

PROAKTIV

Moderne 4-roms andelsleilighet i 5. etg

Balkong og garasjeplass m/el-
billader



BJARNE HAUGENS GATE 42





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

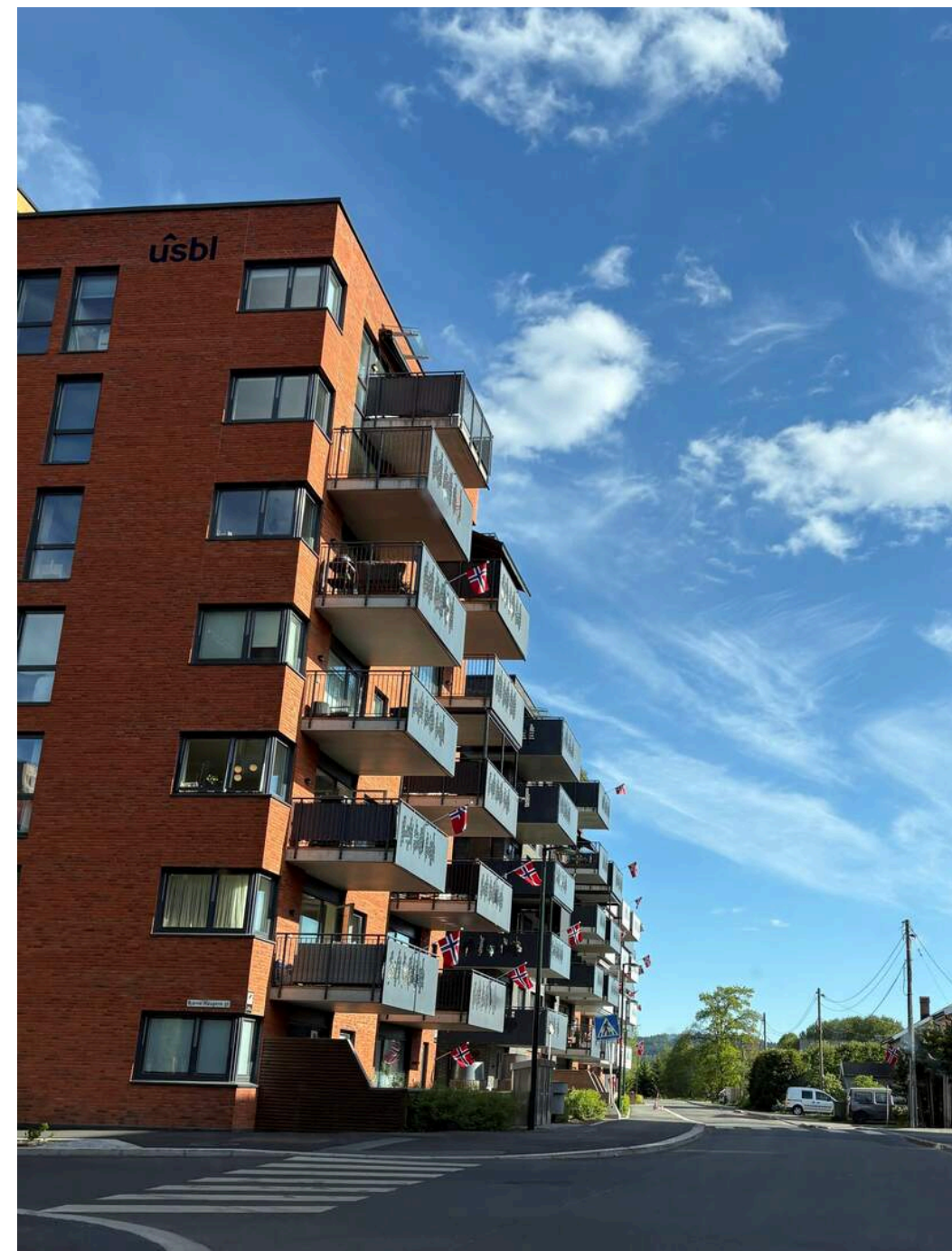
• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FINSTADJORDET | LØRENSKOG

Moderne 4-roms andelsleilighet i 5. etasje m/garasjeplass & el-billader
| Balkong & takterrasse | Attraktiv beliggenhet i Tunkvartalet 2

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjarne Haugens gate 42, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 100, bnr. 810, andelsnr. 25,
org.nummer 923636692 i TUNKVARTALET
2 BORETTSLAG

Prisantydning: 2.545.000,-

Omkostninger: 18.505,-

Andel fellesgjeld: 2.275.000,-

Totalpris: 4.838.505,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/3

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Det medfølger
garasjeplass i Tunkvartalet garasjesameie.
Hver parkeringsplass har et månedlig
gebyr på 350,-, i tillegg kommer 89,- for el-
billader. Det er etablert Charge365 og det
betales for eget forbruk.

Tomt: 3127.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 13.929,-

Felleskostnader inkl.: Renter IN: 8 932,-
Felleskostnader: 3 285,-
TV/Bredbånd: 520,-
Oppvarming (Ista avleser): A konto
fjernvarme: 753,-
Garasjeplass 350,- i tillegg 89,- for el-lader

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
22	24	28	36
Plantegninger	Informasjon om boligen	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Justyna Szabla



Justyna Szabla
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 46 35 82 97
E-post: justyna.szabla@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog
Telefon: 67 90 40 10
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984 607 865

BJARNE HAUGENS GATE 42

Justyna Szabla har en bachelorgrad i eiendomsmegling og markedsanalyser fra Nord Universitet.

Justyna behersker norsk, engelsk og polsk, noe som gjør henne til en trygg støttespiller for både norske og internasjonale boliginteresserte. Hun er kjent for å være imøtekommande og pålitelig, og brenner for å skape gode opplevelser for kundene.

Med solid kompetanse, språklig styrke og et sterkt engasjement for eiendom er Justyna godt i gang med å bygge en karriere som megler med fokus på profesjonalitet, relasjoner og gode resultater.

Velkommen til moderne 4-roms andelsleilighet i 5. etasje m/garasjeplass & el-billader

En gjennomtenkt og moderne leilighet fra 2021 med praktisk planløsning og rikelig lysinnslipp. Boligen ligger i 5. etasje og inneholder åpen stue-/kjøkkenløsning, delikat bad med vannbåren gulvvarme, tre soverom, entré og bod. Balkongen gir ekstra rom for avslapning og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen.

Leiligheten har heisadkomst, egen garasjeplass med elbillader samt privat bod.

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

Borettslaget er tilrettelagt for IN-ordning.

Eiendomsmeglerfullmektig
Justyna Szabla



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

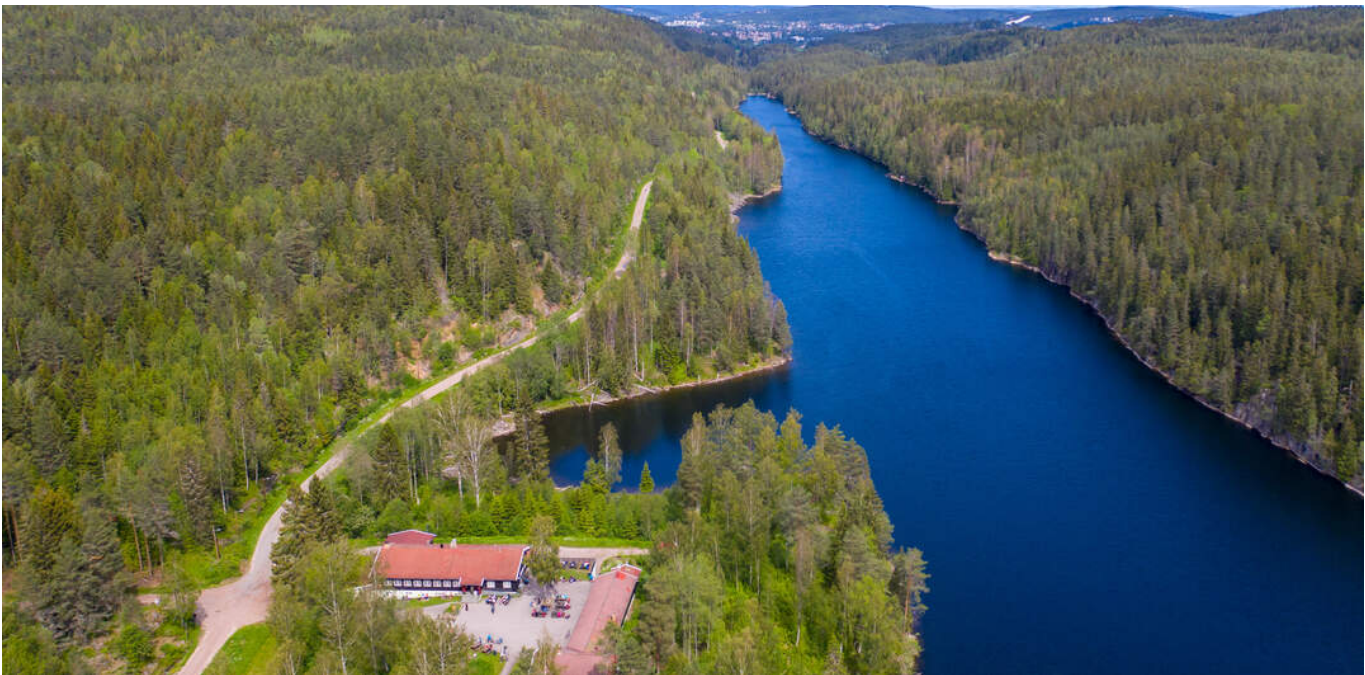
Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



NÆROMRÅDET

Kommune: Lørenskog / Område: FINSTADJORDET | LØRENSKOG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tunkvartalet 2 Borettslag ligger på Skårer Syd, sentralt og attraktivt i Lørenskog, med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og daglige nødvendigheter. Området er veletablert og preges av et rolig og trivelig bomiljø med grønne fellesarealer og gode gangforbindelser. Nærområdet byr på en rekke aktivitetstilbud som bl.a. fotballbaner, ishall og skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper og treningssenter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	3 min 0.3 km
🚶	Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 4 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	30 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏪	Triaden Lørenskog Storsenter	3 min
🏪	Triaden Apotek	3 min

SPORT

🏊	Triaden sportssenter Squash	4 min 0.3 km
🏊	Finstad balløkke Ballspill	7 min 0.7 km
🏊	Sporty 60+	3 min
🏊	SATS Triaden	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lørenskog kommune Benterud Skole...	2 min
---	-------------------------------------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg

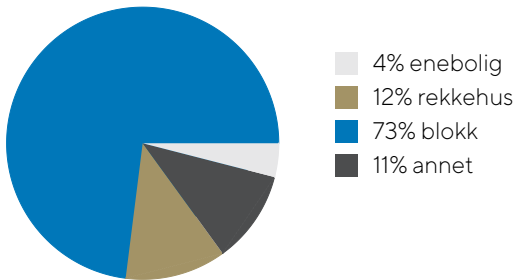


resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Ønsker du deg ut i skog og mark, ligger Østmarka og lokker bare noen minutter unna. Her finner du et velutbygget løypenett sommer som vinter. Her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur. Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer. Nyanlagt tursti og bro rundt og over vannet.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby.

Lørenskog kommune har et godt servicetilbud og tilbyr alt du trenger i hverdagen. Kulturhuset Lørenskog, som huser alt fra kino og bibliotek til teaterforestillinger, konsertopptredener, operakafé og familiedisko, tilbyr med andre ord noe for enhver smak! To store kjøpesenter finner du også i nærheten. Både Triaden og Metro senteret er komplette handelsdestinasjoner med et rikt utvalg av både butikker og spisesteder. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye



butikker og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter. Her er det også 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Blant annet Baker Nordby, Espresso House, Spiseriet, Sabrura, Egon og Peppes pizza. Med alt under et tak og en midt i blinken plassering på Triaden, har "Liv og Røre" allerede rukket å bli et populært samlingssted med god mat og drikke samt en rekke aktiviteter som biljard, shuffleboard og arkadespill. For den treningsglade ligger også SATS på senteret.

Bebyggelse

Område består primært av blokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 4 km

BARNEHAGER

Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	2 min 0.2 km
Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-... 36 barn	8 min 0.6 km



Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere trivelige skoler og barnehager i nærområdet. Fra leiligheten er det gangavstand til fere barnehager, blant annet Benterud barnehage (1-5 år) og Berger barnehage (1-6 år). I tillegg er det gangavstand til Benterud skole (1-7 kl.) og Løkenåsen skole (8-10 kl.). Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole.

Offentlig Kommunikasjon

Når det kommer til offentlig kommunikasjon har man flere muligheter. Leiligheten har nærhet til et rikt kollektivtilbud med ekspressbusser m.m. Skal man til Oslo kan man spasere bort til Triaden bussholdeplass som ligger ca. 3 minutters gange fra oppgangen. I rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Helsfyr for så å bytte til ønsket t-bane linje eller 300 bussen til Oslo bussterminal. Denne reisen tar ca. 30 minutter fra bussholdeplassen. Med bil tar det 19 min til Oslo S og 30 min til Oslo Gardermoen Lufthavn.



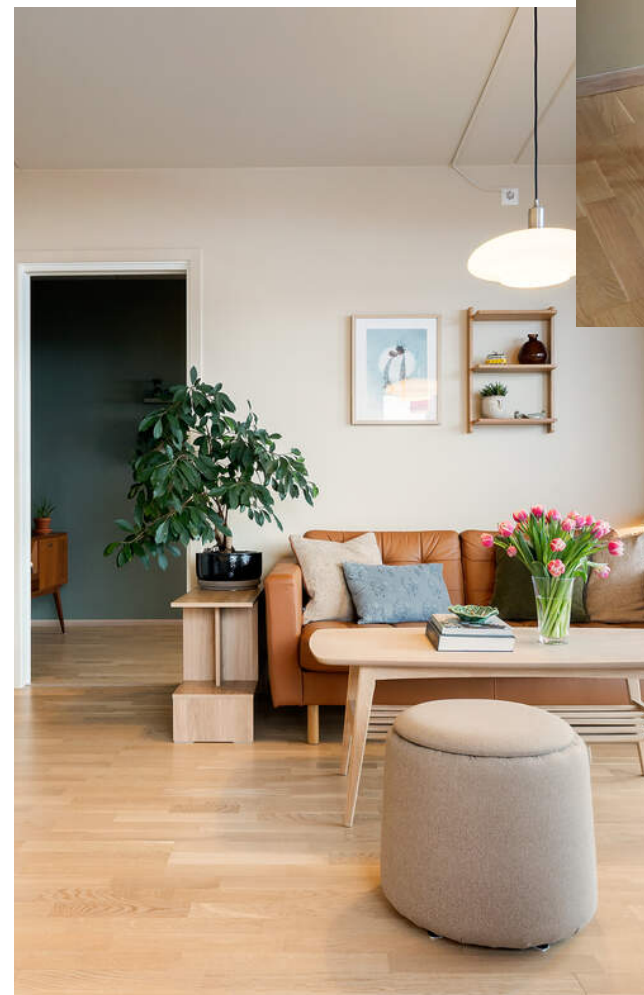
VELKOMMEN INN!

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



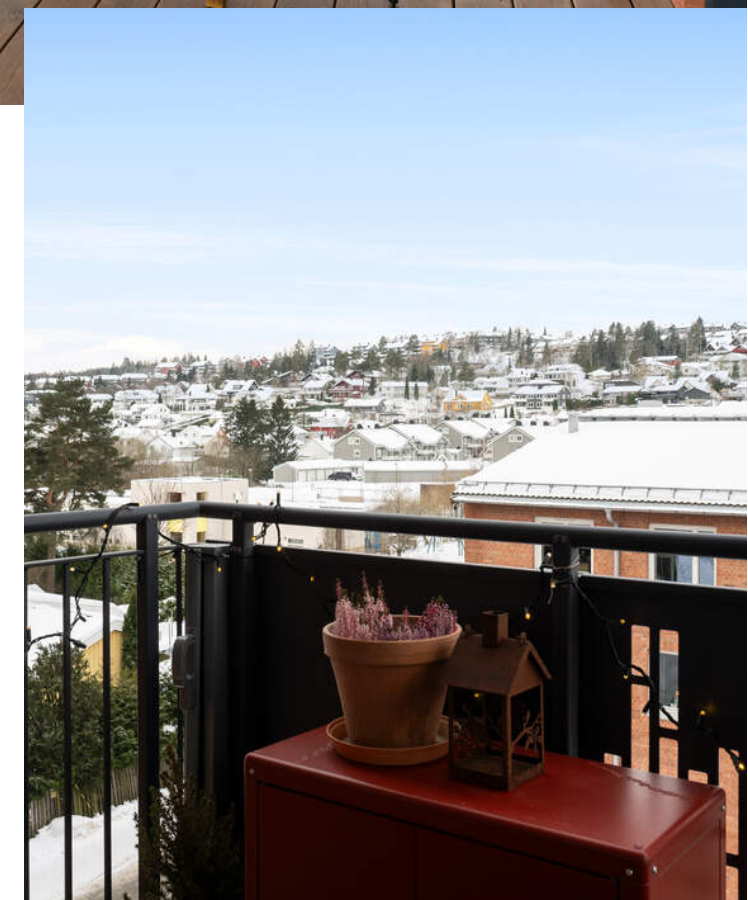
STUE

Stuen ligger i åpen løsning inn til kjøkkenet. De store vindusflatene i stuen sørger for et godt lysinnslipp, og er med på å gi en god romfølelse. Her har du flere møbleringsmuligheter.





FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL BALKONG PÅ
9 KVM. BALKONGEN HAR
GOD Plass TIL
UTEMØBLER.

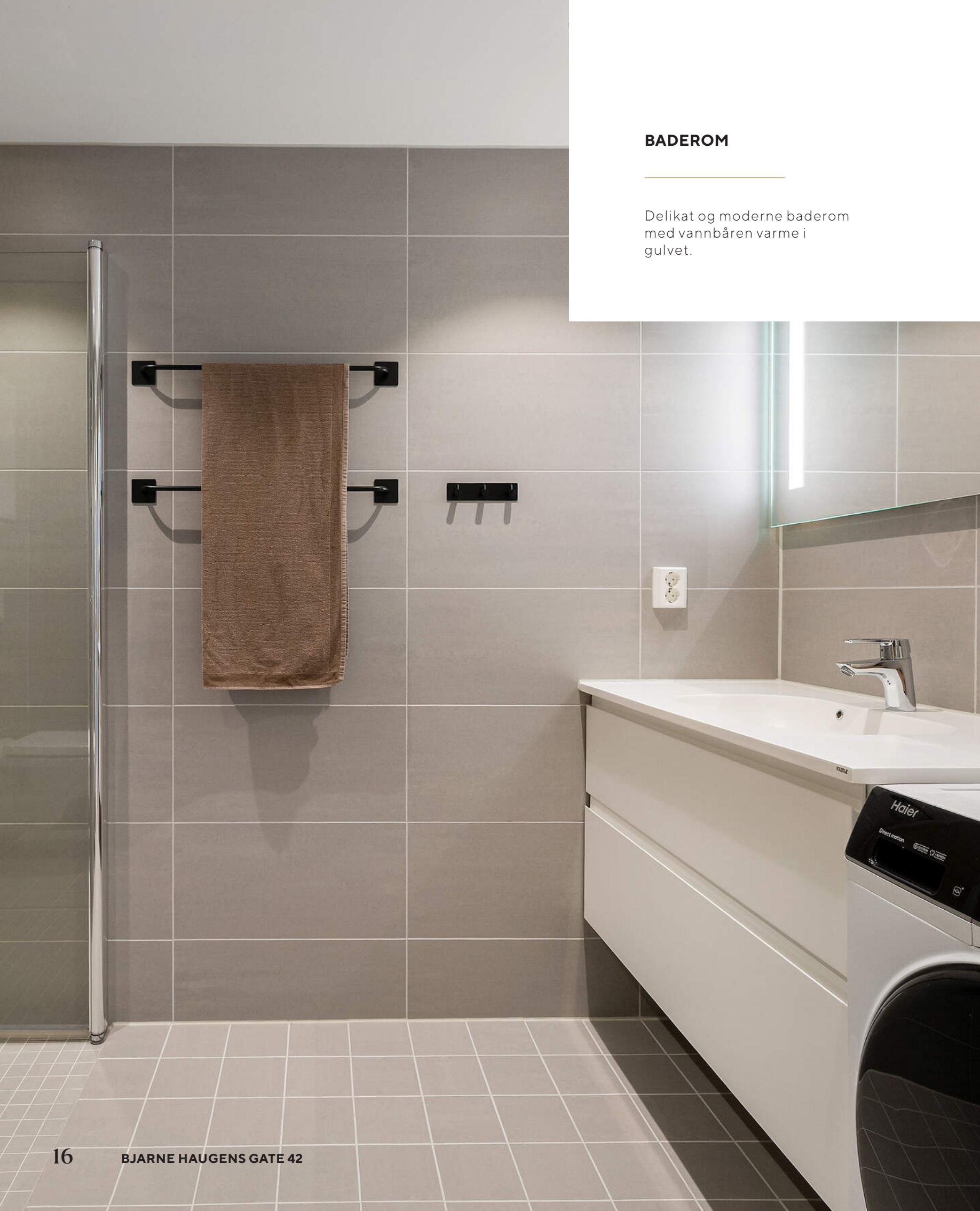




KJØKKEN

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, som gir gode oppbevarings- og arbeidsforhold.





BADEROM

Delikat og moderne baderom med vannbåren varme i gulvet.



DET ER OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN.



SOVEROM

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og har garderobeskap samt god plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

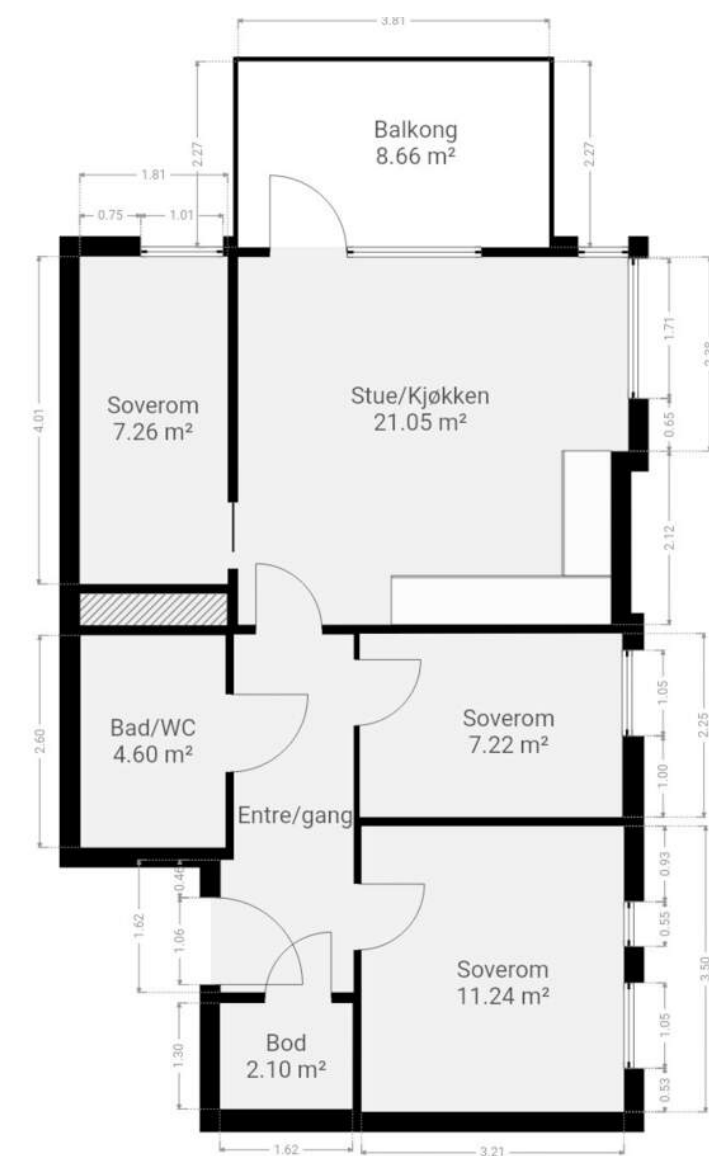
DET MEDFØLGER
GARASJEPLASS M/EL-
LADER OG PRIVAT BOD.



PLANTEGNING

PLANTEGNING

5. etg



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det medfølger garasjeplass i Tunkvartalet garasjesameie. (merket 149)
Hver parkeringsplass har et månedlig gebyr på 350,-, i tillegg kommer 89,- for el-billader.
Det er etablert Charge365 og det betales for eget forbruk.

Det er et underjordisk garasjeanlegg under Borettslagene i Tunkvartalet. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 100/bnr. 811.
Garasjeplassen (149) følger automatisk ved salget. Den kan ikke selges internt.
Det er avsatte plasser i garasjen til gjesteparkering mot betaling.

Det også en sykkelbod til bruk for andelseiere.

Tomtestørrelse

3 127 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, og lignende.

Det er registrert totalt 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
5. etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i dusjonen er mot fellesområder/naboseksjon og boring der det er størst risiko for uønsket fukthighet er umulig.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven, og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

UTVENDIG:

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert entredør med b30/DB40 klassifisering. Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Kommentar: Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet. Bygget har etasjeskillere i betong. Kommentar: Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og nærmeste soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger, leilighetsskillevegger og entredøren. +/- 4 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Innvendig har boligen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system med fordelingskap over toalettet på badet. Vanninntak, vannmåler og stoppekran i skapet. Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og bod. Aggregat i himlingen i gangen og regulering/styring fra panel på veggen utenfor badet. Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Eier opplyser om filteravtale og skifte av filter 2 ganger pr år. Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 12. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Reparasjon av takterrasse og trapperom i 6. og 7. etasje etter en brann på takterrassen. Utbedringen gjøres i regi av borettslaget.

I forbindelse med utbedring etter brannen på taket ble det gjort en inspeksjon av veggene inne i leiligheten. Det innebar at det ble åpnet noen utsnitt i de gipsplatene som ligger mot yttervegg. Det ble ikke avdekket noen avvik eller skader, og veggene er tilbakestillt.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja, Noen av bodene på den ene siden av trapperommet har

vært utsatt for lekkasje fra vannrør, dette er under utbedring av utbygger (PEAB). Bodene tilhørende denne leiligheten ligger på andre siden av kjelleren og har aldri vært utsatt for verken fukt eller vann.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, bod.
Medfølger garasjeplass og privat bod (merket 33) i lukket anlegg under blokken.

Areal

Bruksareal:
5. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm (Ekstern bod i kjeller)
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré/gang:
Entreen gir et godt førstegangsinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og annet ønsket entrémøbel.

Kjøkken:
Innredningen på kjøkkenet er med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er flislagt mellom over og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, som gir gode oppbevarings- og arbeidsforhold.

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

Baderom:
Delikat og moderne baderom med flislagte gulv, vegger og malt himling. Downlightsbelysning sørger for godt med lys. Slett lys innredning med servant, ettgreps blandebatteri og speil med lys over. I tillegg er det dusjhjørne med innfellbare dører i glass og garnityr, og veggmontert toalett. Ventil i

himlingen tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg. Baderommet har vannbåren varme i gulvet.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og har garderobeskap samt god plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod:
Leiligheten disponerer en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for klær og annet utstyr.

I tillegg medfølger en privat bod på 5 kvm. Bodanlegg i kjeller, har solide nettingvegger og kan låses med egen hengelås. Arealet er godt belyst og har enkel adkomst via felles gangareal, noe som gir trygghet og praktisk oppbevaring i tilknytning til boligen.

Oppvarming

Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom.

Energimerke

Grønn B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Notater

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

Om borettslaget

Tunkvartalet 2 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tunkvartalet 2 borettslag består av 84 boliger og ingen næringslokaler. Borettslag ligger på Skårer Syd i Lørenskog kommune. Tomten ligger idyllisk til i et solrikt område, skjermet og tilbaketrukket for trafikk. Her bor du på landet samtidig som du har alt du trenger i nærheten. Tunkvartalet består av lyse og moderne leiligheter i ulike størrelser.

Tunpaviljongen: Et moderne samfunnshus og et hyggelig møtested. Lørenskog kommune var tradisjonelt sett en jordbrukskommune. Det vide åkerlandskapet har vært til inspirasjon for et helhetlig konsept for Tunkvartalet. Tunet skal invitere til opphold, lek og aktivitet for mennesker i alle aldre og med ulike behov, forteller arkitektene. Bebyggelsen former en halvåpen kvartalsstruktur med to frodige indre gårdstun, som forbindes til omkringliggende bystruktur gjennom åpninger i bebyggelsen. Bygningsvolumene har en stram hovedform, med trappede og variert gesimshøyde. Orienteringen til bebyggelsen gir gode lysforhold på flere sider og på begge tun. Boligene har gjennomgående inngangspartier slik at de henvender seg

både til tunet og gaten, sier Amund Vik i Spor Arkitekter.

Tunkvartalets grønne hjerter: Koselige og pene uteområder betyr mye for trivselen for både små og store. Beboerne i Tunkvartalet kan glede seg over de to flotte, møblerte tunene. Tun 1 og 2 innbyr til lek og sosialt samvær, her finner du alt fra grillplass og paviljong til lekeplass og treningsstativer. På tun 1 ligger en stor, herlig gressplen, mens tun 2 blant annet byr på en hyggelig pergola. Her kan du slappe av, sitte og lese en bok eller stelle med blomster og planter. Det blir sykkelparkering ved inngangene. Belegningsstein vil markere inngangspartiet samt torget ved tunpaviljongen, som har helårsdrift.

Bordtennis og petanquebane: Borettslaget legger til rette for at både barn, ungdom og voksne kan være i aktivitet og leke i trygge omgivelser. Ved siden av tunpaviljongen bygges det sandkasse, og på den store gressplenen er det plass til å drive med ulike aktiviteter. På tun 2, foran bygg C, er det en herlig lekeplass med artig bondegårdstema. Her er det husker i tre, lekeapparat formet som traktor samt en crawling-tunnel. Sentralt i gårdsrommet blir det satt opp små tipi-hus. Ved bygg D vil du dessuten finne treningsstativer for utetrening. Supert for deg som er glad i lavterskel-trim! Er du glad i en vennskapelig nabomatch? På tun 1 kan dere spille bordtennis, mens det på tun 2 kommer en petanquebane. Det er bare å glede seg til fine dager utendørs!

Styrets arbeid: – Styret har gjennom året jobbet kontinuerlig med

reklamasjoner, feil og mangler fra utbygger. Dette har i Tunkvartalet 2 vært og er et tidkrevende arbeid. – Styret jobber kontinuerlig med utfordringer rundt vannlekkasjer. De fleste har rammet i 42 og vihar nylig avdekket en til. Utbygger har nå bekreftet etter press fra styret i TK2 at det skal gjøres en total gjennomgang av rørsystem i TK2. – Styret sliter også med et uforklarlig høyt varmetap i TK2. Dette har styreleder satt seg godt inn i og skal nå gjennomføre flere befaringer med GK, som nå har bekreftet at det er altfor høyt og går igjennom systemet for å avdekke feilen. De lå i 2024 på et beløp på rundt 70.000 i varmetap som bokstavelig er penger ut av vindu. Dette er ikke noe beboerne har noe mulighet til gjøre noe med så det følges nå tett opp for avdekke årsaken. – Styret har også jobbet mye med og nå endelig fått gjennomslag for at en del beboere nå har fått godkjent at det skal etter monteres sol skjerming på noen vindusflater. Dette følges opp av utbygger direkte mot de beboerne det gjelder. – Styret har jobbet med å få på plass og justere avtaler ovenfor leverandører til Tunkvartalet 2 som er økonomisk besparende. – Styret jobber systematisk gjennom året med å følge opp beboere for å skape et best mulig bomiljø. – Det har vært og er krevende økonomiske tider. Kommunale avgifter har heldigvis ikke økt betraktelig i 2025. Alle eksisterende avtaler og tjenester index reguleres. Vi valgte inn i 2024 å øke felleskostnader med kun 2%, men måtte ta forbehold om at disse måtte justeres hvis vi så at det ikke strekker til. – Derav måtte de ha en ekstra økning i november 2024. I budsjett for 2025 har vi økt med 6,5%. Dette er styret godt fornøyd med i forhold til estimert mulig økning på 19%. Litt av grunnen til at de "kun" landet på 6,5% er blant annet at vi har fått reforhandlet forsikring, fått gjennomslag for noe erstatning fra utbygger, reforhandlet service avtaler sammen med TK1, TK3 og TK4. – Det har blitt valgt å sette av lite til vedlikehold og fremtidig drift pga 5 års reklamasjons regel på nybygg. Det må tas en vurdering på hvordan Tunkvartalet 2 skal få satt av midler til dette fremover. Det er flere måter å gjøre dette på. Man kan ta en engangsinnbetaling pr andel pr år, som da øremerkes f.eks fasadevask. Estimert kostnad som et eks er 200.000 og anbefalt intervall er hvert 8 år. Eller vi kan estimere avsetning inn ved neste regulering av felleskostnader – Det vil også komme et forslag fra styrene i alle borettslagene på årsmøte 2025 om at kaldt vanns forbruket må estimeres og faktureres pr enhet på lik linje som varmt vann. Vi mener dette er mest rettferdig. Til nå har kaldt vanns regning til kommunen blitt dekt av borettslaget (fellesmidler).

Felleskostnader pr. mnd
13.929,-

Felleskostnader inkluderer
Renter IN: 8 932,-
Felleskostnader: 3 285,- (Blant annet: kommunale avgifter, snøbrøyting, trappevask, forretningsførerhonorar, forsikring av bygninger, vaktmestertjenest)
TV/Bredbånd: 520,-
Oppvarming (Ista avleser): A konto fjernvarme: 753,-
Garasje plass 350,- i tillegg 89,- for el-lader

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte.

Andel fellesgjeld
2.275.000,- per onsdag, 11. februar 2026

Andel fellesformue
4.794,- per onsdag, 11. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 11 766 886,-
Driftsutgifter til sammen kr. 4 476 827,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -755 648,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 926 987,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 72 469,-

Usbl informerer om at underskuddet skyldes høyere kostnader enn budsjettet. I tillegg har felleskostnadene økt i januar både i 2025 og 2026. For mer informasjon se innkalling til generalforsamling, datert 13.05.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365099514, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 4.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 184
Saldo per 11.02.2026: 148 440 000
Andel av saldo: 2 275 000
Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.03.2042 (siste termin 30.12.2071)
IN-lån, Avdragsfritt frem til 31.12.2041

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2042 utgjøre ca kr 2 883,00 per måned for denne boligen.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer og det bekreftes herved at ingen har vist interesse for å benytte forkjøpsretten for andel 25.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Hold av én katt eller hund krever kun en skriftlig orientering til styret. Ytterligere anskaffelse krever forutgående godkjenning fra styret. Se mer i ordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP3926050

Sikringsordning

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Kr. 350,- pr. person.

Formuesverdi primær

1.216.222,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.864.889,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Utrekning: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Regnestykket for din bolig: ((4 800 000 kr * 0.7) - 100 000 kr) * 0.001 = 3 260 kr per år.
Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Eiendomsskatt

3.260,- for 2026

Info eiendomsskatt

Utrekning: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Regnestykket for din bolig: ((4 800 000 kr * 0.7) - 100 000 kr) * 0.001 = 3 260 kr per år.
Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring.
Selger har ikke tegnet Norgespris.

Diverse

Vaskemaskin kan medfølge etter nærmere avtale.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 22.12.2021 og gjelder boligblokk 38, 40 og 42 med garasje og del av uteoppholdsareal, på følgende vilkår:
Uttalelse fra kommunalteknikk:
Bjarne Haugens gate er nå etablert med asfalt i strekningen hvor den er åpen for allmenn ferdsel, og det er etablert port i overgang til anleggsområdet. I tillegg er satt opp tung sikring mellom kjørevei og gangarealer. Det er visstnok ikke etablert gatelys enda, men det er opplyst at skal etableres.

Utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, som skal holde normalt god, kommunal

standard da kommunen overtar den først når den er ferdigstilt. Dette gjelder særlig:
- Utbedring av skader
- Vask og spyling av overflater
- Belysning
- Vintervedlikehold

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

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetegninger, datert 03.12.2020 og 27.11.2019, som samsvarer med dagens planløsning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/810:
14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1967 - Dokumentnr: 3431 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.11.1977 - Dokumentnr: 7481 - Skjønn
Avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1979 - Dokumentnr: 5136 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2020 - Dokumentnr: 3172440 - Bestemmelse om netstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

28.05.2021 - Dokumentnr: 629314 - Erklæring/avtale
Bestemmelser adkomst, drift og vedlikehold av teknisk rom
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2021 - Dokumentnr: 629314 - Erklæring/avtale
Bestemmelse drift og vedlikehold av brannoppstillingsplasser og renovasjonsløsninger
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1601891 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppføring, fornyelse og vedlikehold av lysmaster med tilhørende anlegg

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

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

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

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

21.05.2021 - Dokumentnr: 601206 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:811
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder105 parkeringsplasser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsplan Skårer syd, Id 2014003. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 545 000,00 (Prisantydning)
2 275 000,00 (Andel av fellesgjeld)

4 820 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 255,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 605,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 505,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 829 605,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 838 505,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kristian Øiberg Haraldsen
Ingrid Marie Øiberg Haraldsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 35 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 93 990,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

Dato salgsoppgave
25.2.2026

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
27.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 100, bnr. 810
- Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 Rapportdato: 16.02.2026 Oppdragsnr.: 20000-1831 Referansenummer: TT2712
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 2 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 3 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 4 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2020/2021 og ble overtatt av dagens eier i januar 2022. Bygget er med det ca 4 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal/lav slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert entredør med b30/DB40 klassifisering.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og nærmeste soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger, leilighetsskillevegger og entredøren. +/- 4 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Downlightsbelysning. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med innfellbare dører i glass og garnityr. Ventil i himlingen tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet, dette er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon: Midlertidig brukstillatelse og FDV er i boligmappe på nett(Viscenario)

Vannbåren varme i gulvet. Det er målt fall fra terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og

topp slukrist er ca 48 mm
Rennesluk i plast uten synlig membran i klemring.

Byggene er oppført av en større byggherre og det må forventes at det foreligger en uavhengig kontroll. Denne er likevel ikke i eiers eier, men oppbevares antatt av styret i sameiet, eller utbygger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger i dusjsonen er mot fellesområder/naboseksjon og boring der det er størst risiko for uønsket fukthighet er umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagt mellom over og underskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap over toalettet på badet. Vanninntak, vannmåler og stoppekran i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tiluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og bod. Aggregat i himlingen i gangen og regulering/styring fra panel på veggen utenfor badet.

Eier opplyser om filteravtale og skifte av filter 2 ganger pr år.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 5 av 20

Beskrivelse av eiendommen

noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

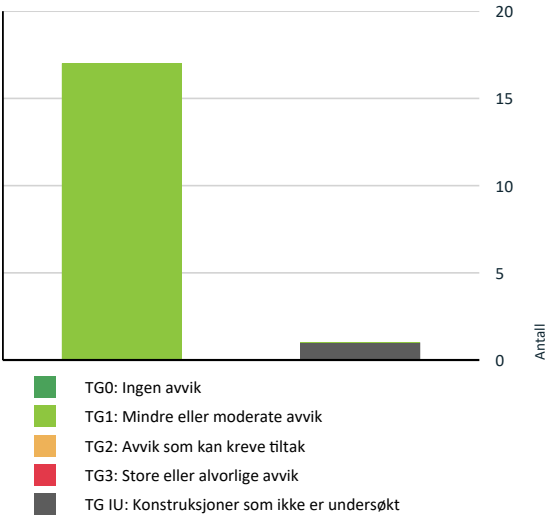
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET Gnr 100 - Bnr 810 3222 LØRENSKOG	Verdico AS Trondheimsvegen Jessheim 98 B 2050 JESSHEIM	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 2021		
UTVENDIG		
TG 1 Vinduer		
Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.		
TG 1 Dører		
Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert entredør med b30/DB40 klassifisering.		
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål. Adkomst fra stuen.		
INNVEDIG		
TG 1 Overflater		
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.		
Kommentar: Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.		
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Bygget har etasjeskillere i betong.		
Kommentar; Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og nærmeste soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger, leilighetsskillevegger og entredøren. +/- 4 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.		
TG 1 Innvendige dører		
Innvendig har boligen malte glatte dører.		
VÅTROM		
5.ETASJE > BAD/WC		
Generell		
Flislagte gulv, vegger og malt himling. Downlightsbelysning. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med innfellbare dører i glass og garnityr. Ventil i himlingen tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.		
Oppdragsnr.: 20000-1831	Befaringsdato: 12.02.2026	Side: 8 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET Gnr 100 - Bnr 810 3222 LØRENSKOG	Verdico AS Trondheimsvegen Jessheim 98 B 2050 JESSHEIM	
Tilstandsrapport		
Det er ett sluk i rommet, dette er plassert i dusjsonen.		
Dokumentasjon: Midlertidig brukstillatelse og FDV er i boligmappe på nett(Viscenario)		
5.ETASJE > BAD/WC		
TG 1 Overflater vegger og himling		
Veggene har fliser. Taket er malt.		
5.ETASJE > BAD/WC		
TG 1 Overflater Gulv		
Flislagt gulv og vannbåren varme i gulvet. Det er målt fall fra terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 48 mm		
5.ETASJE > BAD/WC		
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Rennesluk i plast uten synlig membran i klemring.		
Byggene er oppført av en større byggherre og det må forventes at det foreligger en uavhengig kontroll. Denne er likevel ikke i eiers eier, men oppbevares antatt av styret i sameiet, eller utbygger.		
		
5.ETASJE > BAD/WC		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant, opplegg for oppvaskmaskin, veggmontert toalett(TECE) og dusjvegger/hjørne.		
5.ETASJE > BAD/WC		
TG 1 Ventilasjon		
Avtrekk via ventil i himlingen tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.		
Oppdragsnr.: 20000-1831	Befaringsdato: 12.02.2026	Side: 9 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i dusjonen er mot fellesområder/naboseksjon og boring der det er størst risiko for uønsket fuktighet er umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagt mellom over og underskap. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 10 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap over toalettet på badet. Vanninntak, vannmåler og stoppekran i skapet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og bod. Aggregat i himlingen i gangen og regulering/styring fra panel på veggen utenfor badet.

Eier opplyser om filteravtale og skifte av filter 2 ganger pr år.

Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvarme i alle rom.

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Anlegget ble installert i 2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke hatt elektriske arbeider i leiligheten siden ferdigstilling av bygget.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 11 av 20

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Det elektriske anlegget ble installert i 2021.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2021, det foreligger samsvarserklæring og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget ,men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



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

 Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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

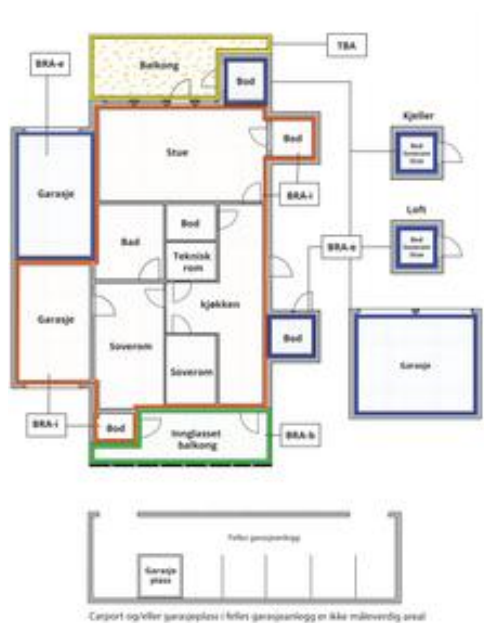
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 boder
Innglasset balkong stv (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 åpne 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	64			64	9
Underetasje		5		5	
SUM	64	5			9
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod, soverom 3		
Underetasje		Bod (merket 33)	

Kommentar

- Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 149, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

-Leiligheten er målt til 63,7 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 64 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 15 av 20

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Kristian Øiberg Haraldsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	810		0	3127.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bjarne Haugens gate 42							
Hjemmelshaver							
Tunkvartalet 2 Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
506/TUNKVARTALET 2 BORETTSLAG	923636692	506	USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Kristian Øiberg Haraldsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	5 000	2 275 000	4 794 31.12.2025	2 275 000 11.02.2026

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et barnevennlig og populært boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Verdens største og mest avanserte skihall har åpnet ved Lørenskog stasjon. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter er det skapt en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. I tillegg skal iFly etablere seg her. I tilknytning til Skihallen vil en ny bydel skapes - Lørenskog Vinterpark. Den nye bydelen vil bl.a. ha et konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Tunveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
348 880 000	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.12.2021		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	11.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	01.12.2021	Nyanlegg elektrisk anlegg	Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger	27.11.2019	Plantegninger fra arkitekt	Gjennomgått	1	Nei

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 810
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT2712>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1831

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 20 av 20



Egenerklæring

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjarne Haugens gate 42	Bjarne Haugens gate 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år. Siden ferdigstillelse av bygget i januar 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3926050

Informasjon om selger

Selger

Haraldsen, Ingrid Marie Øiberg

Selger

Haraldsen, Kristian Øiberg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 4.1.2

Årstall

2026
- 4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært
- 4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av takterrasse og trapperom i 6. og 7. etasje etter en brann på takterrassen. Utbedringen gjøres i regi av borettslaget.
- 4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

If forsikring/Recover/BTI Konsult AS
- 4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei
- 4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 4.2.2

Årstall

2025
- 4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært
- 4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med utbedring etter brannen på taket ble det gjort en inspeksjon av noen av veggene inne i leiligheten. Det innebar at det ble åpnet noen utsnitt i de gipsplatene som ligger mot yttervegg. Det ble ikke avdekket noen avvik eller skader, og veggene er tilbakestillt.
- 4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Recover



4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☒ Ja
- ☐ Nei

Kjeller

- 5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noen av bodene på den ene siden av trapperommet har vært utsatt for lekkasje fra vannrør, dette er under utbedring av utbygger (PEAB). Boden tilhørende denne leiligheten ligger på andre siden av kjelleren og har aldri vært utsatt for hverken fukt eller vann.
- 6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei
- 8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21786938

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Haraldsen, Kristian Øiberg	2026-02-10	Haraldsen, Ingrid Marie Øiberg	2026-02-10
Identification		Identification	
 Haraldsen, Kristian Øiberg		 Haraldsen, Ingrid Marie Øiberg	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Haraldsen, Kristian Øiberg	10/02-2026	BANKID
Haraldsen, Ingrid Marie Øiberg	19:03:39	BANKID
	10/02-2026	
	19:01:40	



Adresse	Bjarne Haugens gate 42
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Lelighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	810
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300803717
Bolignr.	H0506
Merkenr.	A2021-1339061
Dato	30.11.2021
Innmeldt av	WSP Norge AS v/ Sindre Kayser

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.

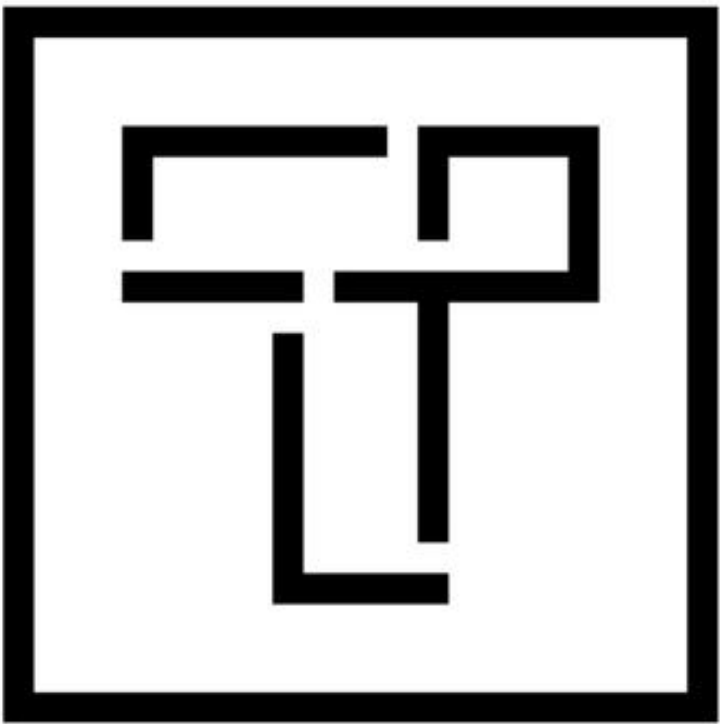
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



TUNKVARTALET

ORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET 2 BORETTSLAG
Fastsatt av borettslagets styre 26.01.2022

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På oppstillingsplass for utrykningskjøretøyer er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering. For øvrige parkeringsregler henvises det til regelverk fra garasjesameiet.

6. Dyrehold

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

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

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

Det tillates ikke å montere katteluker eller hold av utekatter.

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

7. Andre bestemmelser / Helse, Miljø og Sikkerhet

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

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjellerrom eller garasje.

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

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

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

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

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

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

8. Dugnadsplikt

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

9. Brudd på ordensregler

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

Følg reglene og bidra til et godt bomiljø for alle 😊

VEDTEKTER

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, filter til ventilasjonsaggregat, 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 verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. å si opp avtalen vedr. forretningsførsel og tilknytning til Borettslaget Usbl
- 4. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 6. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Garasje/Parkering

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

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

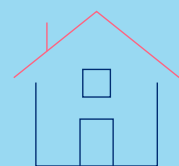
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjarne Haugens gate 42, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 100, bnr. 810, i FINSTADJORDET kommune, oppdragsnr.: 1520260054
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Justyna Szabla

Eiendomsmeglerfullmektig

46 35 82 97

justyna.szabla@proaktiv.no

PROAKTIV

Lørenskog Eiendomsmegling AS

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no