



aktiv.

Kåre B. Werners gate 95, 1475 FINSTADJORDET

**Lys og velholdt 2-roms leilighet |
Garasje m/lader | Balkong | Heis |
IN-ordning | Sentralt!**



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 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 787 287,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 788 677,-
Felleskostn.: Kr 14 435,-
Selger: Sverre Leo Svelarud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 3207 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 791
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1100260008

Velkommen til Kåre B. Werners Gate 95!

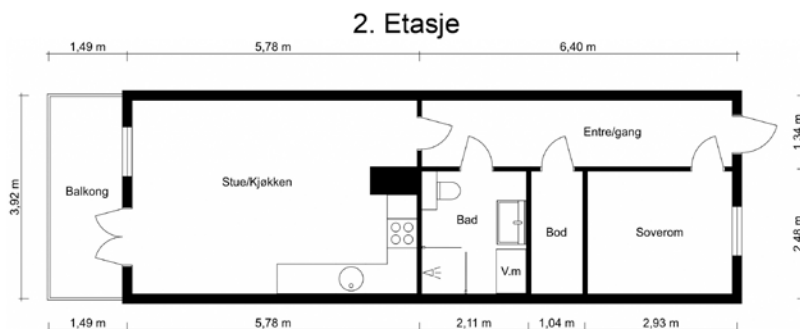
Aktiv eiendom v/Eline Wiggen har gleden av å presentere Kåre B. Werners gate 95!

En pen og velholdt andelsleilighet fra 2019 med god planløsning og en sentral beliggenhet samt garasje med elbillader.

Kort fortalt:

- Leilighet fra 2019
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Innvendig bod
- Fjernvarme
- Garasjeplass med elbillader
- Kjellerbod på 5 m²
- Heis
- Kort vei til alle servicefasiliteter!
- Flere flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet
- IN ordning, mulighet til å betale ned fellesgjeld
- Ingen forkjøpsrett

Ved innbetaling av fellesgjelden blir felleskostnadene kr. 4 016,- pr måned.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3207 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med belegningsstein, asfalt, plen og beplantninger.

Beliggenhet

Velkommen til Kåre B. Werners gate 95! Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt sentralt til i Lørenskog. Boligen har gangavstand til et rikt service- og forretningstilbud, samt nærhet til skoler og barnehager. Det er gode kollektivforbindelser via buss som byr på hyppige avganger mot både Lillestrøm og Oslo. Fra leiligheten er det kort vei til alle fasiliteter du måtte ønske deg i hverdagen, noe som gjør området til et ypperlig sted å bosette seg.

Med en rekke barnehager i nærheten som f.eks Løken barnehage og Skårungen barnehage, og flere skoler for eldre barn som f.eks Benterud eller Løkenåsen skole er dette ett attraktivt område for familier med barn i alle aldre. I tillegg er det fritidstilbud, inkludert idrettsanlegg med kunstgressbaner, fotballbaner, håndballhaller og ishall. Om du skulle like å trene på treningssenter er det gangavstand til både Sats Triaden eller Fresh skårer, du kan også gå turer på bena og på ski i marka.

Med kun 5 minutter gange til Tiraden Storsenter har du raskt tilgang på alt du skulle trenge av servicetilbud. Triaden har over 75 butikker og tilknyttede virksomheter. Olav Thon Gruppen har i flere år arbeidet med et stort utbyggingsprosjekt i Lørenskog, inkludert fornyelse og utvidelse av Triaden storsenter, som vil bli kjernen i nye Lørenskog sentrum. Triaden har fått en ny park med uteservering, klatresenter, et attraktivt treningssenter, mange nye butikker, et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, trampolinepark og bowling.

En kort gå- eller kjøretur unna ligger også Metro senter, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Kulturhuset Lørenskog Hus ved Metro senter er et populært kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. Dersom du ikke nøyer deg med tilbudene i Lørenskog, er det kort kjøreavstand til både Strømmen og Lillestrøm som tilbyr enda flere forretninger, servicetilbud og bymessige fasiliteter. Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Kjører du bil er det bare ca. 7 minutter til Lørenskog stasjon, ca. 11 minutter til Lillestrøm, ca. 18 minutter til Oslo sentrum og ca. 28 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Oppsumert byr Kåre B. Werners gate 95 på god beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, handel, tur og fritidsaktiviteter. Her får du en sentral bolig som gjør hverdagen enkel og effektiv. Et perfekt valg for deg som ønsker høy bokvalitet og enkel tilgang til både natur og by.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. 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 tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

Boligen har ikke fått noe avvik på TG3 eller TG2.

Følgende bygningsdeler som ikke er undersøkt:

Varmtvannstank grunnet sentral oppvarming.

Bad- Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja, det pågår en sak om avløp i garasje, som det menes å ikke holde mål. Saken er under utredning

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Datert: 25.02.2026.

Innhold

2.etasje: Entre, stue/kjøkken, bad, soverom, balkong og bod.

I tillegg disponeres:

Garasjeplass

Kjellerbod på 5 m²

Standard

Entre:

Lys entré med dørcallinganlegg.

Herfra er det adkomst til bod med plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Bad:

Moderne, flislagt bad med downlights i tak. På badet er det vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkenet er godt utnyttet med god benk- og skapplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Stue:

Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue, hvilket bidrar til at leiligheten føles lys og luftig. God plass for sofa, tv-møbler og et lite spisebord.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til hyggelig balkong på 5 m² med plass for utemøbler. Balkongen vender ut mot rolige fellesområder.

Soverom:

Leiligheten har et soverom med plass for dobbeltseng og nattbord. Det er satt inn et garderobeskap for god oppbevaring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndsavtale.

Parkering

Parkering på egen parkeringsplass med elbillader i felles lukket garasjeanlegg med heisadkomst til leilighetsplan.

Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Tunveien. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne. Vedtektene er mottatt fra OBOS, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er gjesteparkering i borettslaget.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector AS, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Viktig info vedrørende utbedring av garasje, innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026:

En formell beslutning må fattes av hvert borettslag gjennom en ekstraordinær generalforsamling, og hvert borettslag vil også måtte finansiere sin andel av utbedringskostnadene. Utfallet av et eventuelt søksmål mot utbygger vil påvirke kostandene til borettslagene, men inntil det eventuelt foreligger en dom i den saken må borettslagene håndtere alle kostnadene knyttet til utbedringsarbeidet. De innleide sakkyndige vil orientere om alternativer og det vil fremlegges pristilbud/anslag for vurdering i møtet. På dette møtet vil både Svendby Bygg Consult og Solid Advokat delta og vil kunne svare på eventuelle spørsmål. Rammen for utbedring ligger på 30 millioner samlet for alle tre borettslagene etter alt. A. Alt. B er kalkulert til å være svært mye dyrere.

Tunveien 1 BRL hefter for 48,31% av dette, dvs. ca. 14,5 mill

Tunveien 2 BRL hefter for 20,8% av dette, dvs. ca. 6.25 mill

Tunveien 3 BRL hefter for 24,68% av dette, dvs. ca. 7.4 mill

Tunveien Rekkehus AS hefter for 6,2% av dette, dvs. ca. 1.85 mill

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til beboerne å ta stilling til dette. Møtet holdes i mars.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Til oppvarming i boligen er det varme via radiatorer og vannbåren i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om at strømregningen ligger på 350-430 kr i måneden. Dette vil variere ut i fra forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

A

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

1 787 287 (Andel av fellesgjeld)

3 787 287 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 788 677 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 797 577 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 800 377 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 063 166 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 252 663 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Formueverdien er regnet ut fra byggeår, boligtype, areal og område. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Fellesutgiftene utgjør kr. 14 435,38,- pr. mnd. og inkluderer:

A-konto fjernvarme: 538,-

Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto renter: 7 188,79,-

Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 229,59,-

Garasje: 465,-

Kabel-tv: 554,-

Felleskostnader: 2 460,-

Det er IN-ordning i borettslaget. Det gis første gang mulighet til innbetaling i forbindelse med forfall av felleskostnader den 28.02. og den andre mulighet 31.08.

Varme og varmt vann skal avregnes. Første gang blir pr november eller desember.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 435

Andel Fellesgjeld

Kr 1 787 287

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.03.2026

Andel fellesformue

Kr 13 395

Andel fellesformue dato

02.03.2026

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Tunveien Borettslag 1

Organisasjonsnummer

921483325

Andelsnummer

28

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har en total gjeld på kr. 65 896 228,95,- pr 02.03.2026

Andel fellesgjeld er kr. 1 787 287,08,- pr. 02.03.2026

Sameiets lån:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207840149

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 64 322 515,95

Innfrielsesdato: 28.02.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208105248
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 1 573 713,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lån på boligen:

Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto renter: 7 188,79

Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 229,59

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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.

Vedtekter/husordensregler

- Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder. Det skal ikke forekomme støy mellom kl. 21:00 – 07:00 på hverdager eller kl. 22:00 – 09:00 i helger og helligdager. Søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Ved selskaper og fester skal berørte naboer varsles på forhånd.
- Grill som er elektrisk eller av gass er tillatt til bruk på terrasser og balkonger. Kullgriller (herunder også engangsgriller) tillates ikke grunnet brannfare.
- Lufting eller tørking av tøy på balkong skal gjøres under rekkverkets høyde. Risting av tøy, tepper o.l. utenfor balkongrekkverk og vinduer bør ikke gjøres av hensyn til nabo under.

Dette er et kort utdrag med noen punkter fra husordensreglene. Vi anbefaler alle interessenter å sette seg godt inn i husordensreglene og vedtektene

Dyrehold

Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 791 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 28 i Tunveien Borettslag 1 med orgnr. 921483325

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/791:

08.11.2018 - Dokumentnr: 1524495 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruk og kostnadsfordeling av felles infrastruktur

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 185228 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:804

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder også senere fradelte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:804

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder også senere fradelte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 791146 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

12.04.2019 - Dokumentnr: 438363 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:804

12.04.2019 - Dokumentnr: 438393 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805

06.05.2019 - Dokumentnr: 510928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806

01.01.2020 - Dokumentnr: 1375592 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:791

01.01.2024 - Dokumentnr: 181787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:791

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:804
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:804
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om adkomsrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker og rekkehus datert 19.05.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 37 500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

4 600 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke inkl foto

7 900 Oppgjørshonorar

4 400 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: 115 320,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000,- 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

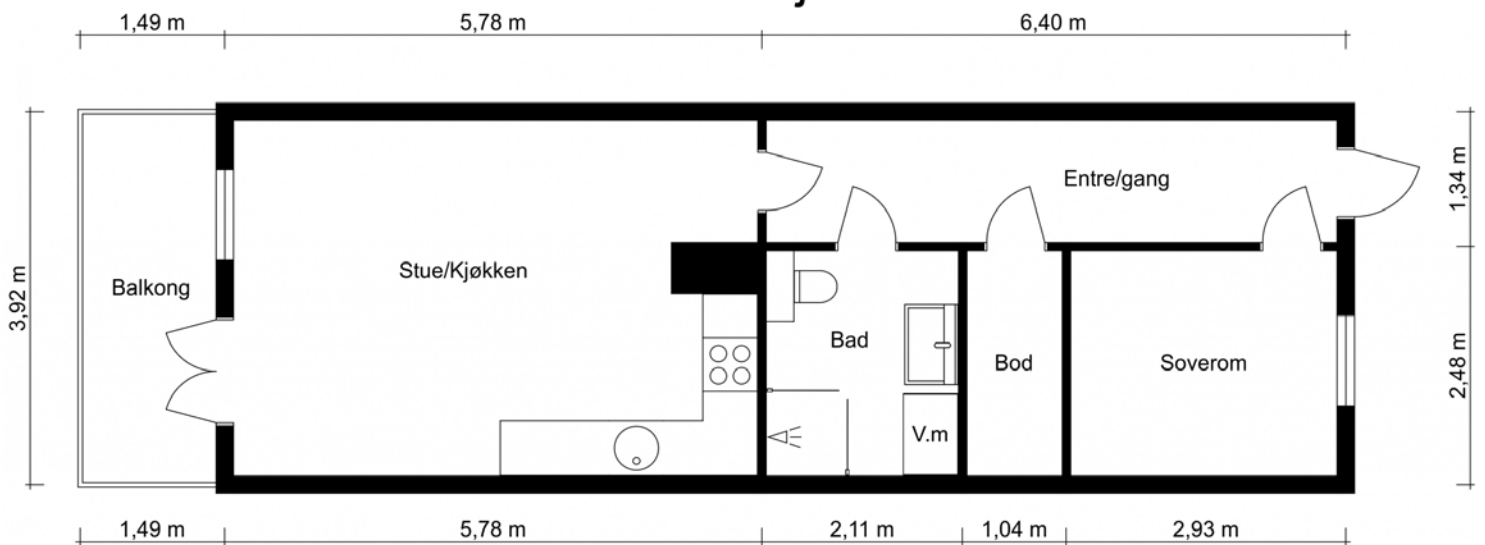
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

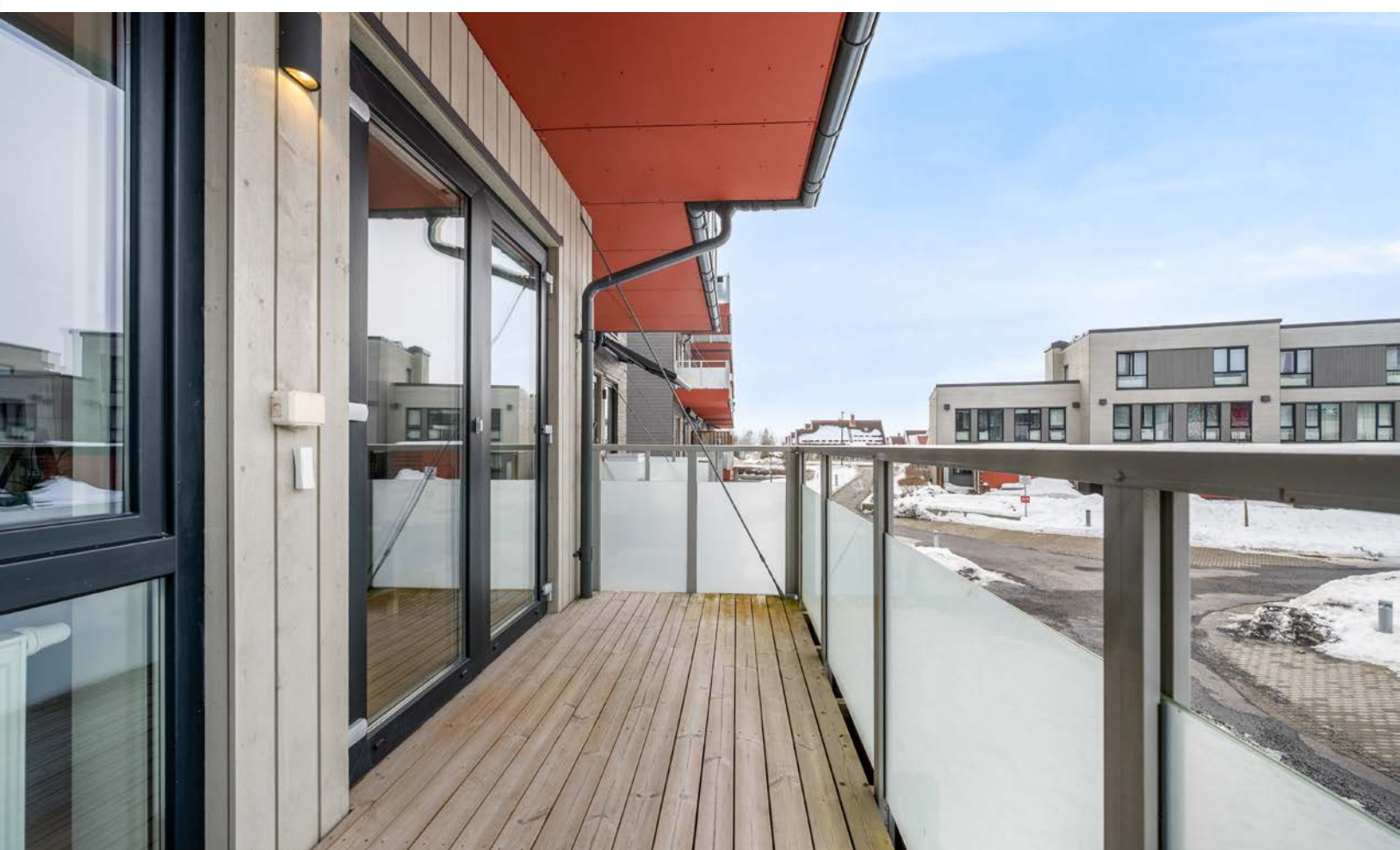
11.03.2026

Planteegning

2. Etasje



Leiligheten





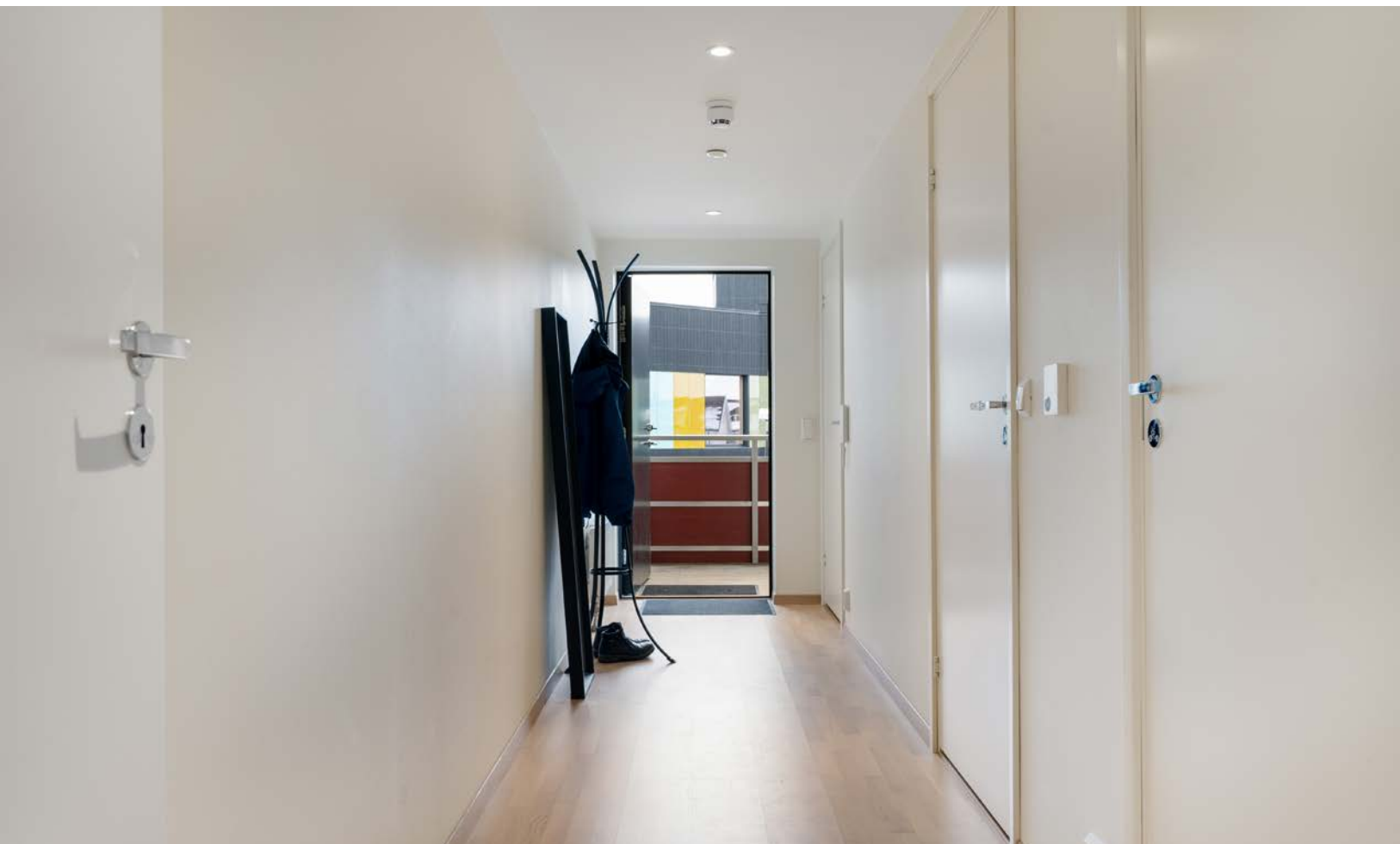


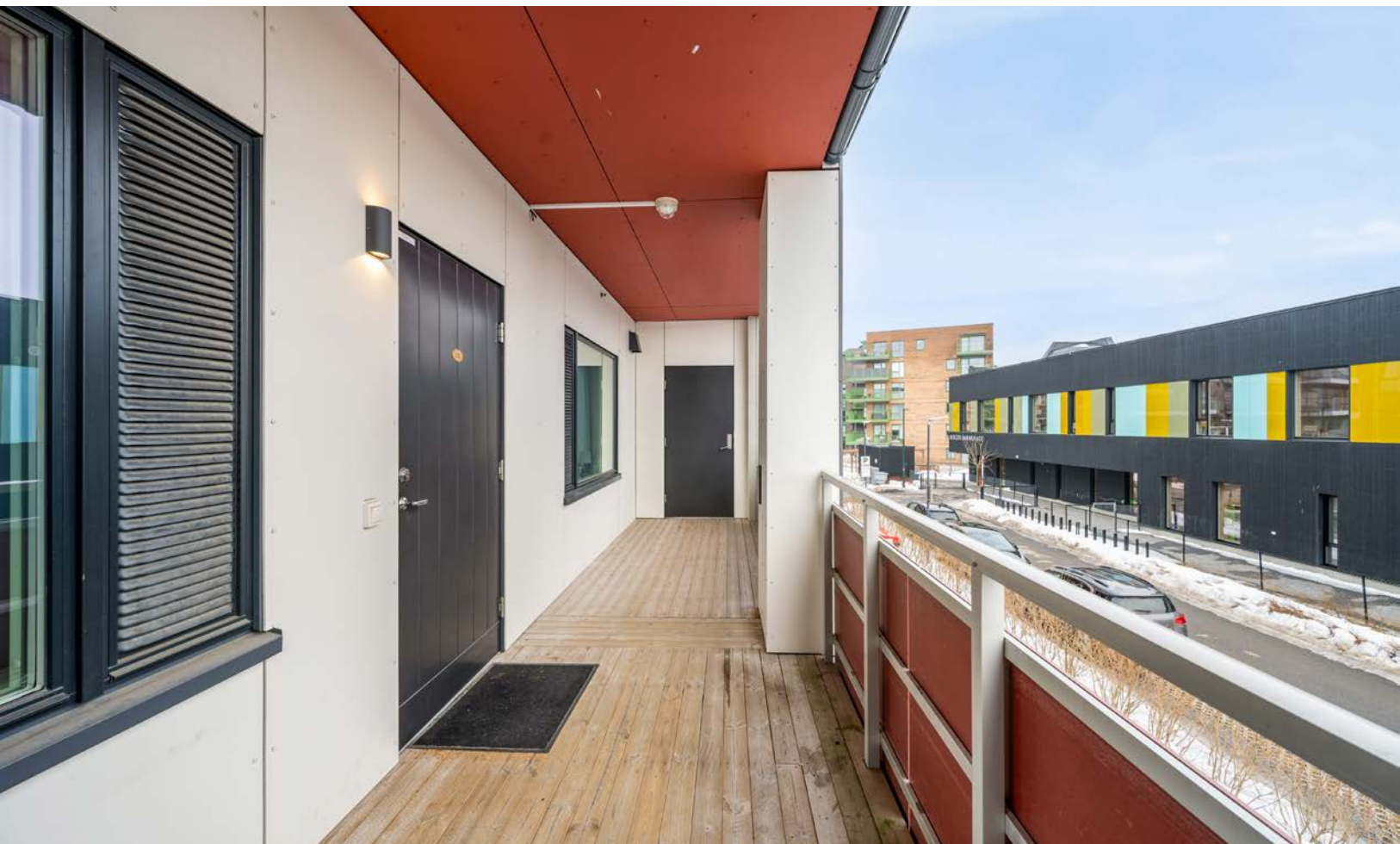




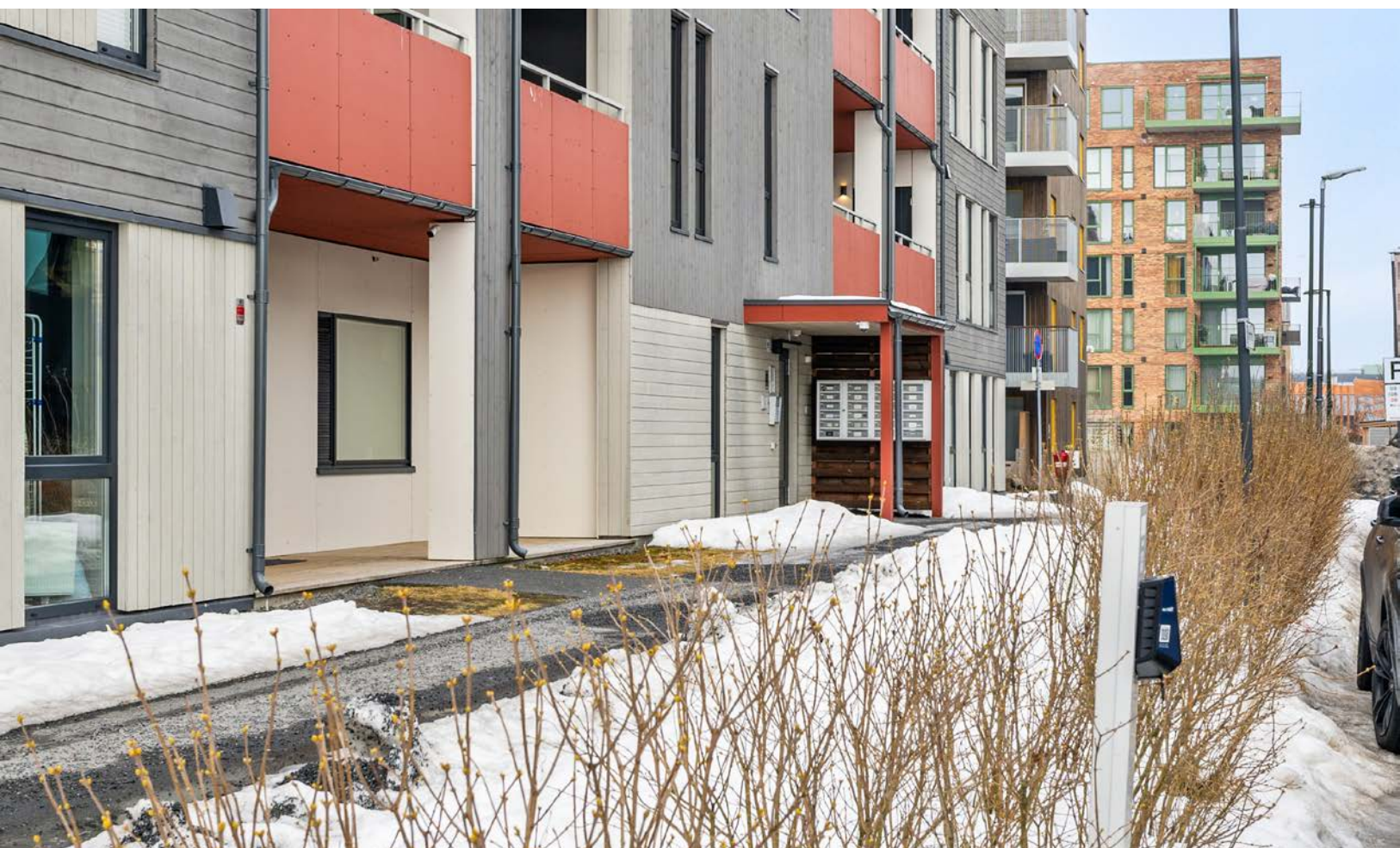












Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kåre B. Werners gate 95 , 1475
FINSTADJORDET



LØRENSKOG kommune



gnr. 100, bnr. 791



Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1899

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DF1064

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Sverre Leo
Svelarud



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. 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 tak dekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. 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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC balkongdør med 3 - lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.
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 bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap 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 besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varme via radiatorer og vannbåren i gulv på bad.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i bod.

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

[Gå til side](#)

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Det er etablert røykvasler og sprinkelanlegg i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

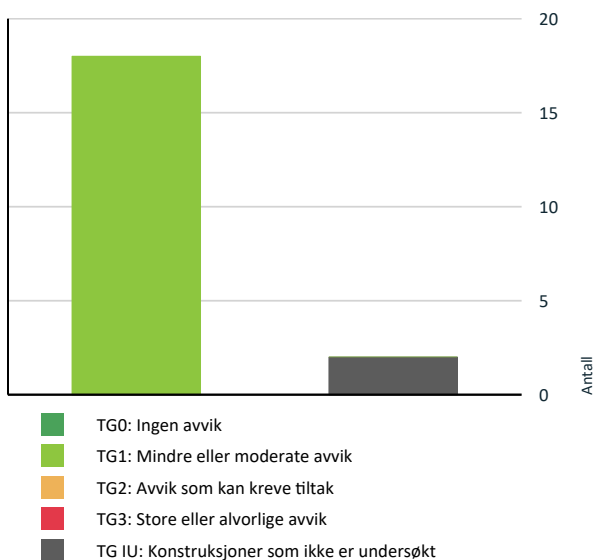
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [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 prisestimer 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

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har PVC balkongdør med 3 - lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører - 2

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med trespaltegulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

Kommentar

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 bygningssakkyndig.

Årstall: 2019

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Kommentar

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 40 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2019

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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: 2019

Tilstandsrapport

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.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kommentar

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

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2019



TG IJ Varmtvannstank

Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Varmer via radiatorer og vannbåren i gulv på bad.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

Kommentar

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.
2019
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring. Det er etablert røykvasler og sprinkelanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning i rekkverk på balkong er over 10 cm .

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

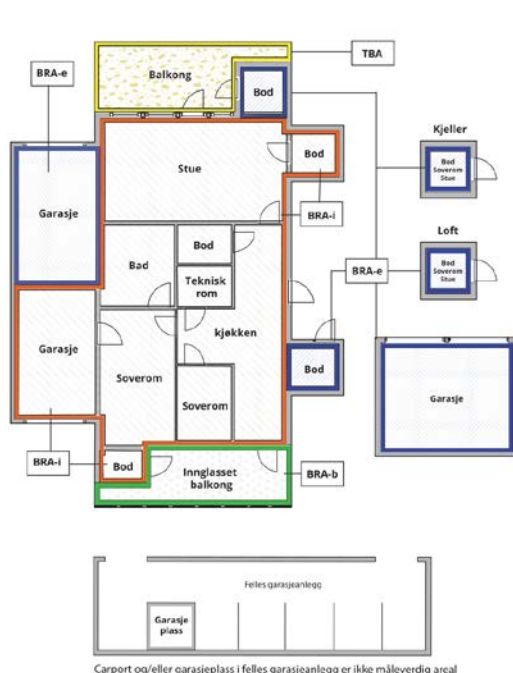
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	6
Kjeller		5		5	
SUM	48	5			6
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Sverre Leo Svelarud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	791		0	3207 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kåre B. Werners gate 95

Hjemmelshaver

Tunveien Borettslag 1

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921483325			Svelarud Sverre Leo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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
Protector Forsikring Asa	Ikke opplyst			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.03.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: 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

Sverre Leo Svelarud

Boligen

Kåre B. Werners gate 95
1475 FINSTADJORDET

3222-100/791/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det pågår en sak om avløp i garasje, som det menes å ikke holde mål. Saken er under utredning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Kåre B. Werners gate 95 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	24 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

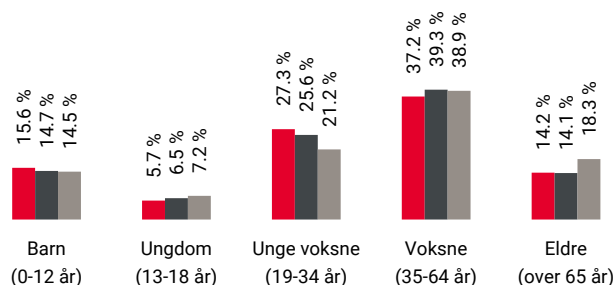
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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

Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	0 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Extra Triaden PostNord	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



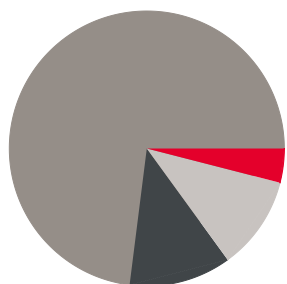
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Triaden sportssenter	5 min	🚶
Squash	0.4 km	
⚽ Finstad balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 SATS Triaden	5 min	🚶
🚴 Sporty 60+	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.»

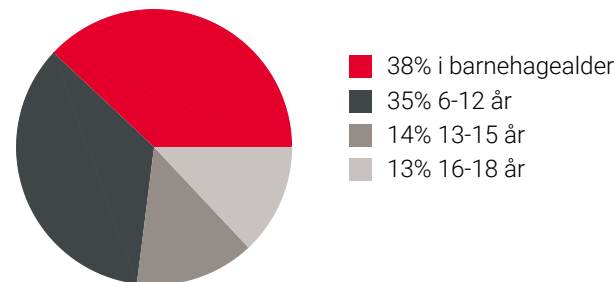
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	5 min	🚶
📦 Triaden Apotek	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

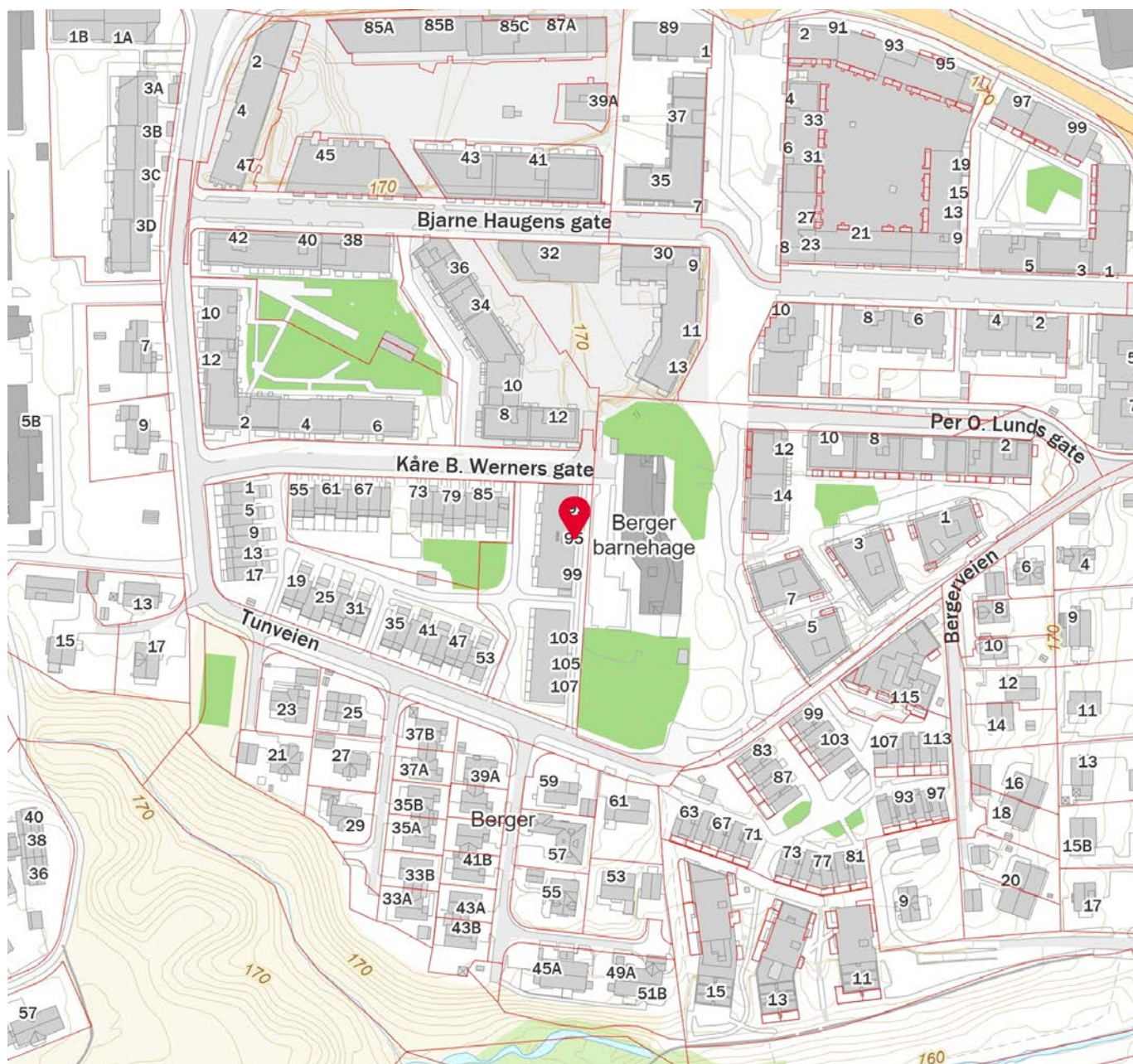
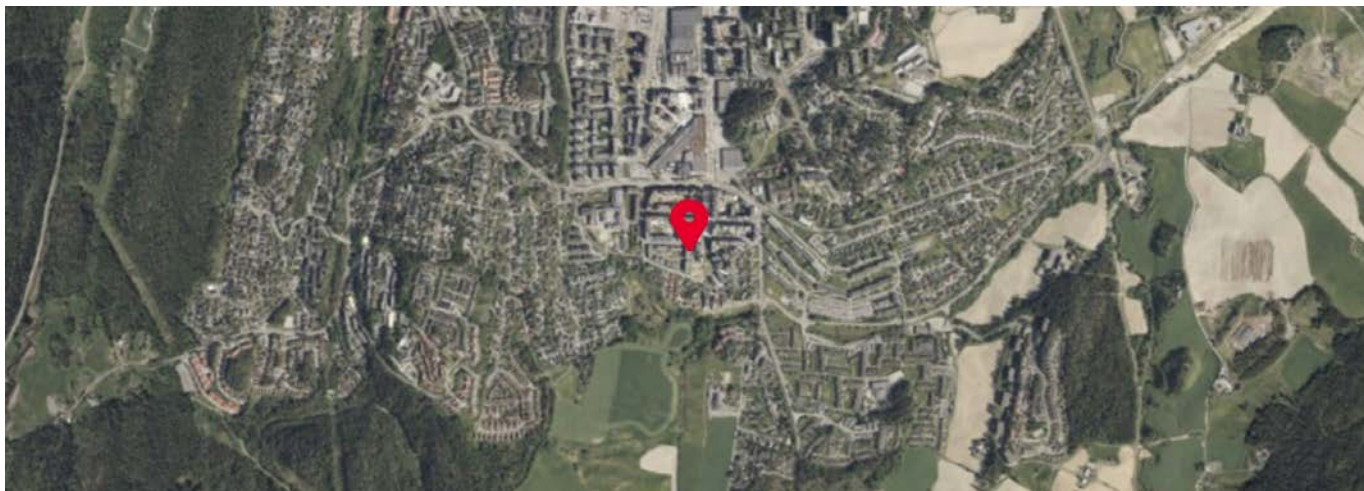


0% 47%

Vallerud/Benterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Eline Wiggen
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

Deres ref.: 1100260008 . Vår ref.: 7951-1-28

Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tunveien Borettslag 1
Organisasjonsnr: 921483325
Andelseier: Svelarud, Sverre Leo
Medeier:
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Kåre B. Werners Gate 95, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer: 28
Gnr. 100
Bnr. 791
Borettsinnskudd: Kr. 1 200 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer: Ta kontakt med styret.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Tunveien. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne. Hvilke bod og p-plass(er) som tilhører den enkelte andel følger av garasjesameiets vedtekter. Det gis første gang mulighet til innbetaling i forbindelse med forfall den 28.02. og den andre mulighet 31.08 Varme og varmt vann skal avregnes. Første gang blir pr november eller desember 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207840149
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	64 322 515,95
Innfrielsesdato:	28.02.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208105248
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	1 573 713,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 435,38,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	538,00	
Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto renter	7 188,79	
Lån nr: 9820784014; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 229,59	
Garasje	465,00	
Kabel-tv	554,00	
Felleskostnader	2 460,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	19,-
Fradragsberettigede kostnader:	94 736,-
Annen formue:	13 395,-
Gjeld:	1 794 016,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207840149
Restsaldo:	1 764 119,83
Kapitalkostnader:	9 672,99

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208105248
Restsaldo:	23 167,25
Kapitalkostnader:	206,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 787 287,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bente Lise Werner, e-post: tunveien-1@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

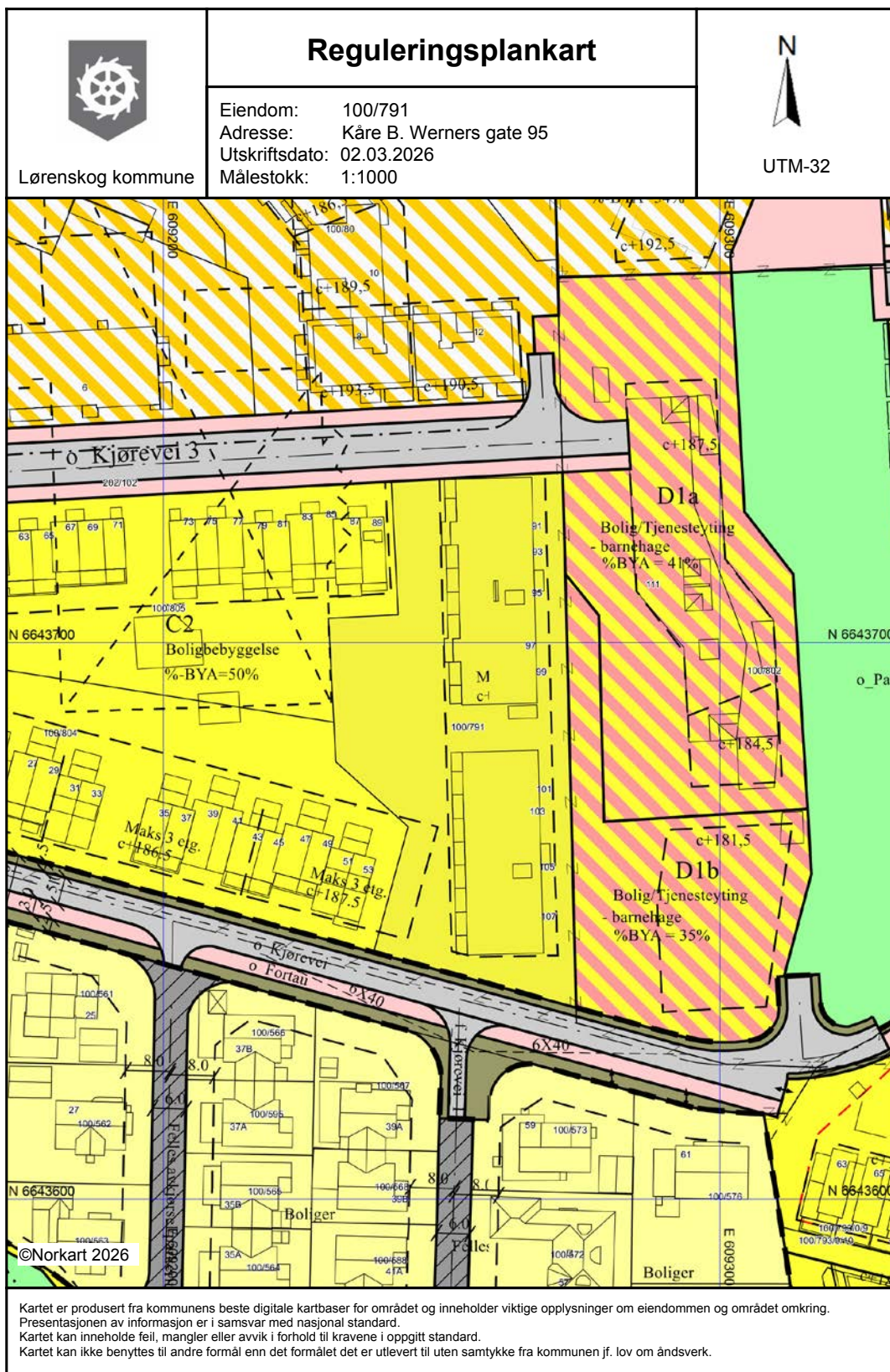
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Friområde
-  Park
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



Tunveien Rekkehus AS
Postboks 507 Skøyen

0214 OSLO

Saksbehandler / telefon
Gudmund Røgeberg / 907 57 025

Vår referanse:
17/4822- 57

Deres referanse:

Dato:
19.05.2020

Ferdigattest - Boligblokker og rekkehus

Adresse Kåre B. Werners gate	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/791//	Bygning
Ansvarlig søker Tag Arkitekter AS Osterhaus' gate 27 0183 OSLO	Tiltakshaver Tunveien Rekkehus AS Postboks 507 Skøyen 0214 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokker og rekkehus	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Lørenskog kommune ga rammetillatelse 12.04.2018 til bygging av to boligblokker og rekkehus med felles underjordisk parkeringsanlegg.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.05.2020.

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 fylkesmannen i Oslo og Viken 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.

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:
20/35840

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Intern kopi til:

VEDTEKTER

for

TUNVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr 100 bnr 806 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Tunveien Garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anlegg med parkeringsplasser, boder og tekniske rom / spesialrom beliggende under eiendommene 100/791, 100/805 og 100/804. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 100 bnr 806.

Garasjeanlegget

Eiendomsgrensene for gnr. 100 bnr. 806 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg 1, 2 og 3

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

De tre boligselskapene som har en eierandel i Sameiet er **borettslag**. I tillegg er x p-plasser eiet av andre (privatpersoner eller firmaer)

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på antall p-plasser (3 eierandeler pr. plass) og antall boder (1 eierandel pr. bod).

Eiere av p-plasser

Tunveien 1 Brl, org.nr. 921 483 325	188/389 (48 p-plasser + 44 boder)
Tunveien 2 Brl, org.nr. 821 483 352	81/389 (21 p-plasser + 18 boder)
Tunveien 3 Brl, org.nr. 921 483 376	96/389 (32 p-plasser)
Tunveien Rekkehus AS org.nr. 916 555 636	24/389 (8 p-plasser)

§ 4

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 1, skal brukes til gjesteparkering. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er Sameiet uvedkommende.

Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6

Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Borettslagene kan ikke avhende sine eierandeler.
Parkeringsplassene kan omsettes fritt også til andre enn eiere av borettslagsandel i et av de tre borettslagene.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7

Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers leilighet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver for hver eierandel de eier ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning for å avgjøre saken.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.
- 4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 9 medlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at de tre største eierne har like mange medlemmer og minst et styremedlem hver.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene og tekniske rom som sameieren iht. Bruksplanen, vedlegg 2, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som eventuelt velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Sameieloven

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

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser og fordeling p-plasser
2. Tegning med bodfordeling
3. Tegning med fordeling av eventuelle tekniskerom

Hus 1

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 89	1	10	35	R10	H0101
Kåre B. Werners gate 87	2	11	1	R11	H0101
Kåre B. Werners gate 85	3	12	2	R12	H0101
Kåre B. Werners gate 83	4	13	7	R13	H0101
Kåre B. Werners gate 81	5	14	8	R14	H0101
Kåre B. Werners gate 79	6	15	10	R15	H0101
Kåre B. Werners gate 77	7	16	21 og 66	R16	H0101
Kåre B. Werners gate 75	8	17	20	R17	H0101
Kåre B. Werners gate 73	9	18	19	R18	H0101

Hus 2

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 71	10	1	11 og 92	R1	H0101
Kåre B. Werners gate 69	11	2	23	R2	H0101
Kåre B. Werners gate 67	12	3	27	R3	H0101
Kåre B. Werners gate 65	13	4	3	R4	H0101
Kåre B. Werners gate 63	14	5	4 og 5	R5	H0101
Kåre B. Werners gate 61	15	6	7	R6	H0101
Kåre B. Werners gate 59	16	7	26	R7	H0101
Kåre B. Werners gate 57	17	8	56	R8	H0101
Kåre B. Werners gate 55	18	9	9	R9	H0101

Hus 3

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 1	19	1	42		H0101
Kåre B. Werners gate 3	20	2	43		H0101
Kåre B. Werners gate 5	21	3	34		H0101
Kåre B. Werners gate 7	22	4	24		H0101
Kåre B. Werners gate 9	23	5	44		H0101
Kåre B. Werners gate 11	24	6	45		H0101
Kåre B. Werners gate 13	25	7	32		H0101
Kåre B. Werners gate 15	26	8	46		H0101
Kåre B. Werners gate 17	27	9	36A		H0101

Hus 4

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 19	28	17	28A		H0101
Kåre B. Werners gate 21	29	16	65		H0101
Kåre B. Werners gate 23	30	15	47		H0101
Kåre B. Werners gate 25	31	14	28B		H0101
Kåre B. Werners gate 27	32	13	36B og 37		H0101
Kåre B. Werners gate 29	33	12	38		H0101
Kåre B. Werners gate 31	34	11	48		H0101
Kåre B. Werners gate 33	35	10	17		H0101

Hus 5

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 35	36	27	29 og 30		H0101
Kåre B. Werners gate 37	37	26	18		H0101
Kåre B. Werners gate 39	38	25	49		H0101
Kåre B. Werners gate 41	39	24	33		H0101
Kåre B. Werners gate 43	40	23	12		H0101
Kåre B. Werners gate 45	41	22	13		H0101
Kåre B. Werners gate 47	42	21	31		H0101
Kåre B. Werners gate 49	43	20	15 og 16		H0101
Kåre B. Werners gate 51	44	19	14		H0101
Kåre B. Werners gate 53	45	18	39		H0101

Hus A

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 107	A-101	1	103	A-101	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-102	2	80	A-102	H0102
Kåre B. Werners gate 105	A-103	3	71	A-103	H0101
Kåre B. Werners gate 103	A-104	4	68	A-104	H0101
Kåre B. Werners gate 101	A-105	5	79	A-105	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-201	6	77 og 51	A-201	H0204
Kåre B. Werners gate 105	A-202	7	78 og 95	A-202	H0205
Kåre B. Werners gate 105	A-203	8	100	A-203	H0201
Kåre B. Werners gate 105	A-204	9		A-204	H0202
Kåre B. Werners gate 105	A-205	10	101	A-205	H0203
Kåre B. Werners gate 105	A-301	11	76	A-301	H0304
Kåre B. Werners gate 105	A-302	12	74 og 75	A-302	H0305
Kåre B. Werners gate 105	A-303	13	73	A-303	H0301
Kåre B. Werners gate 105	A-304	14	72	A-304	H0302

Kåre B. Werners gate 105	A-305	15	69	A-305	H0303
Kåre B. Werners gate 105	A-401	16	99	A-401	H0404
Kåre B. Werners gate 105	A-402	17	97 og 98	A-402	H0405
Kåre B. Werners gate 105	A-403	18	70	A-403	H0401
Kåre B. Werners gate 105	A-404	19	94	A-404	H0402
Kåre B. Werners gate 105	A-405	20	96	A-405	H0403

Hus B

Adresse	Bolig nr	Andelsnummer	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 99	B-101	21	88	B-101	H0101
Kåre B. Werners gate 97	B-102	22		B-102	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-103	23	50	B-103	H0102
Kåre B. Werners gate 95	B-104	24	41	B-104	H0101
Kåre B. Werners gate 93	B-105	25		B-105	H0101
Kåre B. Werners gate 91	B-106	26	60	B-106	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-201	27	87	B-201	H0204
Kåre B. Werners gate 95	B-202	28	59	B-202	H0205
Kåre B. Werners gate 95	B-203	29	86	B-203	H0206
Kåre B. Werners gate 95	B-204	30	62	B-204	H0201
Kåre B. Werners gate 95	B-205	31	85	B-205	H0202
Kåre B. Werners gate 95	B-206	32	90	B-206	H0203
Kåre B. Werners gate 95	B-301	33	58	B-301	H0304
Kåre B. Werners gate 95	B-302	34	84	B-302	H0305
Kåre B. Werners gate 95	B-303	35	57	B-303	H0306
Kåre B. Werners gate 95	B-304	36	89	B-304	H0301
Kåre B. Werners gate 95	B-305	37	83	B-305	H0302
Kåre B. Werners gate 95	B-306	38	81	B-306	H0303
Kåre B. Werners gate 95	B-401	39	63 og 64	B-401	H0404
Kåre B. Werners gate 95	B-402	40	40	B-402	H0405
Kåre B. Werners gate 95	B-403	41	53	B-403	H0406
Kåre B. Werners gate 95	B-404	42	52	B-404	H0401
Kåre B. Werners gate 95	B-405	43	82	B-405	H0402
Kåre B. Werners gate 95	B-406	44	54 og 55	B-406	H0403

Vedtekter

for Tunveien Borettslag 1 org nr.
Fastsatt i stiftelsesmøte 06.09.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Tunveien Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Tunveien. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret sørger for vedlikehold / klipping av hekker.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov dekkes ved at det er opprettet eget garasjesameie på egen eiendom. Parkeringsplassene eies ikke av borettslaget.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fordeles etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles likt mellom andelene.

(5) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr p-plass som disponeres.

(7) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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.

(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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 framtrædende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TUNVEIEN BORETTSLAG 1
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.09.2020
(Borettslaget har samme ordensregler som Tunveien 2 og 3. Reglene som omhandler innendørs fellesareal gjelder for fellesarealene i Tunveien 1 Borettslag og i garasjen)

1. FORMÅL

Trivselen i et borettslag avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Tunveien Borettslag 1. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre.

2. STØY

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder. Det skal ikke forekomme støy mellom kl. 21:00 – 07:00 på hverdager eller kl. 22:00 – 09:00 i helger og helligdager. Søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved selskaper og fester skal berørte naboer varsles på forhånd.

3. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter.

4. FELLESOMRÅDER (gjelder der det eventuelt passer)

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates åpen. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner og lignende hjelpemidler kan plasseres under trappen i kjelleretasjen (utenfor heisrommet).

Det skal heller ikke oppbevares øvrige ting i fellesarealer, svalganger eller trappeoppganger, som for eksempel utenfor egen inngangsdør.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen. Slik utsmykking må aldri gå utover brannsikkerheten og skal heller ikke vanskeliggjøre renhold.

Rekkverk skal ikke brukes til lufting av tekstiler.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

5. FASADE

Hvis det ønskes montert utvendig solskjerming skal forhåndsgodkjente farger benyttes, vennligst se vedlegg til husordensreglene. Dette for å sikre en enhetlig og pen fasade på bygget.

Maling av bygget utendørs skal ikke gjøres av den enkelte beboer.

Innsynsskjerming på balkong eller terrasse skal være i nøytrale farger og må ikke være til sjenanse for naboer.

6. TERRASSER OG BALKONGER

Balkonger og terrasser skal holdes pene og ryddige, og ikke være til sjenanse for naboer.

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Grill som er elektrisk eller av gass er tillatt til bruk på terrasser og balkonger. Kullgriller (herunder også engangsgriller) tillates ikke grunnet brannfare.

Lufting eller tørking av tøy på balkong skal gjøres under rekkverkets høyde. Risting av tøy, tepper o.l. utenfor balkongrekkverk og vinduer bør ikke gjøres av hensyn til nabo under.

7. ANTENNEANLEGG

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

8. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

9. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje, og hold alltid lav fart. Parkering skal kun skje på egen plass.

Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende, og kun inntil 48 timer.

Dersom din bil forurensrer gulvet med bensin/olje, må dette straks fjernes med egnet middel.

Det er alle beboeres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papp/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Esker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Det skal aldri hensettes søppel utenfor avfallsluken. Spesialavfall eller avfall som ikke får plass i innkastluken må leveres kommunens miljøstasjon eller via andre egnede innsamlingssteder.

11. FELLESTUN

Alle har ansvar for orden og trivsel på fellestunet. Reglene om støy i punkt 2 gjelder tilsvarende.

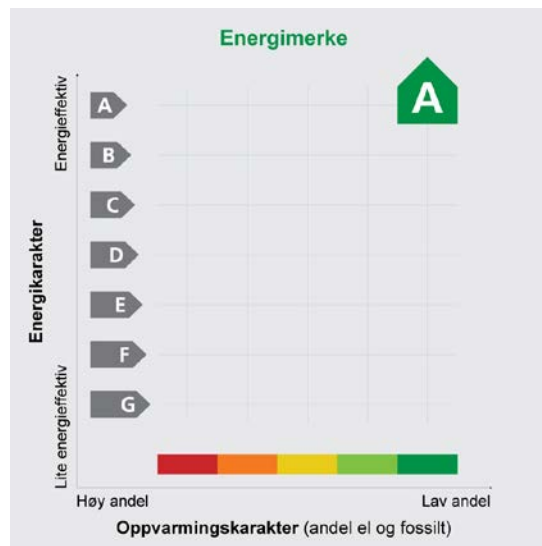
12. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/eller vedtektene.

Ved uenighet mellom beboere skal beboer først selv forsøke å komme til enighet ved dialog med aktuell beboer(e).

Adresse	Kåre B. Werners gate 95
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	791
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300683194
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2019-1068315
Dato	29.10.2019

Innmeldt av Bygg Control AS v/ Tomas Duda



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

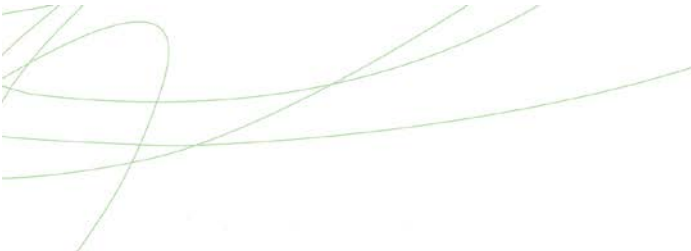
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

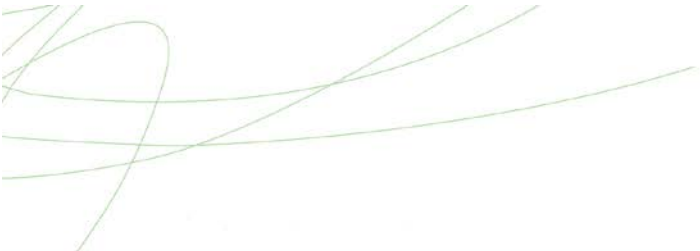
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2019
BRA: 48,0

Dato for lekkasjetallmåling: 26.06.2019

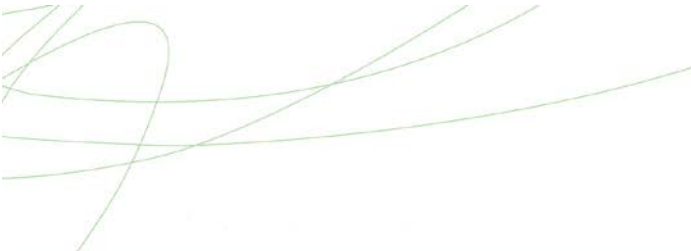
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kåre B. Werners gate 95

Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0205

Dato: 29.10.2019 12:44:48

Energimerkenummer: A2019-1068315

Ansvarlig for energiattesten: TUNVEIEN REKKEHUS AS

Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 100

Bnr: 791

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300683194

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	48 m ²
Totalt BRA	48 m ²
Oppvarmet luftvolum	127 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	22,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.06.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	66 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,760
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.10.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,0
Ventilasjonsvarme	5,9
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4564 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2821 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4564 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2064 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2499 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4564 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,6 %
--------------------------------------	--------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kåre B. Werners gate 95
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eline Wiggen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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