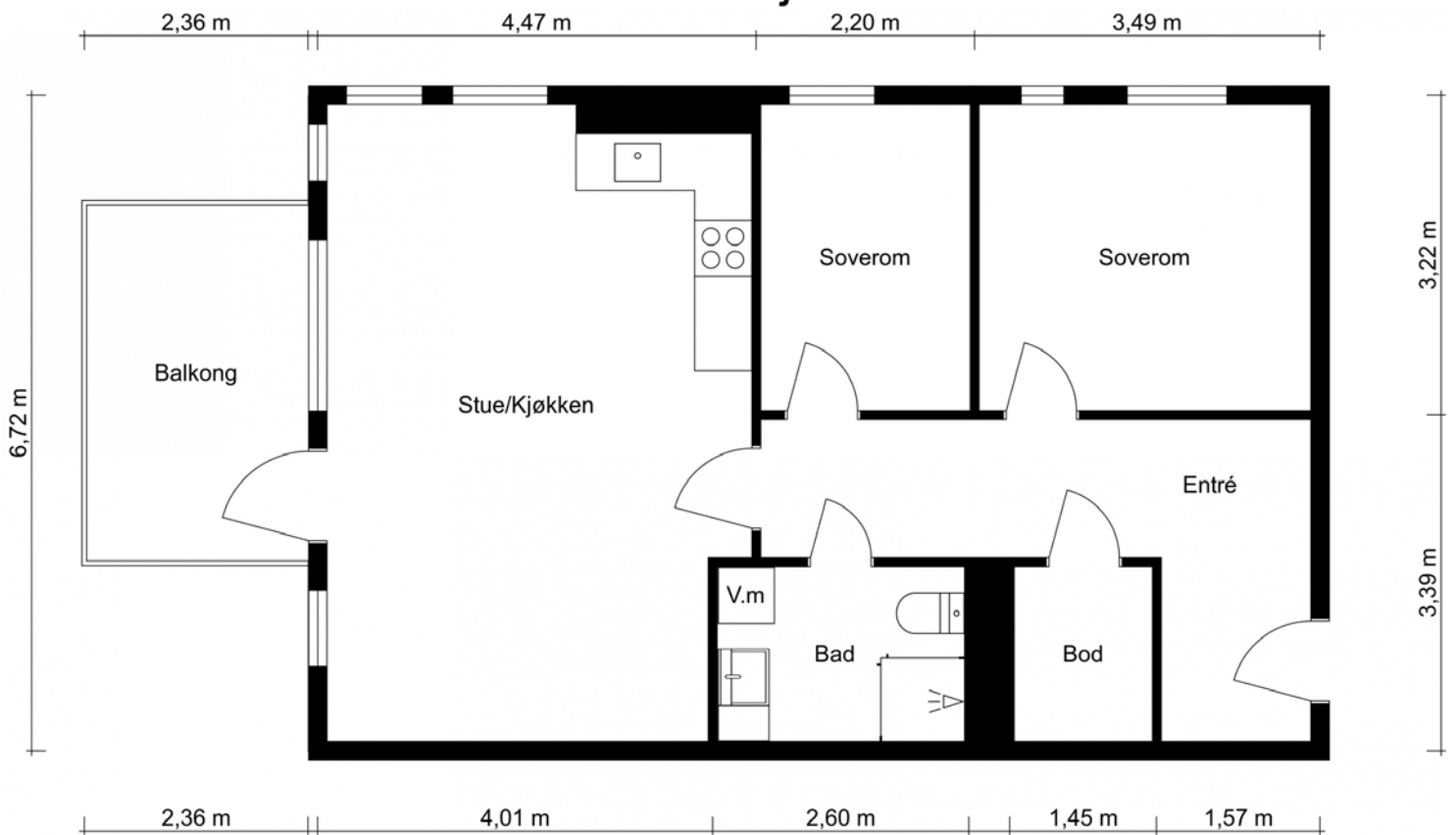


NAMO

TAKST OG RÅDGIVNING AS

Bjarne Haugens gate 42

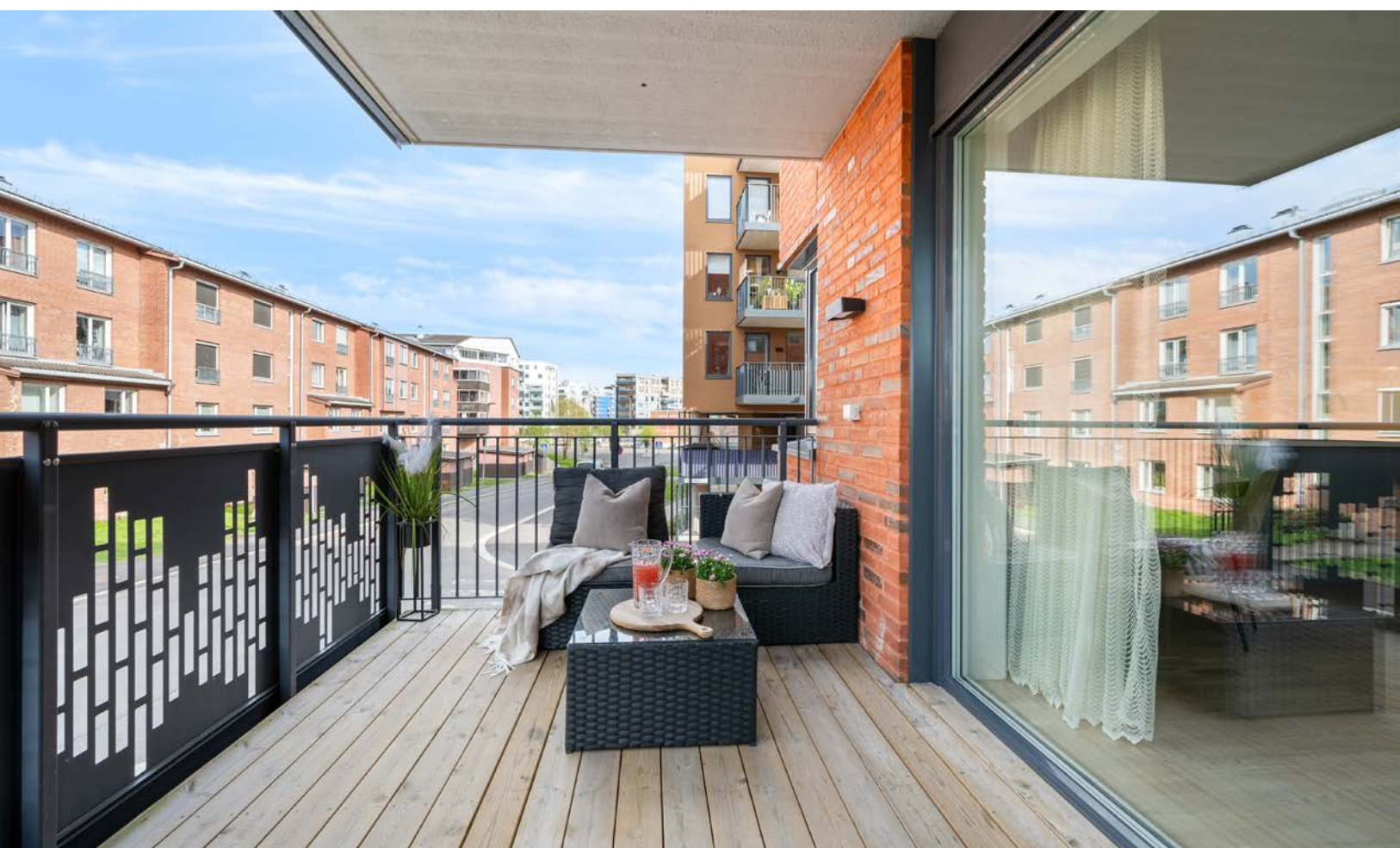
2. Etasje



















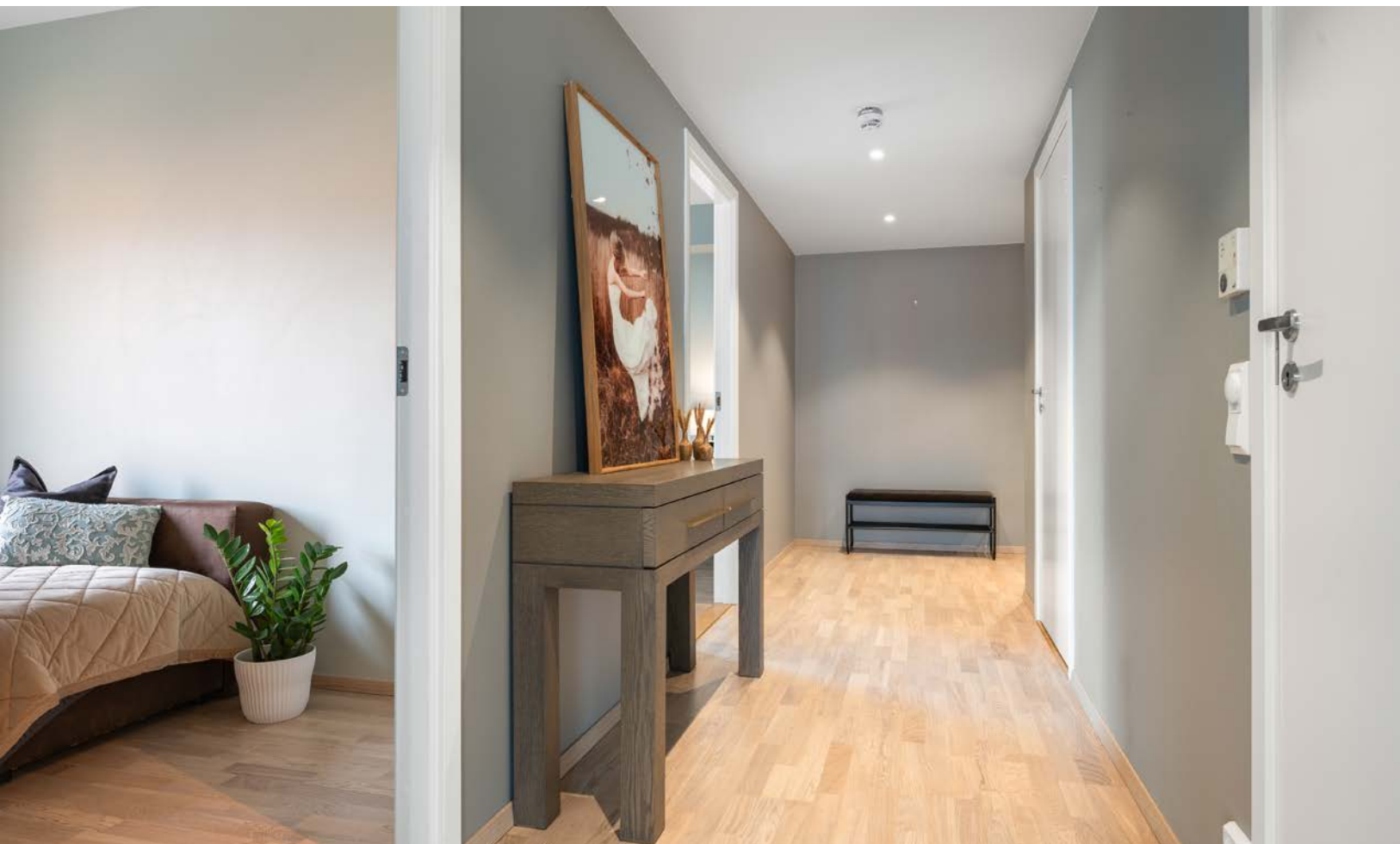








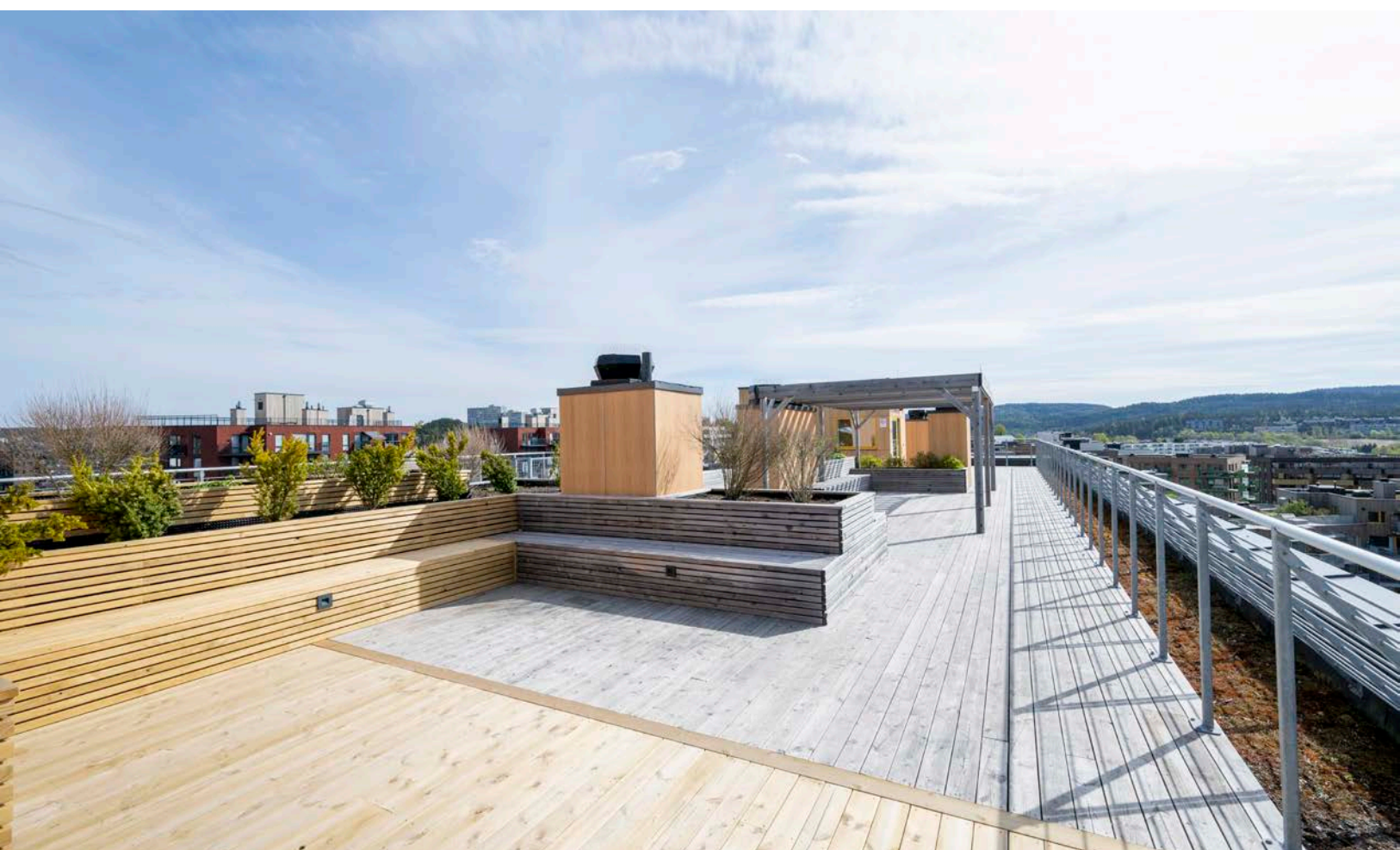


















Bjarne Haugens gt

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

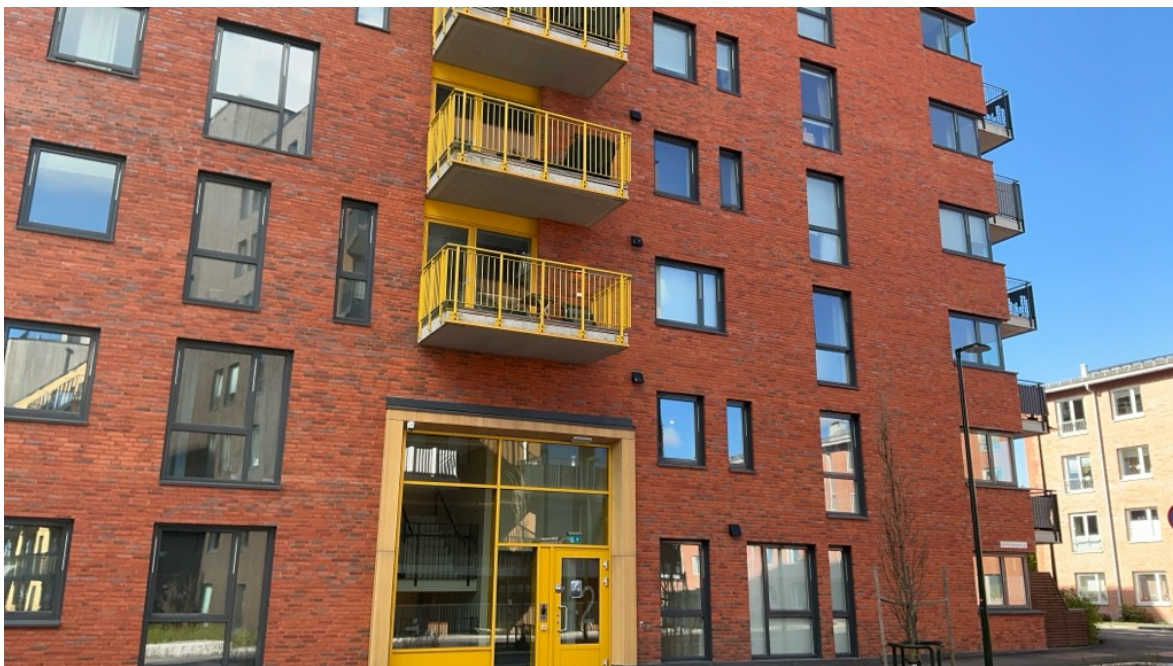
 Bjarne Haugens gate 42 , 1475
FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 810

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 18925-1931

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XL1244

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Behrooz Khatune



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leiligheten er oppført i 2021 etter byggesøknad fra 2019. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt kompakt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med teglstein og plater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med tregulv.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via kabinleverandør.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med normal slitasje. Glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskapp og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og vurderes å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring og byggeforskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

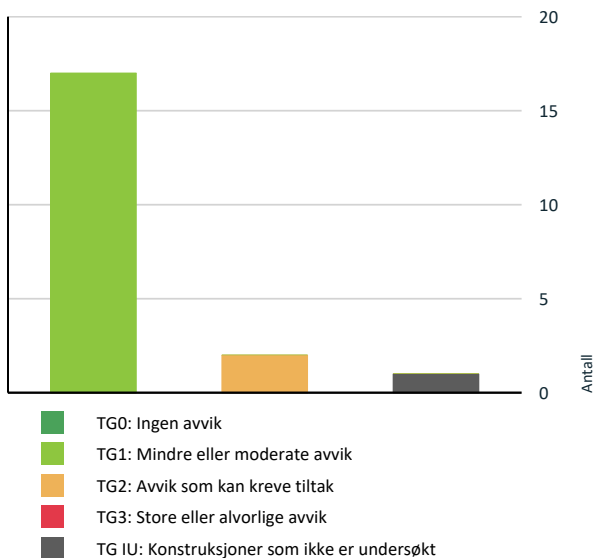
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet ett soverom i stue del ut fra opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med tregulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig noe riper og merker i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig ripe på dørbblad til hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet bør enten skiftes ut eller utbedres ved sparkling og maling for å utbedre ripen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det kun ha kosmetiske konsekvenser og ikke påvirke dørens funksjon.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via kabinleverandør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2021

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden inne i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH innredning med normal slitasje. Glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøp/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

📌 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

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.

2021

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?

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og vurderes å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring og byggeforskrift.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69			69	9
Kjeller		5		5	
SUM	69	5			9
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasje plass med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet ett soverom i stue del ut fra opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det var en vannlekkasje i vegg til kjøkkenet i 2022. Det var Recover AS som utførte arbeidet via forsikringen.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Øyvind Nåmo Rønning Behrooz Khatune	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	810		0	3127.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjarne Haugens gate 42

Hjemmelshaver

Tunkvartalet 2 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
923636692			Khatune Behrooz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP3926050			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.05.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	11.05.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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

Behrooz Khatune

Boligen

Bjarne Haugens gate 42
1475 FINSTADJORDET

3222-100/810/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Ja**

I 2022 var det en vannlekkasje i bygget, som ble utbedret gjennom forsikringen. Det var recover as som utførte arbeidet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Recover as

Beskrivelse av arbeidet: Det var en vannlekkasje i veggen til kjøkkenet. Dette ble oppdaget før noen flyttet inn, og arbeidet ble utbedret av Recover AS.

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**

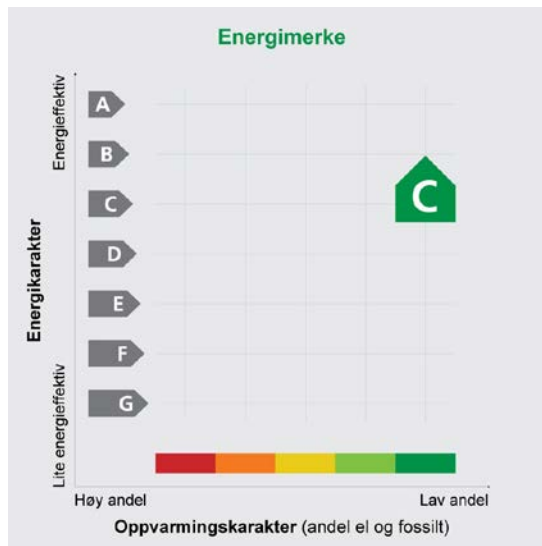
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Bjarne Haugens gate 42
Postnr	1475
Sted	Finstadjordet
Andels-/leilighetsnr.	9 /
Gnr.	100
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1362850
Dato	24.02.2022



Innmeldt av **Magne Søsveen Eriksen**

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

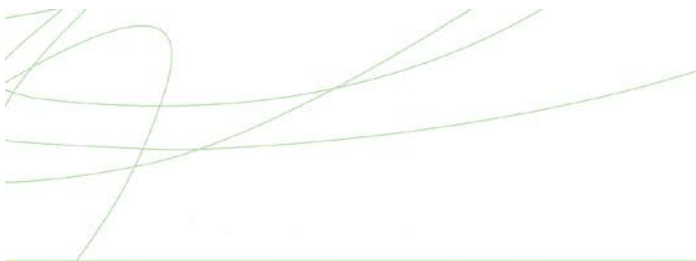
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

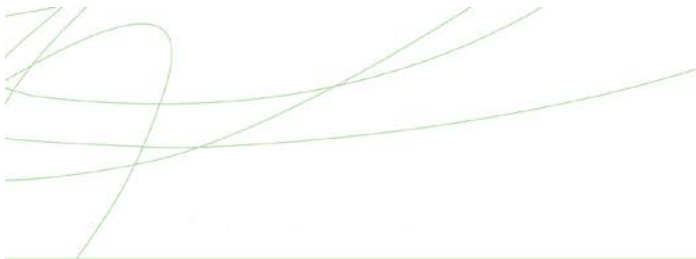
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Individuell varmemaalning i flerbolighus

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.

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

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2022

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 70

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

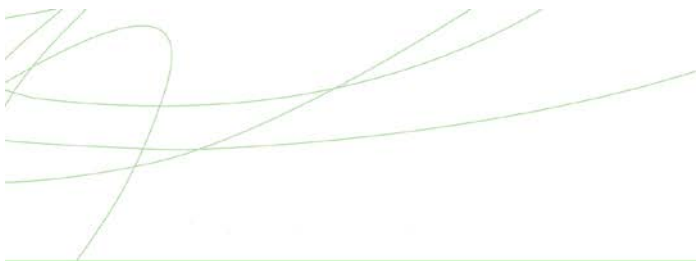
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 42

Postnr/Sted: 1475 Finstadjordet

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0204

Dato: 24.02.2022 13:42:34

Energimerkenummer: A2022-1362850

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Magne Søsveen Eriksen

Gnr: 100

Bnr: 80

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 42 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	3 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	27 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	25 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

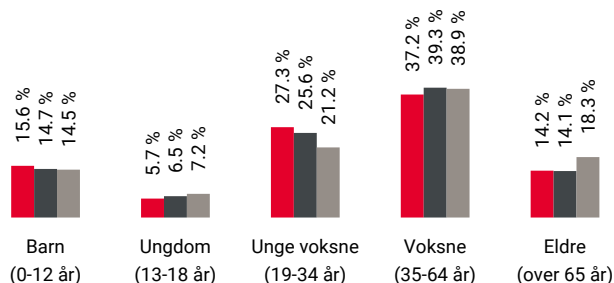
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	1 min 0.1 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	4 min 0.3 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Triaden	3 min
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



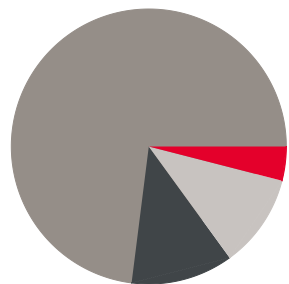
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Triaden sportssenter Squash	3 min	0.2 km
Finstad balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
SATS Triaden	3 min	
Mudo Lørenskog	6 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 12% rekkehus
- 73% blokk
- 11% annet

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

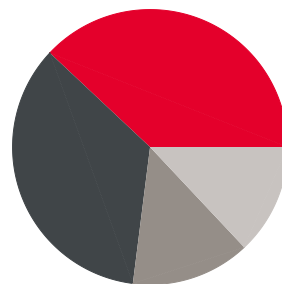
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min
Triaden Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

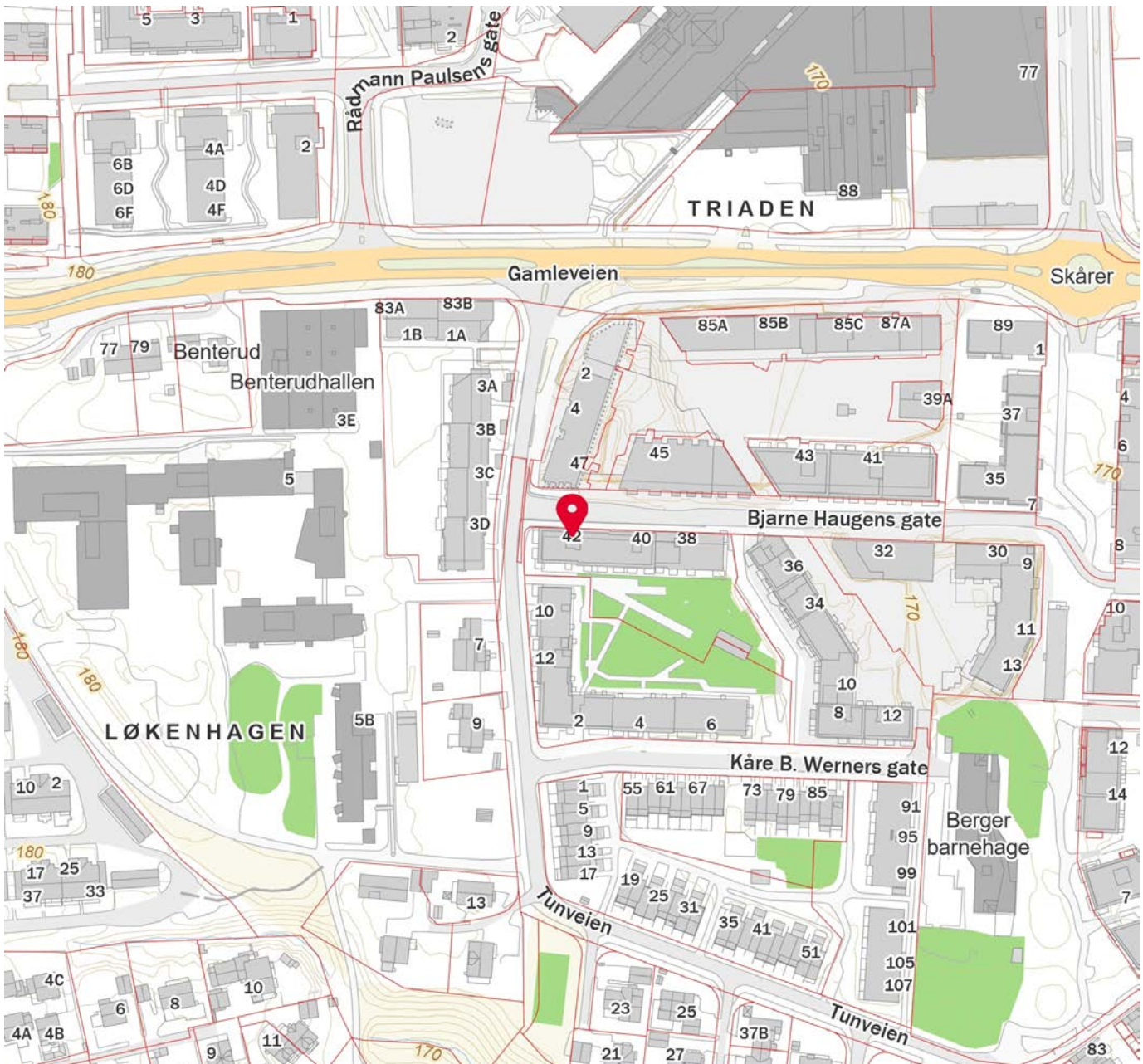
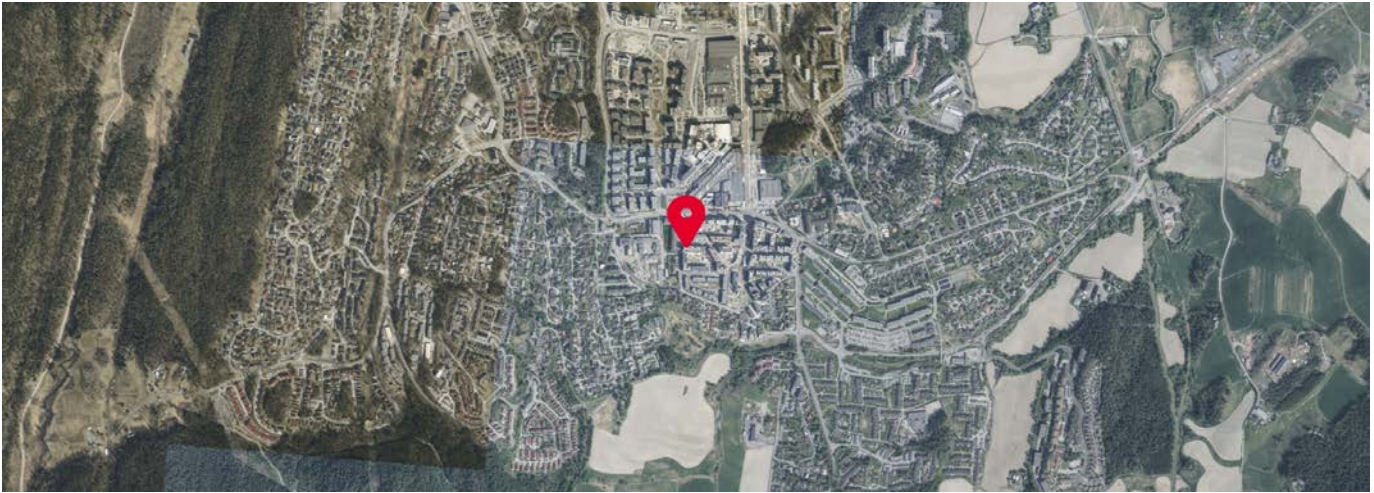
- Vallerud/Benterud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VEDTEKTER

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering

Tunkvartalet 2 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 100/810.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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.

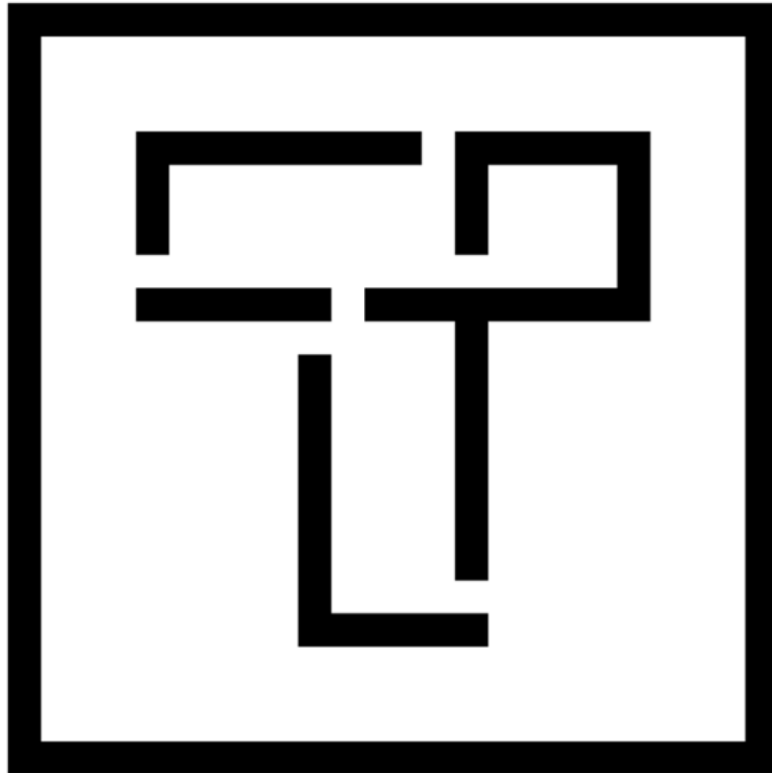
12. Garasje/Parkering

(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 orgnr 927 202 786).

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

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

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



TUNKVARTALET

ORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET 2 BORETTSLAG

Fastsatt av borettslagets styre 26.01.2022

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene og virke forstyrrende på nattesøvn for alle beboere, særlig barn. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, er det god bokultur å varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer. Slike arbeider tillates på hverdager mellom klokken 07.00 -20.00, og utenom dette tidsrommet er ikke byggestøy tillatt. På kveld, natt, helg og helligdag skal det utvises særlig hensyn til naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og andelseier står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at klesvask ikke henges opp på hverandaen over rekkverkshøyde.

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

For øvrige parkeringsregler henvises det til regelverk fra garasjesameiet.

6. Dyrehold

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

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

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

Det tillates ikke å montere katteluker eller hold av utekatter.

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

7. Andre bestemmelser / Helse, Miljø og Sikkerhet

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

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjellerrom eller garasje.

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

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

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

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

Bilene i garasjen er andelseiernes verdier. Porter og dører til garasje anlegget skal til enhver tid holdes lukket, og det er ikke tillatt å oppholde seg unødvendig i garasjeanlegget.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv, e-post eller oppslag har samme gyldighet som husordensreglene og bestemmelsene som gjelder for Tunkvartalet 2 borettslag.

8. Dugnadsplikt

I borettslaget er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeidet som gjelder utomhusanlegg og fellesarealer, eller skaffer stedfortreder.

9. Brudd på ordensregler

Brudd på ordensregler er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser ovenfor borettslaget og ved eventuelle klager til styret har styret lov til å tilskriveboer / følge opp klagen.

Følg reglene og bidra til et godt bomiljø for alle 😊

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 3

Tunkvartalet 2 borettslag	Vår ref.: 1682/9	Fødselsdato eier: 01.09.1977
Bjarne Haugens gate 42	Type: Borettslag tilknyttet	
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Monireh Pazhkaleh	
Organisasjonsnr: 923 636 692	Andelsnr: 9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 774

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN	7 919
	Felleskostnader	3 509
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	520
Måler:	1682 Ista avleser - Oppvarming: A konto fjernvarme (16821 - 9)	826

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026	Tot. utg. i kr.: 12 817	
Felleskostnader:	Renter IN	7 962
	Felleskostnader	3 509
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	520
Måler:	1682 Ista avleser - Oppvarming: A konto fjernvarme (16821 - 9)	826

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 995 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 995 000
Klient ajourf. lån:	174 440 000	Klient gj. s. årsoppg.:	148 440 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365099514, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 30.04.2026: 147 135 000

Andel av saldo: 1 995 000

Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.03.2042 (siste termin 30.12.2071)

IN-lån, Avdragsfritt frem til 31.12.2041

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2042 utgjøre ca kr 2 529,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine Thorstad

Adresse: Bjarne Haugens gate 40

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 98654076

E-post: sreter87@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	5 122	Gjeld:	1 995 000	Andre inntekter:	521
		Utgifter:	100 679		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 3

Tunkvartalet 2 borettslag	Vår ref.: 1682/9	Fødselsdato eier: 01.09.1977
Bjarne Haugens gate 42	Type: Borettslag tilknyttet	
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Monireh Pazhkaleh	
Organisasjonsnr: 923 636 692		

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 995 000
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021		
Gårds/bruksnr:	100/810		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3127.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3926050
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.01.2022	Første innflytting:	24.01.2022	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang A		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Det må bestilles opplysninger fra Tunkvartalet Garasjesameiet. Der fremkommer det om eier har parkeringsplass som følger salget samt regler for salg og utleie av parkeringsplasser. Det er 46 av 507 plasser som må tinglyses i garasjesameiet og ikke følger automatisk ved salget. Det er regler for salg av disse i Tunkvartalet Garasjesameie. Det tilkommer eget eierskiftegebyr pr. p-plass, og månedlige felleskostnader pr. p-plass. Dette faktureres fra garasjesameie.

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

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

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

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

Garasjeplasser følger boligen, med mindre ikke annet er spesifisert i disse "Boligopplysninger".

Viktig informasjon vedr. parkering/garasje: Ved parkering på tilhørende p-plass skal registreringsnummer være registrert i særskilt register. For øvrig betalingsbasert gjesteparkering som andelseier registrerer. Håndheving skjer etter privatrettslige regler.

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 3 av 3

Tunkvartalet 2 borettslag

Vår ref.: 1682/9

Fødselsdato eier: 01.09.1977

Bjarne Haugens gate 42

Type: Borettslag tilknyttet

1475 FINSTADJORDET

Eiere: Monireh Pazhkaleh

Organisasjonsnr: 923 636 692

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



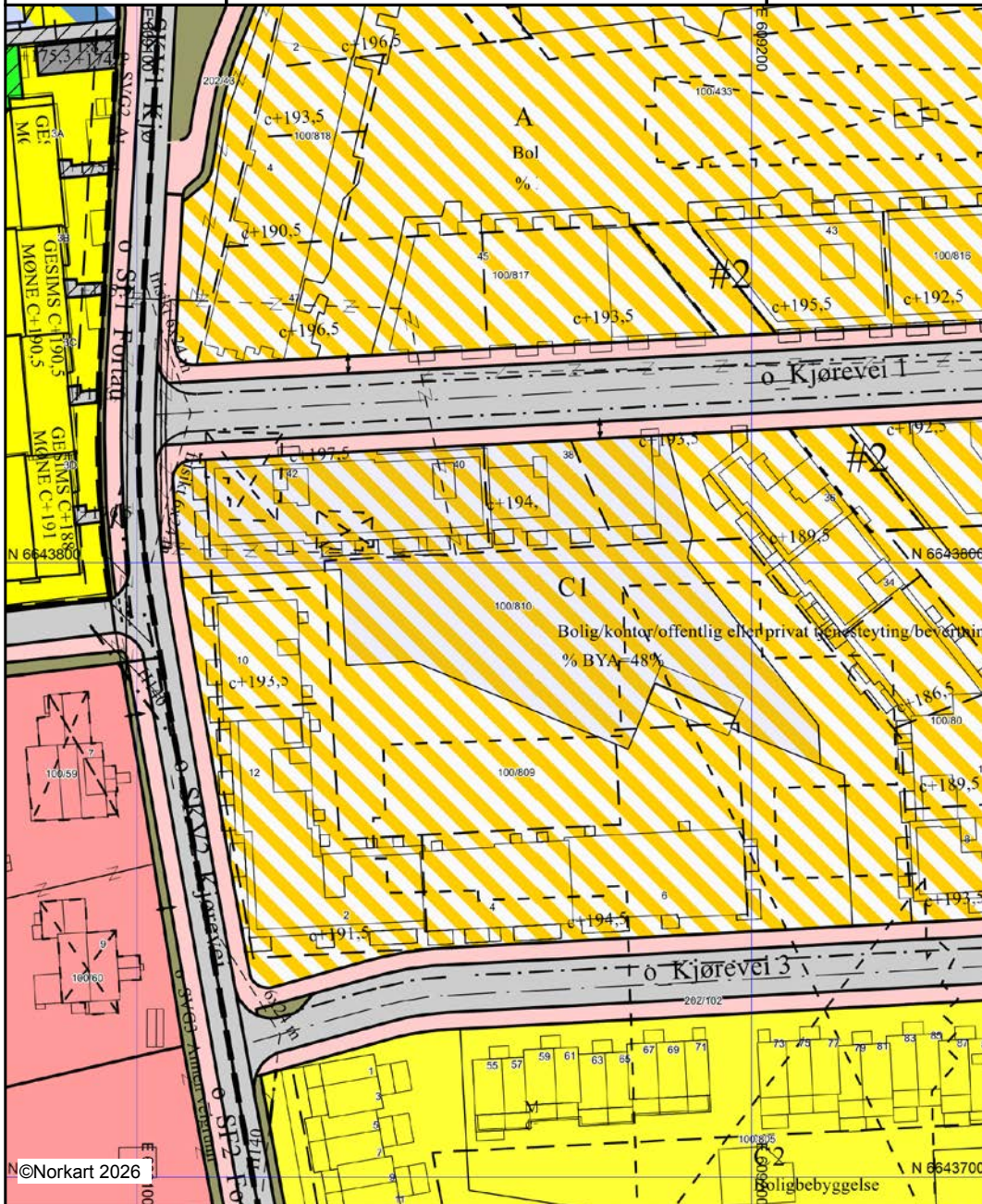
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/810
Adresse: Bjarne Haugens gate 42
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Amund Vik

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
19/7312- 58

Deres referanse:

Dato:
22.12.2021

Midlertidig brukstillatelse - boligblokk - Bjarne Haugens gate 38, 40 og 42

Adresse Bjarne Haugens gate 38, 40 og 42	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/810//	Bygning
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	Tiltakshaver Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	
Tiltakets art:	Bygningstype: Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Midlertidig brukstillatelse gjelder boligblokk med garasje og del av uteoppholdsareal.

Søknad om brukstillatelse for del av tiltaket er mottatt 16.11.2021, med supplerende dokumentasjon sist mottatt 13.12.2021.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk med 84 boenheter ble gitt den 05.05.2020 (saksnr. 19/7312-13).
2. Dispensasjon fra regulert gesimshøyde ble innvilget den 01.05.2020 (saksnr. 19/7312-14).
3. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 22.09.2020 (saksnr. 19/7312-29).
4. Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen §9 ble gitt den 20.12.2021 (19/7312-52).

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Uttalelse fra kommunalteknikk:

Bjarne Hougens gate er nå etablert med asfalt i strekningen hvor den er åpen for allmenn ferdsel, og det er etablert port i overgang til anleggsområdet. I tillegg er satt opp tung sikring mellom kjørevei og gangarealer. Det er visstnok ikke etablert gatelys enda, men det er opplyst at skal etableres.

Utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, som skal holde normalt god, kommunal standard da kommunen overtar den først når den er ferdigstilt. Dette gjelder særlig:

- o Utbedring av skader
- o Vask og spyling av overflater
- o Belysning
- o Vintervedlikehold

Tiltakshaveren plikter å ha etablert og vedlikeholde tung og høy sikring, etablert mellom kjøreareal og areal for myke trafikanter. Denne skal være etablert i hele veiens lengde, samt i Tunveien, frem til egnet krysningspunkt mot Benterud skole.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
21/99098

Ved mangel på etterkommelse av ovennevnte punkter etter kommunens vurdering, kan midlertidig brukstillatelse trekkes tilbake eller omstøtes.

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.01.2023.

- Resterende del av utearealet må ferdigstilles.
- Paviljongen må ferdigstilles
- Tiltaket må være ferdig utført i tråd med godkjent tegninger.
- Tiltaket må være utført i tråd med karvene i reguleringsplan, kommuneplanen og TEK17.

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
D1 - Utomhus

Kopi til:
Tunveien Eiendom AS

c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO
Postboks 8944
Youngstorget

Intern kopi til:



Bti Konsult As
Postboks 59
1318 BEKKESTUA

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
26/21264- 7

Deres referanse:

Dato:
21.04.2026

Ferdigattest - Reparasjon av takterrasse og teknisk installasjon etter brann - Boligblokk

Adresse Bjarne Haugens gate 42	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/810//	Bygning
Ansvarlig søker Bti Konsult As Postboks 59 1318 BEKKESTUA	Tiltakshaver Tunkvartalet 2 Borettslag c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	
Tiltakets art: Reparasjon av takterrasse og teknisk installasjon etter brann	Bygningstype: Boligblokk	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.04.2026.

Tillatelse for reparasjon av takterrasse og teknisk installasjon etter brann ble gitt 13.11.2025 (dok. 25/7093-5).

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesak

Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v9

Kopi til:
Tunkvartalet 2 Borettslag

c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO
Postboks 8944
Youngstorget

Intern kopi til:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bjarne Haugens gate 42
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eline Wiggen

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 02 154
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre