PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KÅRE B. WERNERS GATE 6

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 809

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26072 **Eiendomsverdi ref nr:** SV5088

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

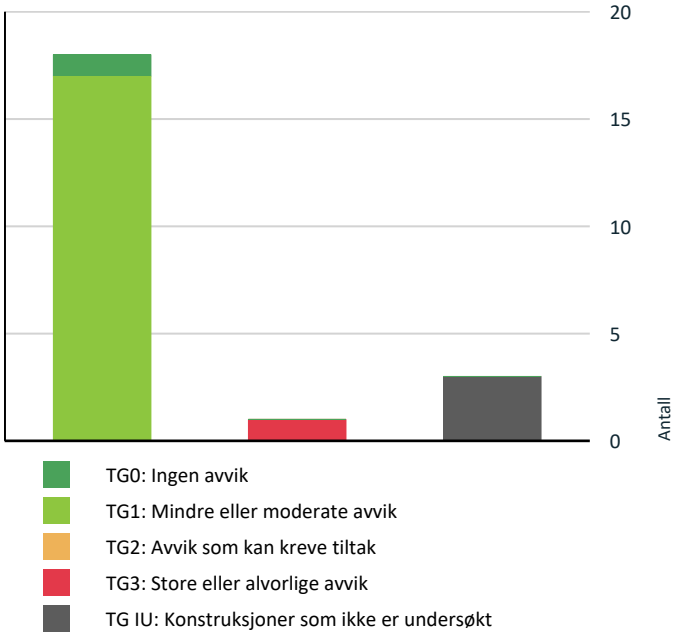
Lovlighet Gå til side

3 - roms leilighet i 2. etasje med to balkonger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet i 2. etasje med to balkonger

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

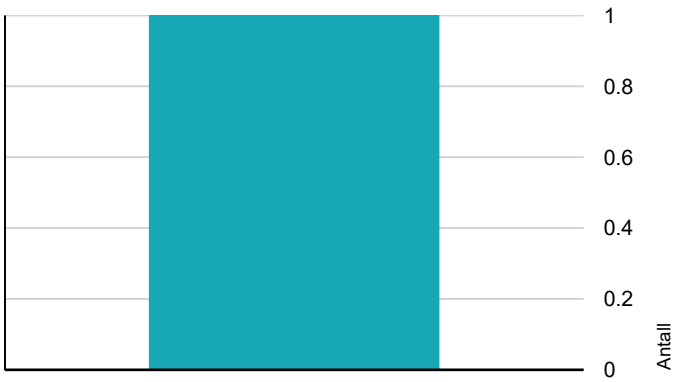
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED TO BALKONGER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i teglstein.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Det er ikke musebånd i veggkonstruksjonen, men da boligen ligger flere meter over terreng er det ikke vurdert som en mangel. Det skal mye til at mus kan krype helt opp til balkongen og inn i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 40 db). Døren har kikkehull og er merket H0201.
To balkongdører med glass fra byggeår. Den ene døren er tofløyet.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stål med rekkverkshøyden på ca 1,05 meter.

Balkong i betongkonstruksjon utenfor sett soveromue. Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stål med rekkverkshøyden på ca 1,04 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong/betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein og plater.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser og belegg. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte, glatte flater og én vegg med spiler.
Himling: Malte flater.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

——

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betongelementer.

——

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

——

Det er noen glipper mellom gulvlist og gulv, men resultat av målingene ligger til grunn for vurderingene.

———

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Én profilert dør og én dør som skyvedør.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

——

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Det er hull i en veggflis etter tidligere oppheng. Dette er vurdert til å være tilfredstillende fuget igjen.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er noe fall mot dør ved dør (2-3) flisrekker.
Noe lite fall i deler av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dusjvann ledes til sluk i dusjsonen, ved bruk av dusjvegger. Lekkasjevann fra f. eks vaskemaskin kan ved en eventuell lekkasje renne mot dør og skade tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å endre fallforholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Rennesluk.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, veggskap, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

——

Eneste dokumentasjon på hvordan overløp fra innebygget toalettsisterne er løst er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er annen branncelle og kanaler inn mot dusjsonen. Ved å ta hull inn mot kanaler kan dette føre til at branncellen brytes/ødelegges. Det er derfor foretatt hulltakning i vegg mellom baderom og entré, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

——

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

——

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i baderomsvegg med overløp ført i rør til baderom. Stoppekran i fordelingsskapet.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sprinkleranlegg.

Sprinkleranlegg er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslag/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme (gulvvarme) med fordelingsskap i gangen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
11 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

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

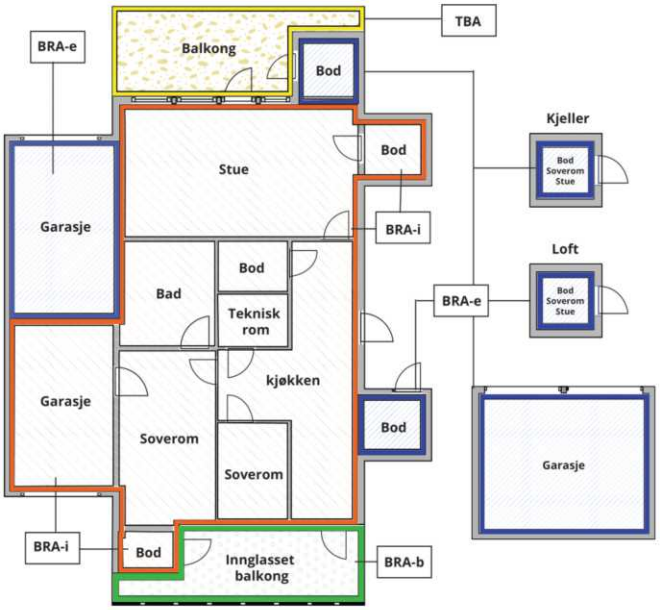
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 - roms leilighet i 2. etasje med to balkonger

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	70			70	12
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**12**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Stue med utgang til balkong på ca 9 m² og ett soverom med utgang til balkong på ca 3 m². Disse arealene er tatt med i arealoppstillingen som TBA..

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 13. Garasjeplass for én bil på plass merket med nr. 15. Det er el-billader på garasjeplassen.

Det er opplyst at det er tilgang til felles takterrasse samt felles sykkelbod.

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

Kommentar: Nytt armatur, og skap på vegg over vask på bad - faktura vist frem.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Øystein Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	809		0	4471.6 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Kåre B. Werners gate 6

Hjemmelshaver
Tunkvartalet 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG	923636781		Hagen Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Kommentar
Regnskap fra borettslaget for 2025 er ikke lagt inn i rapporten. Henviser til årsberetning fra styret. (Henvendelse megler).

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3520910			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.05.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260024
Addresse	Kåre B. Werners gate 6		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Øystein Hagen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

2073587

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp 2 skap på vegg over vask, og byttet dusjsett med dusjtermostat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

PDF tilbud og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

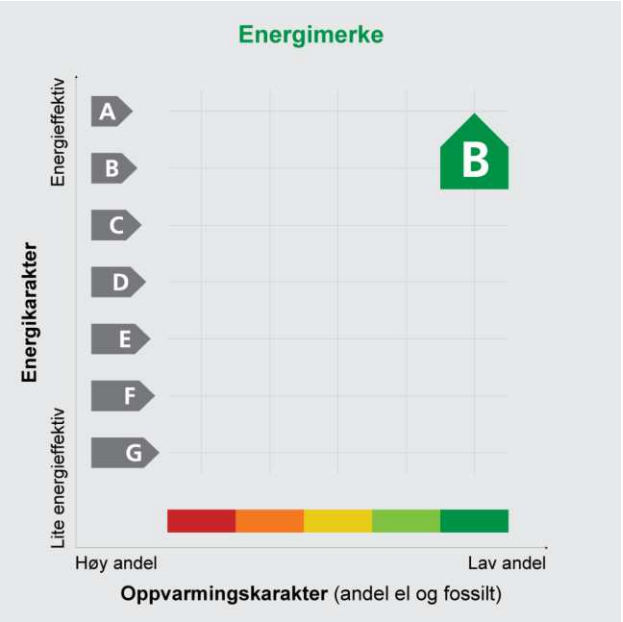
Signert av *Øystein Hagen*

Initialer selger:
Ø H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kåre B. Werners gate 6
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300674909
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1253760
Dato	23.04.2021



Innmeldt av	Høyer Finseth v/ WSP /v Magnus Blegeberg

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	69,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.01.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kåre B. Werners gate 6
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 23.04.2021 12:56:56
Energimerkenummer: A2021-1253760
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Høyer Finseth v/ WSP /v Magnus Blegeberg

Gnr: 100
Bnr: 80
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300674909

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	93081192
ByggIdentId	6247337495
BruksenhetsIdentId	6248070959
AdresseIdentId	6260542489
VegAdresseIdentId	515859932
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	80
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Kåre B, Werners gate 6
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300674909
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	21.04.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	174,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Høyer Finseth
Navn person	WSP /v Magnus Blegeberg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	25,2
Ventilasjonsvarme	6,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7217 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4678 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7217 kWh/år

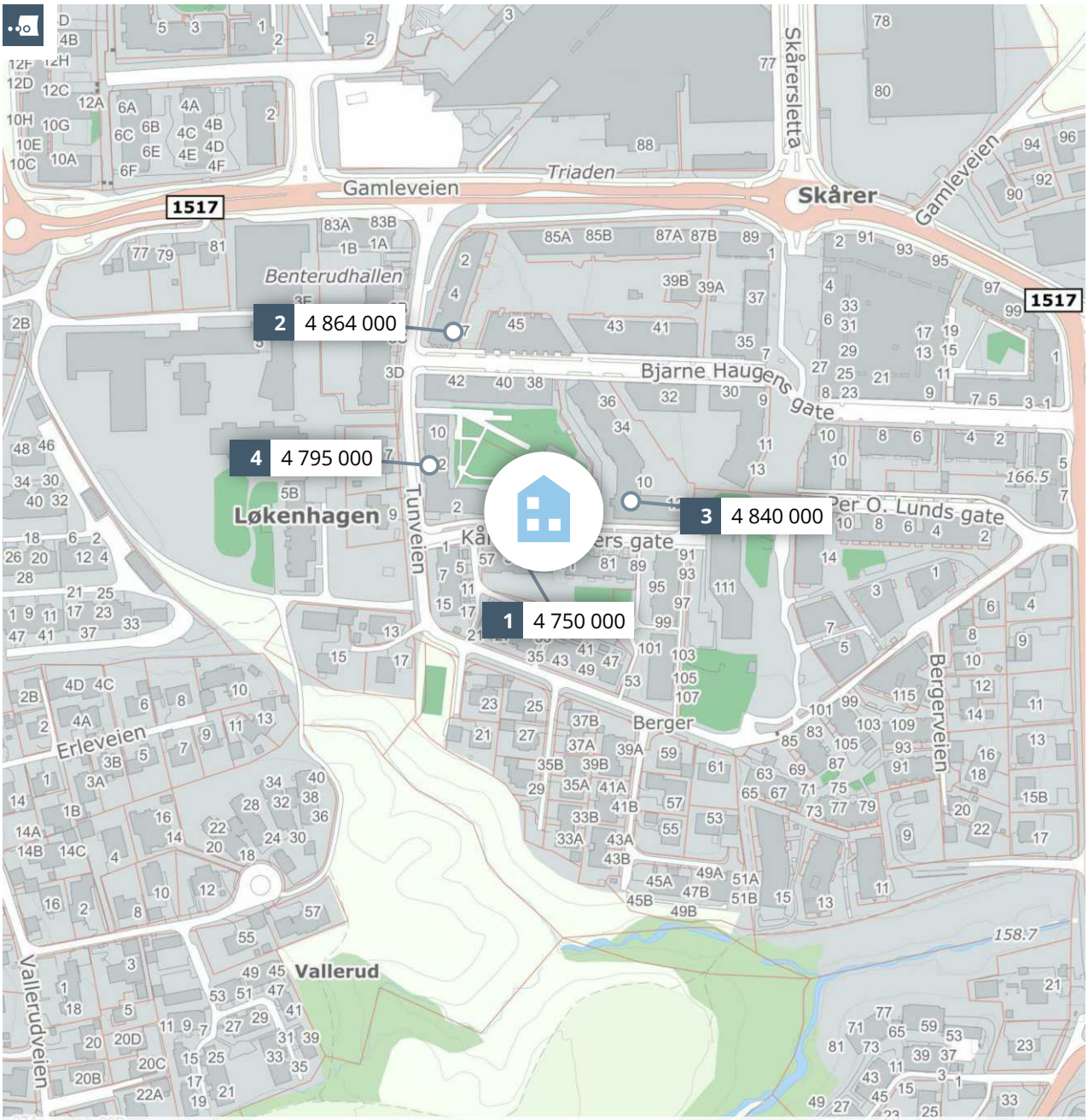
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3023 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4194 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7217 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,1 %



Meglers verdivurdering

KÅRE B. WERNERS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kim Nordtorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 100 BNR 809 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til
4 800 000

0	4 800 000	73 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kåre B. Werners gate 4 66 m² 2021 2. etg 2 sov				23.06.2025	4 750 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**71 970**
2	Bjarne Haugens gate 47 60 m² 2025 2. etg 2 sov				23.02.2026	2 090 000	**2 290 000**	2 574 000	4 864 000	**81 067**
3	Kåre B. Werners gate 8 66 m² 2023 3. etg 2 sov				15.01.2024	2 515 000	**2 515 000**	2 325 000	4 840 000	**73 333**
4	Tunveien 12 67 m² 2021 2. etg 2 sov				14.01.2025	2 790 000	**2 730 000**	2 065 000	4 795 000	**71 567**

Flott 3-roms andelsleilighet med en sentral beliggenhet på Finstadjordet.
Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje og kan skilte med hele 2 balkonger.

Leiligheten inneholder; entré, 2 soverom, kjøkken, stue og baderom.

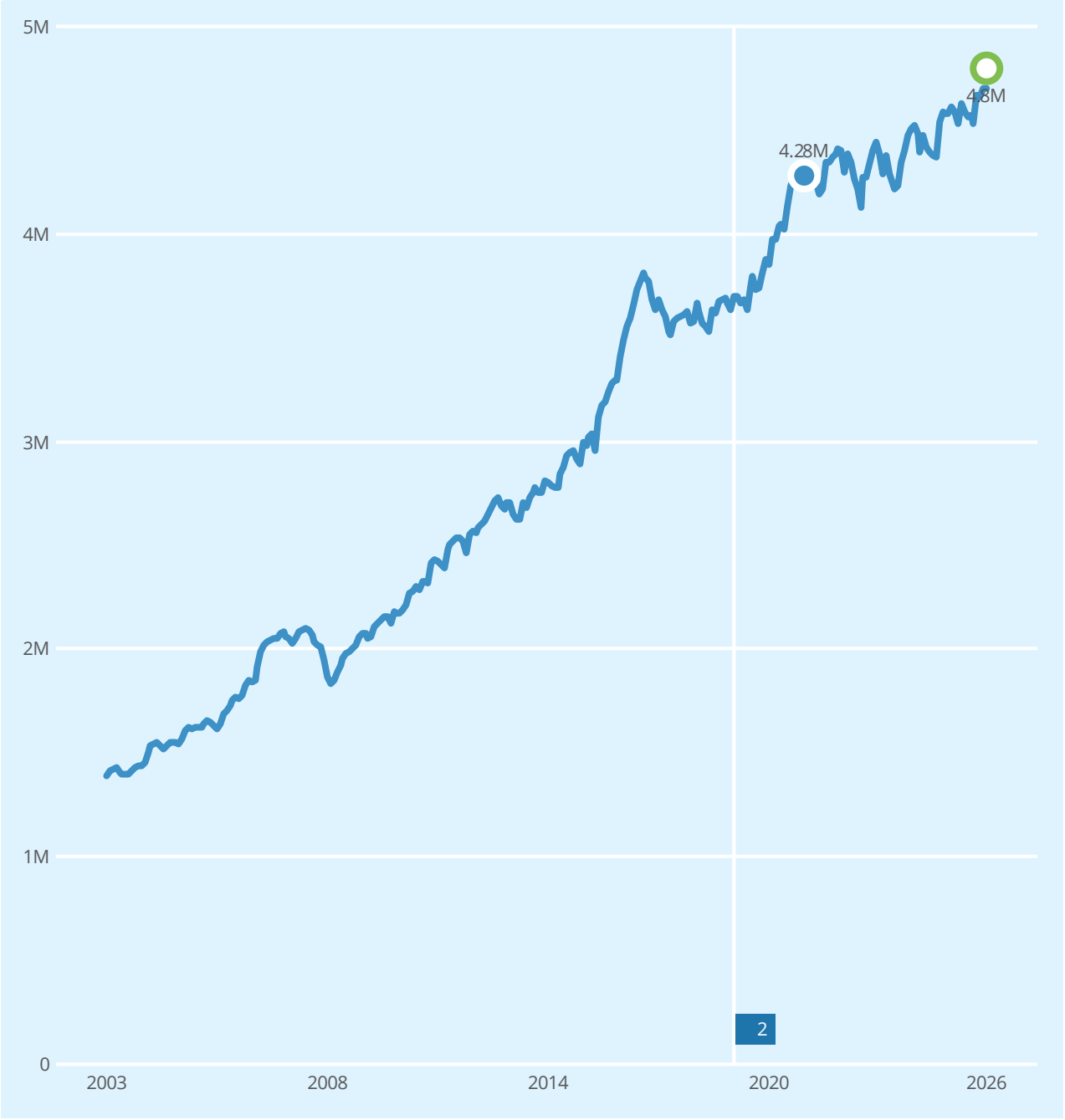
Det medfølger kjellerbod og garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.06.2021		04.06.2021	-	2 140 000	2 140 000	4 280 000

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

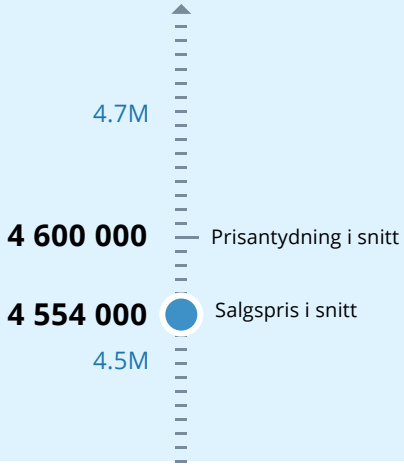
54
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

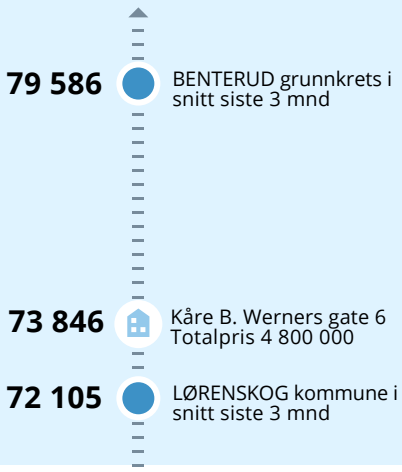
53
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/5	**Fødselsdato eier:**	28.12.1974
Kåre B. Werners gate 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Øystein Hagen		
Organisasjonsnr: 923 636 781	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **13 051**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	8 721
	Felleskostnader	3 074
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	503
Måler:	1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 5)	753

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

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 140 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 140 000
Klient ajourf. lån:	222 570 000	Klient gj. s. årsoppg.:	161 720 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364104190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 13.05.2026: 158 127 000

Andel av saldo: 2 140 000

Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 31.03.2071)

IN-lån, Avdragsfritt frem til 30.03.2041

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 30.06.2041 utgjøre ca kr 2 664,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Petter Lassen
Adresse:	Tunveien 12
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 47289800
E-post:	petter.lassen@matriks.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 140 000	Andre inntekter:	671
Annen formue:	12 665	Utgifter:	110 203		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 140 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/5	**Fødselsdato eier:**	28.12.1974
Kåre B. Werners gate 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Øystein Hagen		
Organisasjonsnr: 923 636 781				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 100/809

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4439.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3405600

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.06.2021	Første innflytting:	02.06.2021	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang A		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/5	**Fødselsdato eier:**	28.12.1974
Kåre B. Werners gate 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Øystein Hagen		

Organisasjonsnr: 923 636 781

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

TUNKVARTALET

HUSORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET BORETTSLAG

Fastsatt av borettslagets styre 24. juni 2021 og med senere endringer. Oppdatert pr. 31. desember 2021, 31. mai 2023 og 05. september 2024.

Innhold

1 Formål, omfang og virkeområde 2
2 Aktivitet og støynivå 2
3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen 3
3.1 Vedlikehold 3
3.2 Endring av Planløsning 4
4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer 4
4.1 Inngrep og endringer 4
4.2 Vedlikehold og bruk 5
4.3 Bod i kjeller 5
6 Fellesarealer 6
7 Regler for kjøring og parkering 7
8 Dyrehold 7
9 Brannvern 8
10 Brudd på ordensreglene 9

1 Formål, omfang og virkeområde

Ordensreglene er utformet for å opprettholde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

De fire borettslagene i Tunkvartalet har en rekke fellesfunksjoner og felles anlegg. Ordensreglene gjelder derfor i hele Tunkvartalet, det vil si de fire borettslagenes eiendommer og den eiendom som eies av garasjesameiet. Reglene gjelder for alle andelseiere i de fire borettslagene og alle sameiere i garasjesameiet samt de familiemedlemmer og andre som andelseierne gir atkomst til eiendommene.

Andelseierne er ansvarlige for å etterleve disse reglene, samt for å informere og sikre at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere også overholder dem.

2 Aktivitet og støynivå

Alle oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på bomiljøet

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00 fra søndag til fredag, og mellom klokken 23.00 og 08.00 natt til lørdag og natt til søndag. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer ro eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene. Eksempler på slike aktiviteter kan være rusing/tomgangskjøring med bil, høylytt prat i boliger, balkonger eller på fellesområder.

Flytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., er slikt arbeid tillatt i følgende tidsrom:

• På hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00

• På lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00

• På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen

3.1 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar.

Beboerne skal sørge for følgende:

- **Oppvarming:** Sørg for tilstrekkelig oppvarming av boligen, spesielt ved fravær, flytting og i den kalde årstiden. Unngå frostskader på vann- og avløpsrør. Det anbefales at regulatoren til gulvvarmen aldri står på mindre enn 5 grader. Husk også å skifte batterier til temperaturregulatoren én gang i året.
- **Ventilasjon:** Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- **Rengjøring av fettfilter:** Rengjør fettfilteret i avtrekksviften på kjøkkenet regelmessig for å forebygge brannfare.
- **Vedlikehold av sluk:** Hold sluk åpne ved regelmessig rensing, og unngå å kaste gjenstander i toalett eller sluk som kan føre til blokkering.
- **Ventilasjonsfilter:** Skift filtrene i ventilasjonsanlegget regelmessig i henhold til anbefalte intervaller. (Ventilasjonsanlegget er felles, og manglende vedlikehold kan medføre skade på fellesanlegget.)
- **Skadedyr:** Meld fra til styret umiddelbart ved oppdagelse av veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for eventuelle tiltak mot slike skadedyr.
- **Hovedkran:** Gjør deg kjent med hvor hovedkranen i leiligheten er, slik at eventuelle vannskader kan begrenses.
- **Hovedsikringsskap:** Bli kjent med plasseringen av hovedsikringsskapet.

Denne listen er ikke uttømmende. Vi anbefaler at du setter deg inn i brukermanualene for de ulike installasjonene og apparatene i din bolig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold. Manualene finner du på www.usbl.no/om-oss/bonabo

3.2 Endring av Planløsning

Dersom en andelseier ønsker å gjøre endringer som medfører fysiske inngrep må du søke styret om tillatelse før arbeidene settes i gang. Dette gjelder blant annet endringer i bærende konstruksjoner, forvandling av bod til rom for varig opphold, og endringer som kan påvirke ventilasjon, sprinkleranlegg eller gulvvarme, men også andre endringer som kan medføre skade på eiendommen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at endringene er i samsvar med Plan og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (TEK).

4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer.

Yttervegger, terrassegulv, balkonggulv, balkongrekkverk og utearealer er en del av borettslagets eiendom, og dette medfører visse begrensninger for andelseierne.

4.1 Inngrep og endringer

- Andelseiere må søke styre om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer, balkonger og terrasser. Eksempler på slike inngrep inkluderer plattinger, levegger, antenner, varmepumper eller lignende.
- Det er ikke nødvendig å søke om å sette opp markise eller utvendig solskjerming. Dette skal kun bestilles og monteres av firmaet Markisemannen i henhold til en rammeavtale.
- Parasoller er tillatt, men de skal sikres forsvarlig.
- Det er ikke tillatt å bore eller skru i inngangsdøren til leiligheten, yttervegger, balkonggulv eller under balkonggulvet tilhørende leiligheten over. Dette betyr at det ikke er tillatt å lage festeanordninger for stoler, solsenger, planter o.l.
- Av sikkerhetsgrunner er det ikke tillatt å henge noe på utsiden av balkongen, for eksempel blomsterkasser.

4.2 Vedlikehold og bruk

- Behandling av utvendig treverk, unntatt rengjøring, skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt å bruke høytrykkspyler til rengjøring av balkong.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal kun benyttes til sitt tiltenkte formål og kan ikke brukes som inkorporert del av boligens areal. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, avfall eller lignende. Utenfor sesongen er det imidlertid tillatt å oppbevare balkongmøbler og annet utstyr som er beregnet for bruk på balkongen.
- Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen på en forsvarlig måte.
- Andelseiere som har beplanting, har ansvaret for regelmessig klipping gjennom sesongen. Dersom dette ikke blir opprettholdt, forbeholder styret seg retten til å arrangere klipping gjennom et eksternt firma på andelseierens regning.
- Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill og gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

4.3 Bod i kjeller

Det er ikke tillatt å lagre noe i boden på en slik måte at det hindrer enkel og rask tilgang til rør og installasjoner som går langs takene i boden.

Følgende gjenstander skal ikke oppbevares i boden:

- Mer enn 10 liter brannfarlige væske.
- Brannfarlig gass eller propanflasker.
- Matvarer eller organiske materialer skal oppbevares i lufttette beholdere. Hermetikk unntatt.
- Elektroniske enheter eller apparater som ikke tåler fuktighet eller ekstreme temperaturer.

- Våte eller fuktige klær eller tekstiler som kan mugne eller tiltrekke seg skadedyr.
- Utstyr eller materialer som avgir giftige gasser eller damp, for eksempel kjemiske rengjøringsmidler eller løsemidler.
- Gjenstander som kan medføre skade på eiendom eller andre andelseieres eiendeler.

5 Avfallshåndtering

Søppelkasser og søppelsug er beregnet for husholdningsavfall. Papp, papir og glass skal sorteres og kastes i egne beholdere.

Andelseieren har ansvar for riktig håndtering av annet avfall. Dette innebærer å kaste det på angitt sted i samsvar med gjeldende regelverk, for eksempel på en gjenvinningsstasjon.

Sigarettsneiper og snuspakninger skal betraktes som søppel.

Avfall skal ikke hensettes noe sted, innvendig som utvendig, på borettslagets område eller settes utenfor søppelkasser eller søppelsug.

6 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å opprettholde renslighet og orden på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealene.

Røyking er ikke tillatt på takterrassen eller innendørs fellesområder som inngangsparti, trappeoppganger, heiser, bodområder og ved og nær inngangsdører til Tunhuset. Det er heller ikke tillatt å røyke utendørs i områder umiddelbart nær inngangsdørene som vender mot gaten eller gårdsplassen.

Alle korridorer er rømningsveier og skal holdes frie for private gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere sko, barnevogn, planter, møbler eller noe annet enn dørmatter i fellesarealet. Styret kan sette ut dekorasjon/planter i inngangspartiet.

Barnevogner og sykler kan plasseres i sykkelbod.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette tiltrekker rotter, mus og andre skadedyr til området.

Fellesdører skal alltid holdes låst, og det er ikke tillatt å bruke dørstoppere eller lignende for å holde dørene åpne, da dette kan skade lukkemekanismen.

7 Regler for kjøring og parkering

I borettslagets område skal alle beboere kjøre hensynsfullt og varsomt for å unngå fare eller skade, og samtidig sikre at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

I garasjeanlegget er det kun tillatt å parkere registrert kjøretøy med gyldig kjennemerke i kjøretøyregisteret. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier eller passering av bommer er ikke tillatt uten etter avtale med styret. Eksempler på kjøring som kan tillates er levering av større gjenstander eller servicebesøk.

På oppstillingsplasser for brannbil er det all stans forbudt.

8 Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at andelseieren følger borettslagets regler for dyrehold.

For hold av en hund eller en katt er det tilstrekkelig å sende melding til styret. Meldingen skal være vedlagt dokumentasjon for at dyret er ID-merket slik at eierskapet kan spores. Katter som luftes i bånd skal være sterilisert og/eller kastrert samt vaksinert. Frittgående utekatter er ikke tillatt. Smådyr som marsvin, gullfisker, og små skilpadder krever ikke melding til styret.

Hvis man ønsker å ha mer enn en hund og/eller en katt, må man søke styret om tillatelse. Søknaden må sendes inn og behandles før dyret eventuelt anskaffes.

Hunder og katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer. Dyreeier kan imidlertid føre dyret gjennom fellesarealer på vei til egnet sted for lufting.

Dyreeieren må også umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg innenfor borettslagets område.

Dyreeieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte forårsake på person eller eiendom i borettslaget.

Hvis det kommer klager på at dyreholdet forstyrrer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

9 Brannvern

Alle må opptre ansvarlig med ild og varme for å forhindre brann eller fare for brann i borettslaget.

Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 10 liter brannfarlig væske i boligen eller boden.

Gassbeholdere til grill skal oppbevares stående, luftig og være forsvarlig sikret mot velt. Maksimalt tillatt antall beholdere er to, med en størrelse på 11 kg hver.

Hvis borettslaget blir fakturert for unødvendige utrykninger fra brannvesenet, for eksempel som følge av matlaging, vil kostnadene ved dette viderefaktureres til andelseieren hvis det har vært utvist uaktsomhet fra andelseierens side eller noen han er ansvarlig for. Beboere er pliktig til å sette seg inn i hvordan leilighetens brannvarslings- og sprinkelsystem fungerer.

10 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene kan anses som mislighold av andelseierens forpliktelser i henhold til borettsloven, vedtektene og ordensreglene og styret vil håndheve disse strengt.

Aktuelle sanksjoner fra styret er tilrettevisning, skriftlig advarsel, eller skarp skriftlig advarsel. Brudd på ordensreglene kan medføre krav om erstatning og/eller styret kan gi pålegg om å selge andelen og/eller flytte fra borettslaget.

Kostnader som påføres borettslaget som følge av brudd på ordensreglene, kan bli fakturert den aktuelle andelseieren.

VEDTEKTER

for Tunkvartalet 1 Borettslag, org.nr.. 923 636 781, tilknyttet Boligbyggelaget USBL

vedtatt på stiftelsesmøte 11. september 2019, endret 26. mai 2021 og 19. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

Tunkvartalet 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 1 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 100/809.

Tunkvartalet 1 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Tunkvartalet Drift- og Garasjesameie. Drift- og 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.

Drift- og 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. I kjelleretasjen til Tunkvartalet 1 borettslag er det en bod med tekniske anlegg som disponeres av flere av borettslagene i Tunkvartalet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller 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.

4-3 Korttidsutleie av leiligheter.

1. Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.
2. Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.
3. Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.

4. Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.
5. Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at utleien opphører.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 og tilhørende bod slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, brannsikring, 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. Dette gjelder ikke den delen av vannforbruket som varmes opp til varmtvann. Denne mengden vann (og tilhørende mengde avløp) fordeles i stedet etter forbruk sammen med energiutgiftene.

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.

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

8. Styret og dets vedtak 8-1

Styret (1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Ett av styrets medlemmer søkes valgt inn i styret i Drift- og Garasjesameiet for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år og de 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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Drift- og 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.
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer.

- Valg av valgkomite på inntil 3 medlemmer for å forberede valgene til neste års generalforsamling samt foreslå størrelsen på styrets samlede godtgjørelse

- 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 framtredende 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 Drift- og Garasjesameie).

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 Drift- og Garasjesameiet på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Drift- og Garasjesameiet.

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

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkering

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det skal velges møteleder fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Sverre Bugge

1.2 Valg av sekretær

Det skal velges sekretær for å føre protokoll fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Rune Slettum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24 stk frem til t.o.m sak nr. 5.1, fra sak 5.2 var vi 25 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24 stk frem til t.o.m sak nr. 5.1, fra sak 5.2 var vi 25 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen skal etter vedtektene gjøres med et varsel på mellom 8 og 20 dager.
Kommentar: Overskriften under forside på saksliste under sak 5.1 og 5.2 har byttet plass.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Det vises til saksliste angitt i innkallingen.

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Det vises til vedlagte regnskap og revisjonsberetning fra KPMG for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering, revisjonsberetning ble tatt til orientering.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra er inntatt og innkallingen og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med 228.800,- for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 228.800,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene § 7-1 om kostnadsfordeling for forbruk av kaldt vann til varmtvann.

Styret foreslår følgende tillegg i av vedtektene § 7-1 setning uthevet med fet skrift.

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. **Dette gjelder ikke den delen av vannforbruket som varmes opp til varmtvann. Denne mengden vann (og tilhørende mengde avløp) fordeles i stedet etter forbruk sammen med energiutgiftene.**

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtektenes § 4-3 Korttidsutleie av leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ta inn en ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

1.Korttidsutleie av boliger i borettslaget, inkludert utleie via plattformer som Airbnb, er tillatt i henhold til borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.
2.Andelseiere som ønsker å foreta korttidsutleie, må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger om utleieperiode og antall dager.
3.Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per kalenderår uten styrets samtykke. Utleie utover dette krever skriftlig tillatelse fra styret.
4.Andelseiere skal informere styret om alle korttidsutleieavtaler, inkludert datoer og opplysninger om leietakere, for å sikre oversikt og kontroll.
5.Andelseiere er ansvarlige for at korttidsutleie ikke medfører urimelig støy, uorden eller andre ulemper for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at

utleien opphører.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Petter Lassen er på valg, det skal velges leder for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Lassen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Sverre Bugge er på valg og Monica Merli er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sverre Bugge og Sara Husein for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Det skal velges en delegat til generalforsamling, det kommenteres her at 5. mai 2025 har vært og at Generalforsamlingen valgte for neste periode.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Lassen.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges minst to representanter til valgkomiteen for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Andrine Linja og Morten Boås for 1 år.

Protokoll for Tunkvartalet 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Bugge (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Rune Slettum (sign.)	14.05.2025



INNKALLING 2026

Tunkvartalet 1 borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Tunhuset

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Tunhuset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tunkvartalet 1 borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Det vises til styrets fremlagte årsmelding. Årsmeldingen ble gjennomgått og andelseierne gitt anledning til spørsmål.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. I budsjettet er avsatt kr 230.000 til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

5. Andre saker

Andelseierne ble i epost av 10. mars 2026 invitert til å komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Det ble satt frist til 25. mars 2026 for dette. Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Lassen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Sverre Bugge, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sara Husein, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Valgkomiteen har foreslått at Jan Egil Løkken og Svenn Pedersen velges som styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Jan Egil Løkken og Svenn Pedersen velges som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Usbls generalforsamling er allerede avholdt før borettslagets generalforsamling. Det foreslås at styreleder Petter Lassen velges som delegat til USBL generalforsamling i 2027.

Forslag til vedtak: Styreleder Petter Lassen foreslås valgt som delegat til USBLs generalforsamling i 2027.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite med inntil tre medlemmer.

Andrine Linja og Morten Bøås er villig til gjenvalg. Generalforsamlingen kan derfor supplere med ytterligere ett medlem om ønskelig.

Forslag til vedtak: Andrine Linja og Morten Bøås foreslås valgt som medlemmer av valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**662 489**	**1 258 392**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	828 212	-359 156
Tilbakeføring av avskrivning	59 110	24 303
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-261 051
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-14 740 000	-3 330 000
Endringer i andre langsiktige poster	14 740 000	3 330 000
B. Årets endring disponible midler	**887 322**	**-595 903**
C. Disponible midler	**1 549 811**	**662 489**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 057 747	2 718 009
Kortsiktig gjeld	-1 507 935	-2 055 520
C. Disponible midler	**1 549 811**	**662 489**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 013 983	14 158 382	13 689 540	12 277 151
Sum leieinntekt		**13 013 983**	**14 158 382**	**13 689 540**	**12 277 151**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	196 477	265 000	0	0
Sum annen inntekt		**196 477**	**265 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 210 460**	**14 423 382**	**13 689 540**	**12 277 151**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 261	45 120	31 020	32 430
Styrehonorar	3	228 800	320 000	228 800	230 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	59 110	24 303	5 900	59 110
Driftskostnad					
Energikostnad		297 527	114 595	100 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	499 175	818 862	541 492	511 496
Kommunale avgifter/renovasjon		1 171 267	2 372 385	1 560 000	1 672 814
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 726	14 392	14 500	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	157	43 786	10 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	182 897	125 774	402 500	350 000
Revisjonshonorar		11 265	19 531	10 354	11 000
Forretningsførerhonorar		77 417	149 022	154 684	80 000
Andre honorar	9	213 877	268 641	175 440	199 000
Kontorkostnad		1 079	6 021	1 000	2 000
TV/bredbånd		589 116	556 101	596 988	633 731
Kontingent og gaver		42 672	32 347	32 500	41 500
Forsikring		294 149	306 663	310 174	306 682
Andre kostnader	10	2 711	19 674	31 000	10 500
Sum kostnad		**3 718 205**	**5 237 217**	**4 206 352**	**4 384 263**
Driftsresultat før IN		**9 492 255**	**9 186 165**	**9 483 188**	**7 892 888**
Driftsresultat etter IN		**9 492 255**	**9 186 165**	**9 483 188**	**7 892 888**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 129	64 074	0	0
Rentekostnad		8 733 172	9 609 395	9 352 239	7 843 420
Netto finansposter		**8 664 043**	**9 545 321**	**9 352 239**	**7 843 420**
Årsresultat		**828 212**	**-359 156**	**130 949**	**49 468**
Overført til/fra annen egenkapital		828 212	-359 156	0	0
SUM OVERFØRINGER		**828 212**	**-359 156**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	60 900 000	60 900 000
Bygninger	4	384 240 000	384 240 000
Påkostninger	4	203 975	203 975
Andre driftsmidler	4	201 787	260 897
Sum anleggsmidler		**445 545 762**	**445 604 873**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		284 365	228 713
Kundefordringer		0	75 000
Kostnader til avregning		1 044 160	723 504
Andre kortsiktige fordringer		161 724	0
Forskuddsbetalte kostnader		236 253	212 758
Innestående konsernkonto og bank		1 331 244	1 478 033
Sum omløpsmidler		**3 057 747**	**2 718 009**
SUM EIENDELER		**448 603 509**	**448 322 881**

Balanse 2025 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		525 000	525 000
Sum innskutt egenkapital		**525 000**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 430 574	602 361
Sum opptjent egenkapital		**1 430 574**	**602 361**
Sum egenkapital	**11**	**1 955 574**	**1 127 361**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	161 720 000	176 460 000
Borettsinnskudd		222 570 000	222 570 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	60 850 000	46 110 000
Sum langsiktig gjeld		**445 140 000**	**445 140 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 508	105 089
Leverandørgjeld		199 697	105 101
Påløpne renter		42 978	51 106
A konto til avregning		908 354	999 387
Annen kortsiktig gjeld		332 399	794 837
Sum kortsiktig gjeld		**1 507 935**	**2 055 520**
Sum gjeld		**446 647 935**	**447 195 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 603 509**	**448 322 881**
Pantstillelser	13	445 140 000	445 140 000

Sted:_____ Dato:_____

Petter Lassen Styreleder	Sverre Bugge Nestleder	Mohammad Umar Ditta Styremedlem
Sara Husein Styremedlem	Bjørn Erik Jessen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag.
Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 665 208	3 646 146
3609 Innbetaling pr garasjeplass	0	339 300
3620 Kabel-TV/internett	597 240	565 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 751 535	9 607 616
Sum	**13 013 983**	**14 158 382**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	196 477	75 000
3999 Andre inntekter	0	190 000
Sum	**196 477**	**265 000**

3990: I 2025 Avregning energi for 2024 I 2024 Erstatning reklamasjon

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	32 261	45 120
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	228 800	320 000
Sum	**261 061**	**365 120**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Fuglesikring	Arkel Romerike	Styretavla hardware	Kamera overvåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500	261 051
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500	261 051
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	24 150	69 613
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	10 350	191 437
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 900	52 210
Anskaffelsesår :	2019	2021	2022	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :					5	5

Borettslaget består av 105 andeler/enheter.
Eiendommen er oppført på gårdsnr. 100, bruksnr. 809 i Lørenskog kommune. eiertomt på 4439,8m2
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polisenummmer SP3405600.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Tunhuset/Garasjesameiet/Fellesdrift	308 560	607 250
6340 Heisalarm	5 833	0
6341 Brannalarm	0	500
6360 Annet renhold	8 125	31 739
6361 Fast renhold	135 530	125 715
6362 Skadedyrutryddelse	8 463	10 875
6364 Matteleie	32 205	30 585
6392 Containerleie/tømming	0	9 567
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	459	2 631
Sum	**499 175**	**818 862**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, styretavla, epost	14 726	14 392
Sum	**14 726**	**14 392**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	157	41 140
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	234
6552 Driftsmateriell	0	2 412
Sum	**157**	**43 786**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	16 270	0
6603 Vedlikehold elektro	0	18 260
6611 Vedlikehold heiser	127 228	91 559
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 288
6630 Egenandel forsikring	2 124	0
6643 Glassarbeid/Vindu	12 257	0
6648 Vedlikehold dører og porter	25 019	13 668
Sum	**182 897**	**125 774**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	147 840	155 395
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	66 037	65 666
6730 Teknisk honorar	0	34 596
6750 Vakthold	0	12 984
Sum	**213 877**	**268 641**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	245	0
7719 Møter, div. styret	0	12 998
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 524
7770 Betalingskostnader	344	248
7773 Omkostninger innkreving	2 986	3 172
7790 Andre kostnader	0	1 623
7795 Husleietap	-864	109
Sum	**2 711**	**19 674**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	525 000	0	525 000
Sum innskutt egenkapital	**525 000**	**0**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	602 361	828 213	1 430 574
Sum opptjent egenkapital	**602 361**	**828 213**	**1 430 574**
Sum egenkapital	**1 127 361**	**828 213**	**1 955 574**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bolig
Lånenummer:	**16364104190**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Innfrielse 30.03.2071
Beregnet innfridd:	30.03.2071
Opprinnelig lånebeløp:	222 570 000
Lånesaldo 01.01:	176 460 000
Avdrag i perioden:	14 740 000
Lånesaldo 31.12:	**161 720 000**
Saldo 5 år frem i tid:	161 720 000
Andelssaldo 01.01:	46 110 000
Innbetalt IN i perioden:	14 740 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**60 850 000**
Sum pantegjeld for lån:	**222 570 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364104190	1	4 795 000	4 795 000
	1	3 070 000	3 070 000
	3	2 995 000	8 985 000
	1	2 970 000	2 970 000
	2	2 915 000	5 830 000
	1	2 895 000	2 895 000
	1	2 770 000	2 770 000
	1	2 720 000	2 720 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 615 000	2 615 000
	1	2 565 000	2 565 000
	2	2 545 000	5 090 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 495 000	2 495 000
	2	2 462 500	4 925 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 445 000	4 890 000
	1	2 430 000	2 430 000
	1	2 415 000	2 415 000
	2	2 395 000	4 790 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 190 000	2 190 000
	1	2 140 000	2 140 000

Langsiktig gjeld

1	2 095 000	2 095 000
2	2 070 000	4 140 000
2	2 065 000	4 130 000
1	2 045 000	2 045 000
1	2 040 000	2 040 000
1	1 990 000	1 990 000
2	1 945 000	3 890 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 895 000	1 895 000
1	1 850 000	1 850 000
1	1 800 000	1 800 000
1	1 795 000	1 795 000
1	1 775 000	1 775 000
2	1 745 000	3 490 000
1	1 570 000	1 570 000
2	1 495 000	2 990 000
3	1 445 000	4 335 000
3	1 425 000	4 275 000
3	1 345 000	4 035 000
3	1 325 000	3 975 000
1	1 245 000	1 245 000
3	1 225 000	3 675 000
1	1 045 000	1 045 000
1	1 025 000	1 025 000
1	1 020 000	1 020 000
1	995 000	995 000
1	970 000	970 000
2	945 000	1 890 000
1	890 000	890 000
1	795 000	795 000
1	745 000	745 000
1	595 000	595 000
1	495 000	495 000
1	345 000	345 000
1	340 000	340 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16364104190 har første avdrag 30.06.2041 med kr 603 868	1	4 795 000	5 968
	1	3 070 000	3 821
	3	2 995 000	3 728
	1	2 970 000	3 697
	2	2 915 000	3 628
	1	2 895 000	3 603
	1	2 770 000	3 448
	1	2 720 000	3 386
	1	2 695 000	3 354
	1	2 615 000	3 255
	1	2 565 000	3 193
	2	2 545 000	3 168
	1	2 520 000	3 137

Langsiktig gjeld

1	2 495 000	3 105
2	2 462 500	3 065
1	2 460 000	3 062
2	2 445 000	3 043
1	2 430 000	3 025
1	2 415 000	3 006
2	2 395 000	2 981
1	2 345 000	2 919
1	2 300 000	2 863
1	2 295 000	2 857
1	2 240 000	2 788
1	2 200 000	2 738
1	2 190 000	2 726
1	2 140 000	2 664
1	2 095 000	2 608
2	2 070 000	2 576
2	2 065 000	2 570
1	2 045 000	2 545
1	2 040 000	2 539
1	1 990 000	2 477
2	1 945 000	2 421
1	1 900 000	2 365
1	1 895 000	2 359
1	1 850 000	2 303
1	1 800 000	2 240
1	1 795 000	2 234
1	1 775 000	2 209
2	1 745 000	2 172
1	1 570 000	1 954
2	1 495 000	1 861
3	1 445 000	1 799
3	1 425 000	1 774
3	1 345 000	1 674
3	1 325 000	1 649
1	1 245 000	1 550
3	1 225 000	1 525
1	1 045 000	1 301
1	1 025 000	1 276
1	1 020 000	1 270
1	995 000	1 238
1	970 000	1 207
2	945 000	1 176
1	890 000	1 108
1	795 000	990
1	745 000	927
1	595 000	741
1	495 000	616
1	345 000	429
1	340 000	423

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag.
Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	222 570 000
Innskuddskapital	222 570 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**445 140 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**445 343 975**

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

Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet 1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunkvartalet 1 borettslag

Styreleder	Petter Lassen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Bjørn Erik Jessen (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Sverre Bugge (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Mohammad Umar Ditta (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Sara Husein (sign.)	16.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tunkvartalet 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunkvartalet 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 09SIW-Q349A-FTKNE-3IEHT-P4FAU-20AFR

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 09SIW-Q349A-FTKNE-3IEHT-P4FAU-20AFR

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 06:54:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 09SIW-Q349A-FTKNE-3IEHT-P4FAU-20AFR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Tunkvartalet 1 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Lassen
Nestleder, Sverre Bugge
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Sara Husein

Styret i Tunkvartalet 1 borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Tunkvartalet 1 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 1 borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 923636781

Tunkvartalet 1 borettslag består av 105 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tunkvartalet 1 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3405600. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Tunkvartalet 1 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i tiden etter fjørårets generalforsamling.

- Nye rutiner for utrykning ved heisstopp
- Gjennomgått rutiner for brannøvelser og brannsikring, kontroll av brannslukkingsapparater.
- Gjennomført spyling for forebygging av legionella
- avklart at utbygger skal installere Waterguard for oppvaskmaskiner i 7 ettroms leiligheter
- tilbud om kontroll av ventilasjon og bytte av filter

Styrets arbeid

Styrets arbeid siden generalforsamlingen 2025. Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet til sammen 82 saker.

Styrets ambisjon har vært å arbeide for å utvikle et best mulig bomiljø for andelseiere og beboere i alle aldre. Forhold knyttet til daglig drift av borettslaget har kommet inn i et mer ordinært spor. Noen oppgaver som er felles for de fire borettslagene i Tunkvartalet ivaretas nå av garasjesameiet. Året har likevel vært preget av at styret har måtte bruke mye tid på å avklare en rekke forhold knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv.

Økonomi:

Arbeid med borettslagets økonomi har krevd betydelig tid og ressurser. For de av leilighetene som har fellesgjeld, har felleskostnadene samlet sett gått nd med 6-7 % i løpet av året. Dette skyldes i hovedsak at renta på borettslagets lån har blitt redusert med 0,45 prosentpoeng, at a konto beløpet for energi er redusert fra kr 12 til kr 10 pr mnd pr kvm. Utgiftene til Kabel-TV og bredbånd har økt utover alminnelig prisstigning.

Forholdet til USBL:

Borettslaget har gjennom dialog med USBL fått klarlagt og ryddet opp i en del uheldige forhold i perioden fra innflytting sommeren 2021 og de første årene. USBL har beklaget dette og har kompensert til borettslaget for deler av de merkostnader og ulemper dette har medført

Pågående saker:

Waterguard i ettroms leiligheter. Styret har avdekket at totalt 9 ettromsleiligheter ble levert med opplegg til vaskemaskin under kjøkkenbenk uten Waterguard. Siden utbygger leverte uten selve vaskemaskinen er det hver beboers ansvar å montere waterguard. Vi har hatt dialog med GK / PEAB og utbygger har tatt kosten med å ettermontere dette.

Vannskade på balkonger, det ble avdekket vanninntrengning på enkelte balkonger som var plass støpt. Utbygger har påtatt seg reklamasjonsansvar for dette og har utbedred noen og vil ferdigstille dette våren 26.

Vannstriper på glass i øverste etasje; dette er et problem hos enkelte beboere i toppetasje. Ved regn renner det noe fra veggen over som setter spor på vinduer. Styret er i prosess med å reklamere på dette.

Ventilasjonsaggregat i leiligheter. Her har de fleste har service nå i vår og det er avdekket en del slitasje og svakheter. Her vet vi ikke i skrivende stund hvordan reklamasjonssaken vil ende men vi er i prosess.

Regnskap:

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 828.312 som styret at generalforsamlingen tilfører egenkapitalen som buffer mot ekstraordinære kostnader og til dekning avøkende fremtidig vedlikeholdsbehov.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Boligopplysninger:

Tunkvartalet garasjesameie	**Vår ref.:**	1848/15	**Fødselsdato eier:**	28.12.1974
Kåre B. Werners gate	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Øystein Hagen		
Organisasjonsnr: 927 202 786	**Seksjonsnr:**			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **439**

Felleskostnader:	Felleskostnader	350
Tilleggsytelser:	Gebyr Charge 365 bywattif	89

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stine Thorstad
Adresse:	Bjarne Haugens gate 40
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 98654076
E-post:	stinethorstad77@gmail.com

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	100/811
Bygningstype:	Garasje
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3520910

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.06.2021	Første innflytting:	02.06.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasjeplass følger an

Fasiliteter:

Det tilkommer eget eierskiftegebyr pr. p-plass, og månedlige felleskostnader pr. p-plass. Dette faktureres fra garasjesameie.

Det er 46 parkeringsplasser som er tinglyst direkte på eier/hjemmelshaver.Dette er en tilleggsdel som kun vil gi rettsvern/eierskap ved overføring av tilleggsdelen i grunnboken. Det betyr at det ved salg/eierskifte må overføres sammen med andelen i borettslaget. Dermed er det ikke anledning/mulig å selge denne til andre enn eiere av andeler i Tunkvartalet.Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken. Jf.§3 i vedtekter.

Sameiet består av 504 parkeringsplasser beliggende i anleggseiendom gnr./bnr. 100/811 i Lørenskog kommune «Garasjeeiendommen» når hele anleggseiendommen er ferdig utbygd. Til hver garasjeplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som vedlegg 1 følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.Jf.§vedtekter.

Det er 461 Parkeringsplasser som følger andelen ved salg. Det er ikke anlending til å selge disse utenom leiligheten.

Boligopplysninger:

Tunkvartalet garasjesameie	**Vår ref.:**	1848/15	**Fødselsdato eier:**	28.12.1974
Kåre B. Werners gate	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Øystein Hagen		

Organisasjonsnr: 927 202 786

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

FOR

TUNKVARTALET GARASJESAMEIE
(org. nr.: 927 202 786)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet 09.07.2021 med siste endringer vedtatt 01.11.2024.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Tunkvartalet Garasjesameie (Garasjesameiet).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 100/811 i Lørenskog kommune. Anleggseiendommen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål primært for beboere i Tunkvartalet 1 Borettslag, Tunkvartalet 2 Borettslag, Tunkvartalet 3 Borettslag og Tunkvartalet 4 Borettslag (**Borettslagene**).

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 508 parkeringsplasser beliggende i anleggseiendom gnr./bnr. 100/811 i Lørenskog kommune (**Garasjeeiendommen**). Plass 194 er en smal parkeringsplass som er fellesareal. Det er også 23 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen som er fellesareal og som er til bruk som gjesteparkeringsplasser for beboerne i Tunkvartalet 1 Borettslag (**Tk1**), Tunkvartalet 2 Borettslag (**Tk2**), Tunkvartalet 3 Borettslag (**Tk3**) og Tunkvartalet 4 Borettslag (**Tk4**). Det er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til garasjeplasser, og det er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass se § 6.

§ 3 Sameieandeler
Sameiet består av andeler med sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Tk1, org.nr. 923 636 781, utgjørende 109/484 (parkeringsandeler)
Tk2, org.nr. 923 636 692, utgjørende 93/484 (parkeringsandeler)
Tk3, org.nr. 923 636 706, utgjørende 102/484 (parkeringsandeler)
Tk4, org.nr. 923 657 509, utgjørende 134/484 (parkeringsandeler)

46 andeler (parkeringsandeler) eies av andelseier i ett av Borettslagene tilknyttet Tunkvartalet, enkeltpersoner eller Tunveien Eiendom AS. Eierandelen til de 46 andelene er tinglyst direkte på vedkommende eier/hjemmelshaver.

Hver parkeringsandel gir bruksrett til bruk av én parkeringsplass.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor en parkeringsplass gir en eierandel på 1/484. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken.

For andeler som er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier) er det ved eierskifte viktig å påse at eierandelen overføres sammen med andelen i borettslaget.

§ 4 Fysisk bruk av Garasjeeiendommen
Den enkelte sameier med parkeringsandel har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med parkeringsandel
§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.
Parkeringsandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. § 6 under.

§ 5-4 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass som eies av borettslaget sammen med leiligheten/andelen.

§ 6 Særlige bestemmelser om disposisjonsrett over parkeringsandel

I henhold til gjeldende reguleringsplan for Tunkvartalet m.m. skal bruksrett til parkeringsplassene i Garasjeeiendommen være fordelt blant følgende eiendommer («Eiendommene») med nummererte parkeringsplasser, og etter følgende fordelingsnøkkel («Fordelingsnøkkelen»):

Tk1, gnr. 100 bnr. 809: bruksrett til 131 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markering på tegning**.
Tk2, gnr. 100 bnr. 810: bruksrett til 105 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markert på tegning**.
Tk3, gnr. 100 bnr. 80: bruksrett til 116 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass, parkeringsplass **se markering på tegning**.
Tk4. gnr. 100 bnr. 796 snr. 1 og snr. 2: bruksrett til 154 parkeringsplasser inkl. gjesteparkeringsplass (maks en plass til snr. 2), parkeringsplass **se markering på tegning**.

Etterspørsel etter parkeringsplasser vil variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, gjelder følgende regler for overdragelse av sameieandel – parkeringsandel.

Andelseiere som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, kan bare overdra plassen sammen med sin andel i borettslaget.

For andelseiere/eier som selv er eier av parkeringsandel må salg av parkeringsplass skje i henhold til følgende bestemmelser:

1. Den enkelte sameier kan fritt overdra sin parkeringsandel sammen med andel i borettslaget eller til annen andelseier i sitt borettslag, dersom det hefter bruksrett for eget borettslag. Oversikt over hvilke parkeringsplasser som det hefter bruksrett ved og til hvilken eiendom følger av bruksrettsplan, jf. vedlegg 1.

2. En sameier som har ervervet parkeringsandel hvor en av de andre Eiendommene har bruksrett, kan ikke fritt selge eller overdra sin sameieandel sammen med andel i borettslaget. Før salg av parkeringsandel må det avklares om andelseier i borettslaget som har bruksrett til den aktuelle plassen, ønsker å kjøpe parkeringsandelen. Sameier som ønsker å selge plikter derfor å henvende seg til styret i Garasjesameiet. Styret skal senest innen 14 dager avklare om det er kjøper til parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett til denne, samt gi tilbakemelding til sameier som ønsker å selge.

   Et salg i henhold til denne bestemmelse skjer til markedspris. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett, kan selgende sameier beslutte at parkeringsandelen selges til høystbydende. Dersom selgende sameier er uenig i om høyeste bud reflekterer markedspris, har han rett til å legge sin andel i borettslag sammen med parkeringsandelen ut for salg i det åpne markedet. Sameier er forpliktet til å motta bud slik at pris for sameieandelen fremgår. Når bud er mottatt skal selgende sameier igjen fremlegge parkeringsandelen for sameier med bruksrett hvorpå disse har forkjøpsrett på like betingelser.

   For å forenkle avklaringsprosessen kan styret i Garasjesameiet ved behov utarbeide en interessentliste for parkeringsplasser i Garasjesameiet.

   Dersom det ikke er kjøper til parkeringsandelen i Eiendommen som har bruksrett, står

selgende sameier fritt til å selge parkeringsandelen sammen med andelen, eller til eier av andel i Eiendommene for øvrig til markedspris eller høystbydende. Parkeringsandel kan ikke selges til andre enn andelseiere i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4/seksjonseier i gbnr. 100/796, se dog pkt. 4). Selgende sameier plikter i så fall å gjøre kjøpende sameier kjent med denne vedtektsbestemmelsen, og at tilsvarende vil gjelde ved et eventuelt fremtidig salg av parkeringsandelen.

3. Dersom en sameier selger eller overdrar andel i borettslaget og flytter fra en av Eiendommene uten samtidig å overdra sin parkeringsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin parkeringsandel til kjøper i en av Eiendommene, dog slik at de begrensninger som følger av 2) ovenfor også gjelder ved et slikt salg. Salg skal i så fall skje til markedspris eller til høystbydende ved flere interessenter.

4. Dersom en sameier ønsker å selge sin parkeringsandel, men det ikke finnes kjøpere blant Eiendommene, kan parkeringsandelen selges til kjøper som ikke har tilknytning til Eiendommene etter samtykke fra styret. Ved samtykke fra styret vil det være forkjøpsrett for Eiendommene ved et videresalg til markedspris. Styret kan også sette ytterligere vilkår for samtykke, herunder stille vilkår knyttet til tilbakekjøpsrett.

§ 7 Drift og vedlikehold i Garasjeeiendommen
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 8 Felleskostnader
Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en parkeringsandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken for parkeringsandelene, dvs. fordeles med 1/484 pr. parkeringsandel. Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel
h. eiendomsskatt og kommunale avgifter
i. garasjeport
j. portåpner/GSM Key eller tilsvarende
k. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
l. oppmerking av p-plasser

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse. Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks parkeringsandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til Borettslagene. Dersom det faktureres via Borettslagene så skal de respektive borettslagene kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm, se mer under § 13.

§ 9 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet (dvs. de 46 andelene og representanter for Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4) har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det er styreleder i henholdsvis Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4 som representerer borettslagets eierandeler på sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene som må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet.

Hver parkeringsandel gir 1 stemme per andel. For Borettslagene betyr det at Tk1 har 109 stemmer, Tk2 har 93 stemmer, Tk3 har 102 stemmer og Tk4 har 134 stemmer.

Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 5, 6, 8 og 20.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

§ 10 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Tk1, Tk2, Tk3 og Tk4. Alle borettslagene bør være representert i styre.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En sameier som vil etablere ladepunkt for elbil/ladbar hybrid i tilknytning til sin parkeringsplass må kontakte styret. Lader kan bare bestilles fra sameiets leverandør.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 14 HC-plasser
27 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**.

Blant HC-plassene er

- 6 plasser dedikert til Tk1,
- 6 plasser dedikert til Tk2,
- 7 plasser dedikert til Tk3 og
- 8 plasser dedikert til Tk4.

De dedikerte HC plassene fremgår av vedlegg 1. Dette i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Det er bare andelseiere innenfor de respektive borettslagene som kan bruke HC-plassene dedikert til sitt borettslag. Styrene i de respektive borettslagene administrerer og forvalter borettslagenes HC-plasser, herunder bl.a. den bytteordning som fremkommer av disse vedtekter.

Dersom en andelseier i Tk1, Tk2, Tk3 eller Tk4 med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret i de respektive borettslagene pålegge en annen andelseier i sitt borettslag med rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i hvert av de respektive borettslagene behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra andelseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styrene i hver av de respektive borettslagene kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Hvis den som bytter til HC-plass, disponerer to parkeringsplasser etter hverandre, så vil bytte føre til at begge plassene må stilles til rådighet til den som oppgir HC-plassen.

HC–plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 16 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 17 Diverse bestemmelser
Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 18 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 19 Sameieloven

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

§ 20 Gjesteparkeringsplasser
Beboere i Borettslagene (eller dets gjester) har rett til å disponere 23 parkeringsplasser, se avmerking på vedlegg 1. Parkeringsplassene er samlet i en felles pool og alle plassene disponeres i fellesskap av beboerne i Borettslagene (eller dets gjester). Det er etablert en betalingsløsning for parkeringsplassene, og brukere av gjesteparkeringsplassene må betale for bruken. En av gjesteparkeringsplassene er en HC-plass.

§ 21 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Tunkvartalet. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Tunkvartalet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.



INNKALLING 2026

Tunkvartalet garasjesameie

Tirsdag 19.05.2026 kl. 19:30

Tunhuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Tunkvartalet garasjesameie

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 19:30 - Tunhuset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tunkvartalet garasjesameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlem

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 250.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250.000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stine Thorstad, Valgt fra 29.01.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Petter Lassen, Valgt fra 29.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erling Lillelien, Valgt fra 29.01.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Kent Rune Lillevik, Valgt fra 29.01.2025, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Stine Thorstad er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Stine Thorstad velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erling Lillelien er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Erling Lillelien velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**523 464**	**711 167**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	148 641	-30 759
Tilbakeføring av avskrivning	31 389	0
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-156 944
B. Endring arbeidskapital	**180 030**	**-187 703**
C. Arbeidskapital	**703 494**	**523 464**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	10 529 657	5 675 142
Kortsiktiggjeld	-9 826 163	-5 151 678
C Arbeidskapital	**703 494**	**523 464**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Tunkvartalet garasjesameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	4 106 726	3 157 028	9 195 799	3 914 504
Sum leieinntekt		**4 106 726**	**3 157 028**	**9 195 799**	**3 914 504**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	12 300	18 850	20 000	70 000
Sum annen inntekt		**12 300**	**18 850**	**20 000**	**70 000**
Sum inntekt		**4 119 026**	**3 175 878**	**9 215 799**	**3 984 504**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	16 215	49 021	21 150	35 250
Styrehonorar	5	115 000	347 667	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	31 389	0	0	31 389
Driftskostnad					
Energikostnad		1 174 772	784 221	595 000	1 015 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 256 166	1 227 352	1 414 900	1 289 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	6 029 520	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	15 664	7 549	7 600	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	56 176	32 720	0	38 000
Reparasjon og vedlikehold	10	715 727	490 846	321 000	553 000
Revisjonshonorar		9 369	16 969	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar		111 597	107 408	110 000	116 000
Andre honorar	11	226 100	128 031	145 000	266 000
Kontorkostnad		0	6 458	0	0
TV/bredbånd		26 029	0	0	35 000
Kontingenter og gaver		20 085	0	0	8 000
Forsikringer		172 785	20 917	153 000	190 256
Andre kostnader	12	71 777	14 561	20 000	33 000
Sum kostnad		**4 018 850**	**3 233 718**	**9 075 670**	**3 897 895**
Driftsresultat		**100 176**	**-57 841**	**140 129**	**86 609**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 465	27 220	0	0
Rentekostnad		0	138	0	0
Netto finansposter		**-48 465**	**-27 082**	**0**	**0**
Årsresultat		**148 641**	**-30 759**	**140 129**	**86 609**
Overført sameiekapital		148 641	-30 759	0	0
SUM OVERFØRINGER		**148 641**	**-30 759**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tunkvartalet garasjesameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	125 555	156 944
Sum anleggsmidler		**125 555**	**156 944**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		29 623	5 999
Kundefordringer		555 449	264 089
Kostnader til avregning		7 294 311	3 627 432
Andre kortsiktige fordringer		271 328	1 680 319
Forskuddsbetalte kostnader		162 295	50 145
Innestående konsernkonto og bank		2 216 651	47 159
Sum omløpsmidler		**10 529 657**	**5 675 142**
SUM EIENDELER		**10 655 212**	**5 832 086**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		829 049	680 408
Sum opptjent egenkapital		**829 049**	**680 408**
Sum egenkapital	**13**	**829 049**	**680 408**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 151	6 250
Leverandørgjeld		959 322	1 502 580
Skyldig off. myndigheter		-1	15 416
A konto til avregning		8 143 240	3 627 432
Annen kortsiktig gjeld		713 451	0
Sum kortsiktig gjeld		**9 826 163**	**5 151 678**
Sum gjeld		**9 826 163**	**5 151 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 655 212**	**5 832 086**

Sted:_____ Dato:_____

Stine Thorstad
Styreleder

Kent Rune Lillevik
Styremedlem

Erling Lillelien
Styremedlem

Petter Lassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene
Avdeling 01 - Drift Eiendom 01 - Garasjesameiet
Avdeling 02 - Drift Eiendom 02 - Fellesdrift borettslagene.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 810 348	2 333 556	2 125 210	2 724 596
Sum leieinntekt	**2 810 348**	**2 333 556**	**2 125 210**	**2 724 596**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2 000	0	0	50 000
Sum annen inntekt	**2 000**	**0**	**0**	**50 000**
Sum inntekt	**2 812 348**	**2 333 556**	**2 125 210**	**2 774 596**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	16 215	49 021	21 150	35 250
Styrehonorar	115 000	347 667	250 000	250 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	31 389	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	1 127 240	851 455	500 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokaler	230 990	5 925	0	210 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	15 664	7 549	7 600	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	34 112	9 811	0	33 000
Reparasjon og vedlikehold	421 877	137 215	321 000	493 000
Revisjonshonorar	9 369	16 969	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar	70 698	68 044	70 000	74 000
Andre honorar	210 600	111 376	130 000	250 000
Kontorkostnad	0	6 458	0	0
TV/bredbånd	26 029	0	0	0
Kontingenter og gaver	2 976	0	0	8 000
Forsikringer	165 774	14 869	143 000	181 256
Andre kostnader	12 903	5 611	0	33 000
Sum kostnad	**2 490 835**	**1 631 969**	**1 451 250**	**2 605 506**
Driftsresultat	**321 513**	**701 587**	**673 960**	**169 090**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	48 465	27 220	0	0
Rentekostnad	0	138	0	0
Netto finansposter	**-48 465**	**-27 082**	**0**	**0**
Årsresultat	**369 978**	**728 669**	**673 960**	**169 090**
Overført sameiekapital	369 978	728 669	0	0
SUM OVERFØRINGER	**369 978**	**728 669**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 296 378	823 472	7 070 589	1 189 908
Sum leieinntekt	**1 296 378**	**823 472**	**7 070 589**	**1 189 908**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	10 300	18 850	20 000	20 000
Sum annen inntekt	**10 300**	**18 850**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt	**1 306 678**	**842 322**	**7 090 589**	**1 209 908**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	47 532	-67 234	95 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 025 176	1 221 427	1 414 900	1 079 000
Kommunale avgifter/renovasjon	0	0	6 029 520	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	22 063	22 909	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	293 850	353 631	0	60 000
Forretningsførerhonorar	40 899	39 364	40 000	42 000
Andre honorar	15 500	16 655	15 000	16 000
TV/bredbånd	0	0	0	35 000
Kontingenter og gaver	17 109	0	0	0
Forsikringer	7 011	6 048	10 000	9 000
Andre kostnader	58 874	8 950	20 000	0
Sum kostnad	**1 528 015**	**1 601 750**	**7 624 420**	**1 261 000**
Driftsresultat	**-221 337**	**-759 428**	**-533 831**	**-51 092**

Årsresultat	**-221 337**	**-759 428**	**-533 831**	**-51 092**
Overført sameiekapital	-221 337	-759 428	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-221 337**	**-759 428**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Garasjesameiet	2 002 848	1 746 999
3601 Fellesdrift Borettslagene	1 189 908	823 472
3609 Gjesteparkering	119 108	92 700
3618 Strøm el-bil	609 095	355 796
3619 Ladeboks	185 768	0
3690 Andre leieinntekter	0	138 061
Sum	**4 106 726**	**3 157 028**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	2 500	0
3999 Utleie Tunhuset	9 800	18 850
Sum	**12 300**	**18 850**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	49 021
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 000	347 667
Sum	**131 215**	**396 688**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Kamera overvåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	156 944
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	156 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 555
Årets avskrivninger :	31 389
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	673 270	674 803
6341 Brannalarm	44 468	62 767
6360 Annet renhold	164 750	5 925
6361 Fast renhold	16 598	19 500
6362 Skadedyrutryddelse	17 625	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	288 901	453 001
6392 Containerleie/tømming	38 205	7 790
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 350	3 566
Sum	**1 256 166**	**1 227 352**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	8 438	0
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	7 226	7 549
Sum	**15 664**	**7 549**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	14 398	1 249
6525 IT utstyr	15 000	6 687
6540 Inventar	15 607	21 575
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 386	3 209
6552 Driftsmateriell	8 785	0
Sum	**56 176**	**32 720**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	7 500	0
6610 Andre vaktmestertjenester	39 097	1 421
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	6 919
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	79 986	5 208
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	523 845	433 114
6643 Glassarbeid/Vindu	9 572	0
6648 Vedlikehold dører og porter	55 726	44 184
Sum	**715 727**	**490 846**

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 500	18 830
6750 Vakthold	210 600	109 201
Sum	**226 100**	**128 031**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 508	1 248
7719 Møter, div. styret	61 438	8 851
7770 Betalingskostnader	1 350	1 075
7772 Omkostninger inkasso	0	240
7773 Omkostninger innkreving	5 979	2 583
7790 Andre kostnader	0	699
7792 Øredifferanse	1	-135
7795 Husleietap	1 501	0
Sum	**71 777**	**14 561**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-528 486	-221 337	-749 823
Årets resultat	1 208 894	369 978	1 578 872
Sum opptjent egenkapital	**680 408**	**148 641**	**829 049**
Sum egenkapital	**680 408**	**148 641**	**829 049**

Egenkapitalen fordeler seg slik:
Avd 01 Garasjesameie: 1.578.872
Avd 02 Fellesdrift -749.823

Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunkvartalet garasjesameie

Styreleder	Stine Thorstad (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Kent Rune Lillevik (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Petter Lassen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Erling Lillelien (sign.)	22.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tunkvartalet Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunkvartalet Garasjesameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: L3CGX-FPG7E-GBQXW-1QLVU-PY5MJ-AJYF4

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L3CGX-FPG7E-GBQXW-1QLVU-PY5MJ-AJYF4

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-23 20:02:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L3CGX-FPG7E-GBQXW-1QLVU-PY5MJ-AJYF4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Tunkvartalet garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stine Thorstad
Styremedlem, Petter Lassen
Styremedlem, Erling Lillelien
Styremedlem, Kent Rune Lillevik

Styret i Tunkvartalet garasjesameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Tunkvartalet garasjesameie 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 garasjesameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 927202786

Tunkvartalet garasjesameie består av ingen boliger og 512 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tunkvartalet garasjesameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3520910. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret har i 2025 jobbet mye med å forbedre lade anlegget. Forsterket signaler og kurser.

Garasje vask og nødvendig vann oppsug er gjennomført.

Alle servicer er gjennomført og risikovurdering er foretatt.

Styret jobber også kontinuerlig med å sikre Garasjeanlegget mot uvedkommende og til en hver tid uforsikrede og vrakede biler.

Søppel nedkastene følges jevnlig opp både med staking og kontroller for å spare felleskapet for servise kostnader.

Garasjesameiet har også ansvar for alle fellesarealer og styret følger opp vaktmester og andre service partnere.

Det er gjennom året vært et tidkrevende arbeid med lade anlegget. Det er satt inn flere wifi punkt og gjort omfattende søke arbeid for å opprettholde kapasitet på ladeanlegget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

ORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET GARASJESAMEIE

Ordensreglene er vedtatt av styret den 18.10.2021 med hjemmel i vedtektenes § 13. Endret ved styrevedtak 24.1.2022.

1. Ferdsel parkering og bruk av parkeringsplass (vedtektenes §4)

All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

2. Utleie av parkeringsplass (vedtektenes §5-4)

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Tunkvartalet 1, 2, 3 eller 4 Borettslag. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Plikt til å orientere styret/forretningsfører om eierskifte/utleie (vedtektenes §5-5)

Eierskifte eller utleie av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med kontaktinformasjon til partene (e-post/telefon/adresse).

Eierskifte og/eller utleie (rettslig disponering) av sameieandel er ikke bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Eierskifte meldes til forretningsfører pr e-post til eierskifte@usbl.no
Utleie meldes til styret tunkvartaletdrift@mittusbl.no

4. Faste innretninger / avfall mv. (vedtektenes §7)

Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

5. Elbillading

Det er kun tillatt å bestille ladestasjon gjennom styret og av den leverandør som styret velger slik at laststyring av kapasitet fungerer og slik at det kan gjøres individuell måling av

strømforbruk. Ved bestilling av ladestasjon benyttes eget bestillingsskjema. Bestillingsskjema ligger på www.usbl.no «MinSide».

6. Portåpnere

Alle med nøkkel/portåpner plikter å ikke slippe uvedkommende inn i garasjeanlegget.

Tapt/mistet portåpner meldes umiddelbart til styret slik at den kan deaktiveres. Ved salg av garasjeplass skal alle portåpnere overleveres til ny eier.

7. Oppbevaring i garasjeanlegget

Det er forbudt å benytte parkeringsplassen og fellesarealer til lagring.

Fellesarealer i garasjeanlegget skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til å sette fra seg søppel. Sameiet kan fjerne eiendeler som oppbevares i strid med ordensregler for eiers regning og risiko.

8. Kjøring i garasjeanlegget

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeporter skal skje med forsiktighet.

9. Renhold av garasjeanlegget

Styret vil varsle om tidspunkt for årlig renhold/maskinell garasjefeiing av garasjen minst en uke i forveien.

Eier vil bli fakturert for gjenstående kjøretøy med kr 450.- pr p plass om ikke særskilt avtale er gjort i god tid på forhånd.

10. Gjesteparkeringsplasser

Sameiere må selv slippe gjester inn i garasjeanlegget til gjesteparkeringsplassene og underrette besøkende om parkeringsbestemmelsene.

Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes som parkeringsplass av sameierne/beboernes biler. Parkeringsplassene kan benyttes i maksimalt 2 døgn mot betaling i tillegg til p-tillatelse uavhengig om kjøretøy er flyttet/benyttet i mellomtiden. Deretter er det 4 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.

11. Brannsikkerhet

Røyking og all bruk av åpen ild er strengt forbudt. Det skal være fri ferdsel og tilgang til alle rømningsveiene og til alt slukningsmateriell.

Lørenskog kommune

4b Arkitekter As
Oscars gate 20
0352 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tron Joseph Van Hoang / 67 93 42 50	16/1527- 96		14.08.2025

Ferdigattest - Boligblokk med underjordisk garasje

Adresse Bjarne Haugens gate 10	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/790	**Bygning**
Ansvarlig søker 4B Arkitekter AS Oscars gate 20 0352 OSLO	**Tiltakshaver** Losbyveien Eiendom AS Postboks 606 0106 OSLO	
Tiltakets art: Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.05.2025.

Rammetillatelse for oppføring av én boligblokk med underjordisk garasje ble gitt den 03.03.2016 (dok.nr. 16/1527-2).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Tron Joseph Van Hoang
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v09
Løkenhagen hus D
Løkenhagen hus A
Løkenhagen hus B
Løkenhagen hus C

Kopi til:
Losbyveien Eiendom AS v/ Karl Henrik Graff Postboks 606 0106 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	790	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Bjarne Haugens gate 10, 1475 FINSTADJORDET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 067 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 067 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B4

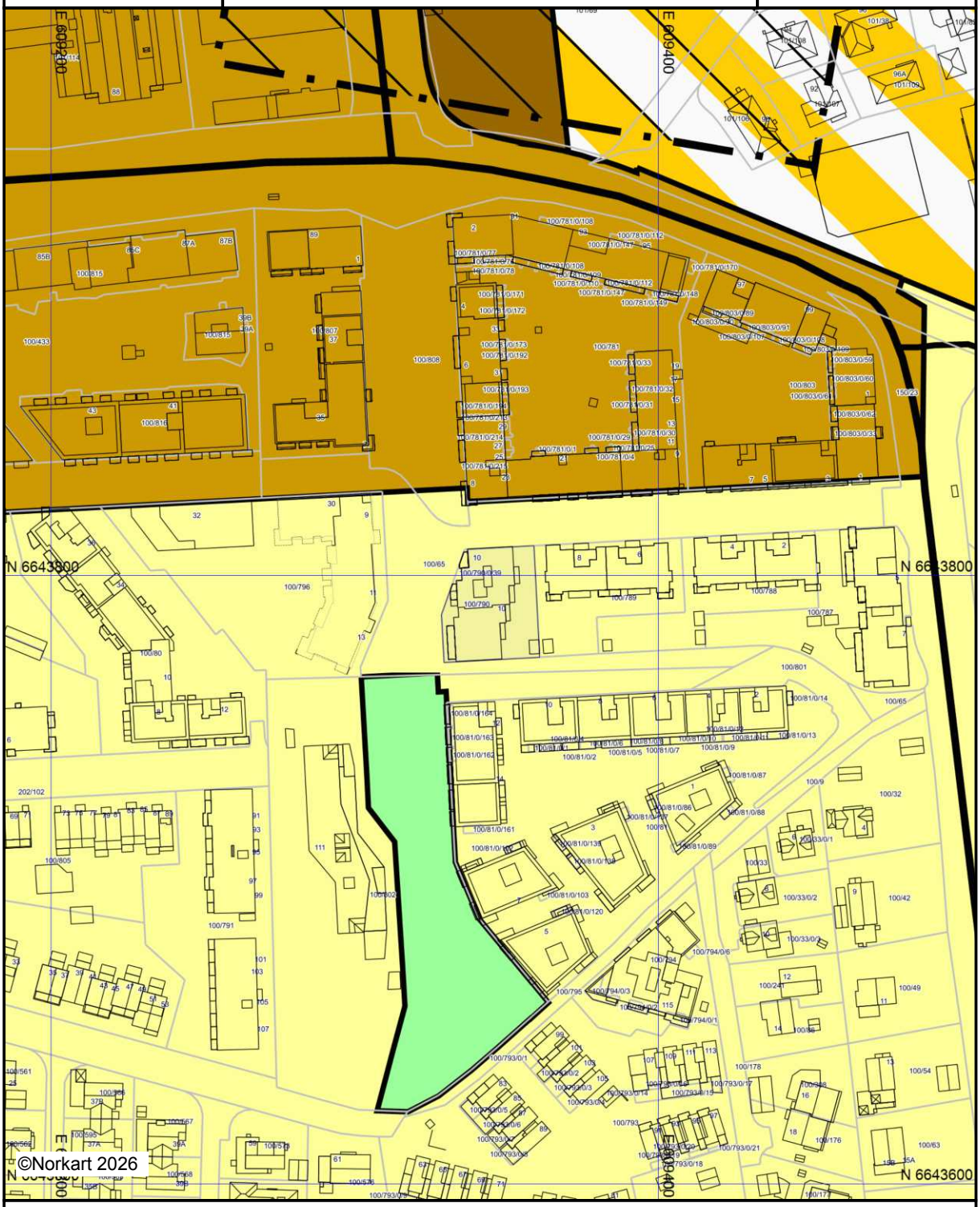
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

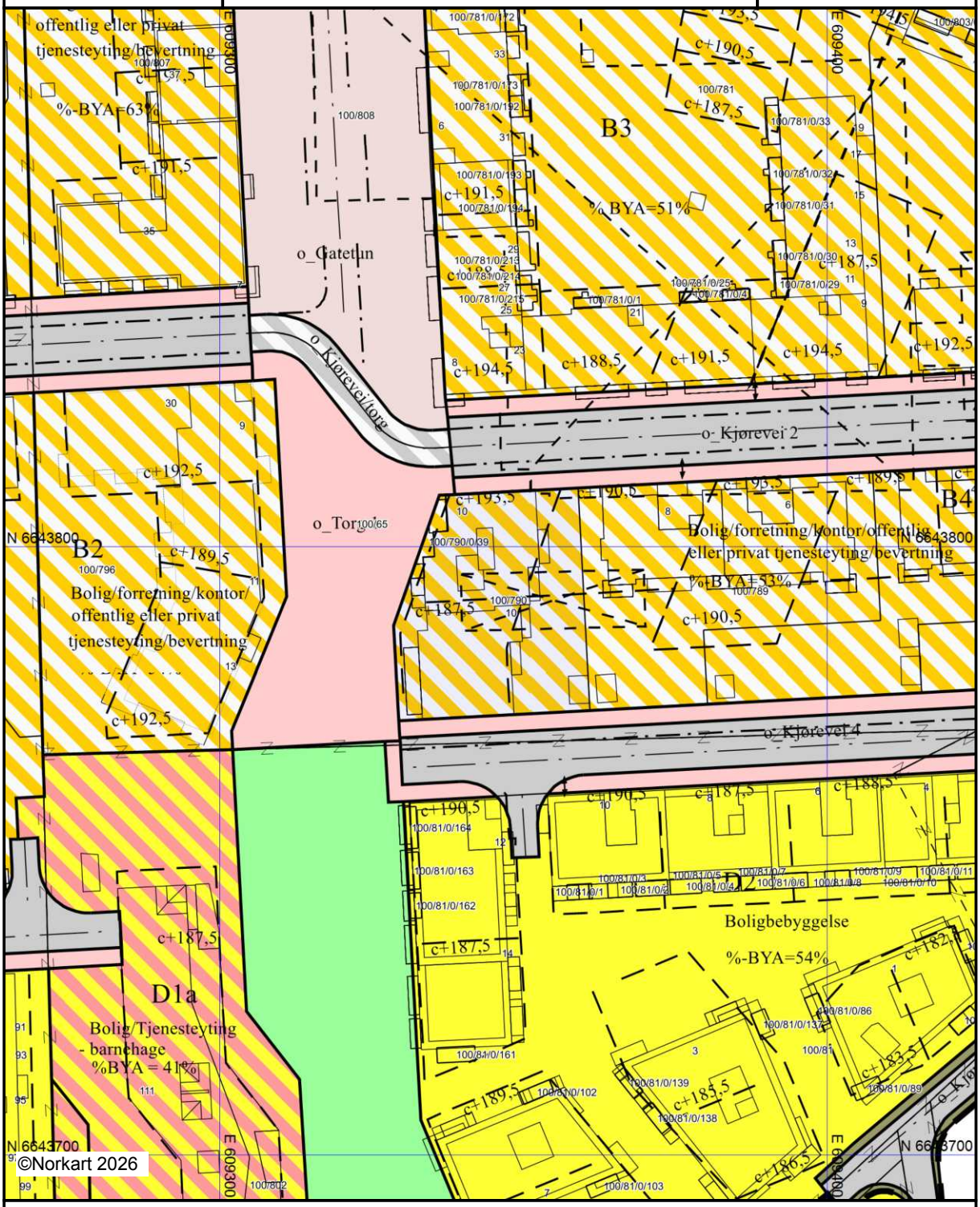
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Park
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

Kåre B. Werners gate 6

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	2 min 0.1 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	4 min
Coop Extra Triaden	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Triaden Apotek	4 min
Triaden Vinmonopol	4 min

SPORT

Triaden sportssenter	5 min
Finstad balløkke	7 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	5 min

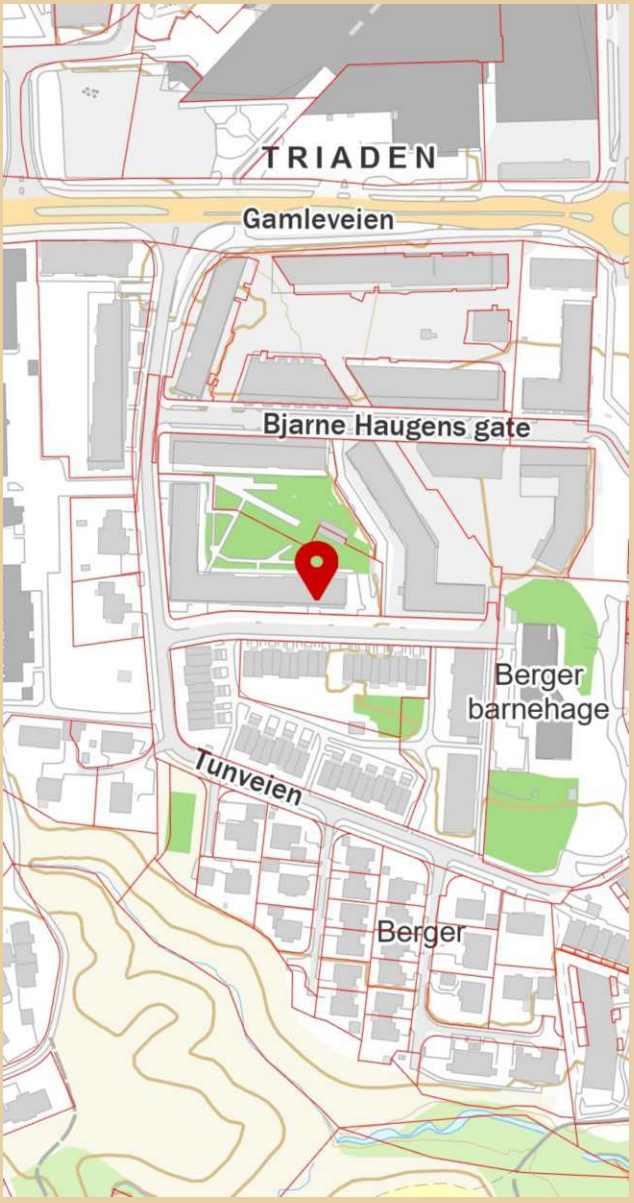
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kåre B. Werners gate 6, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 809, andelsnr. 5 i TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
7260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
