PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

KÅRE B. WERNERS GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

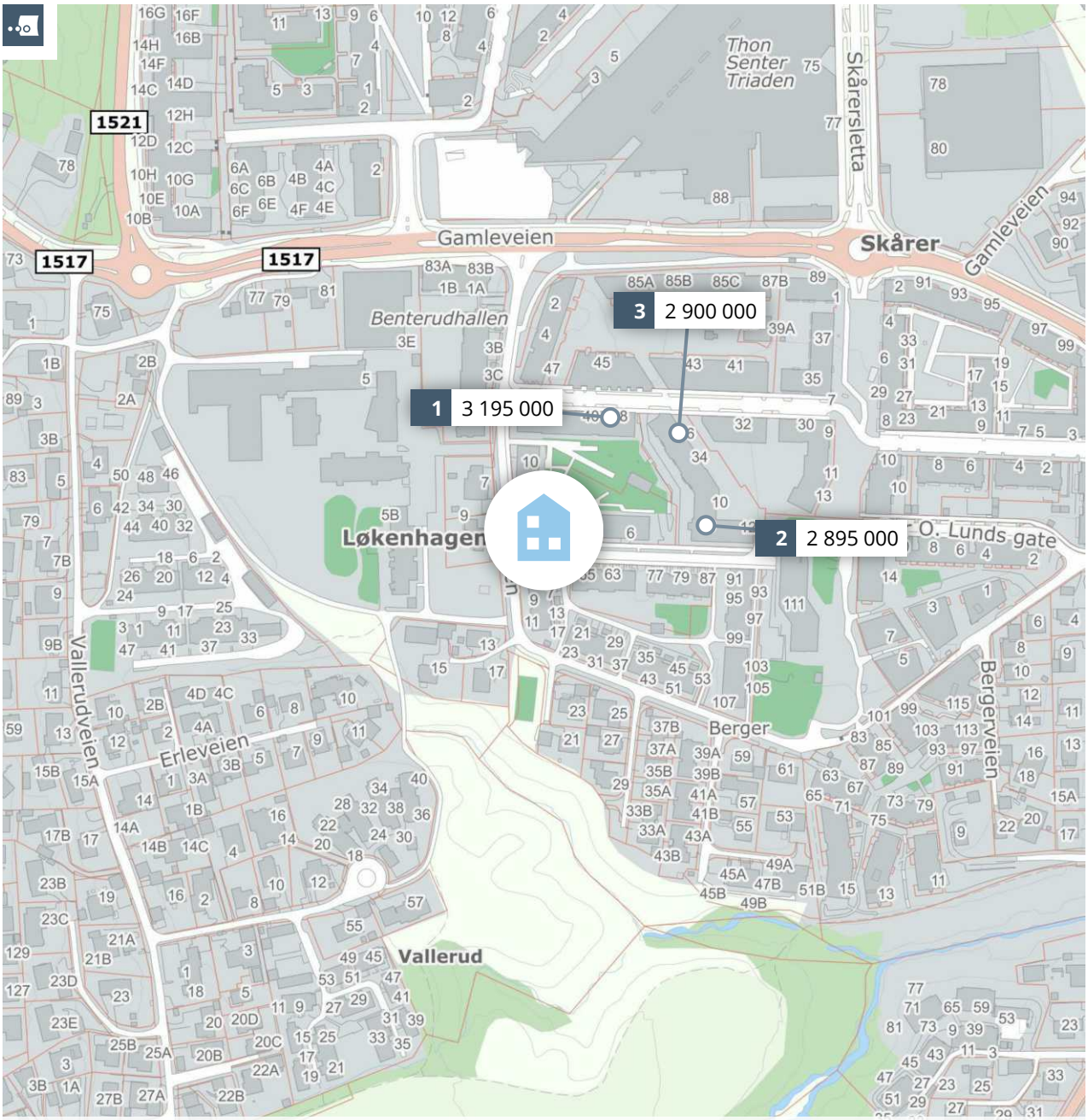
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KÅRE B. WERNERS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 09.06.2026

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: Steinar Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

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

Verdivurdert til

2 950 000

0	2 950 000	98 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 677
Formue	7 611
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjarne Haugens gate 38 32 m² 2021 2. etg 1 sov	23.02.2026	2 050 000	**2 000 000**	1 195 000	3 195 000	**99 844**
2	Kåre B. Werners gate 8 28 m² 2023 4. etg - sov	23.01.2026	1 590 000	**1 550 000**	1 345 000	2 895 000	**103 393**
3	Bjarne Haugens gate 36 30 m² 2023 1. etg - sov	13.02.2026	2 790 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**96 667**

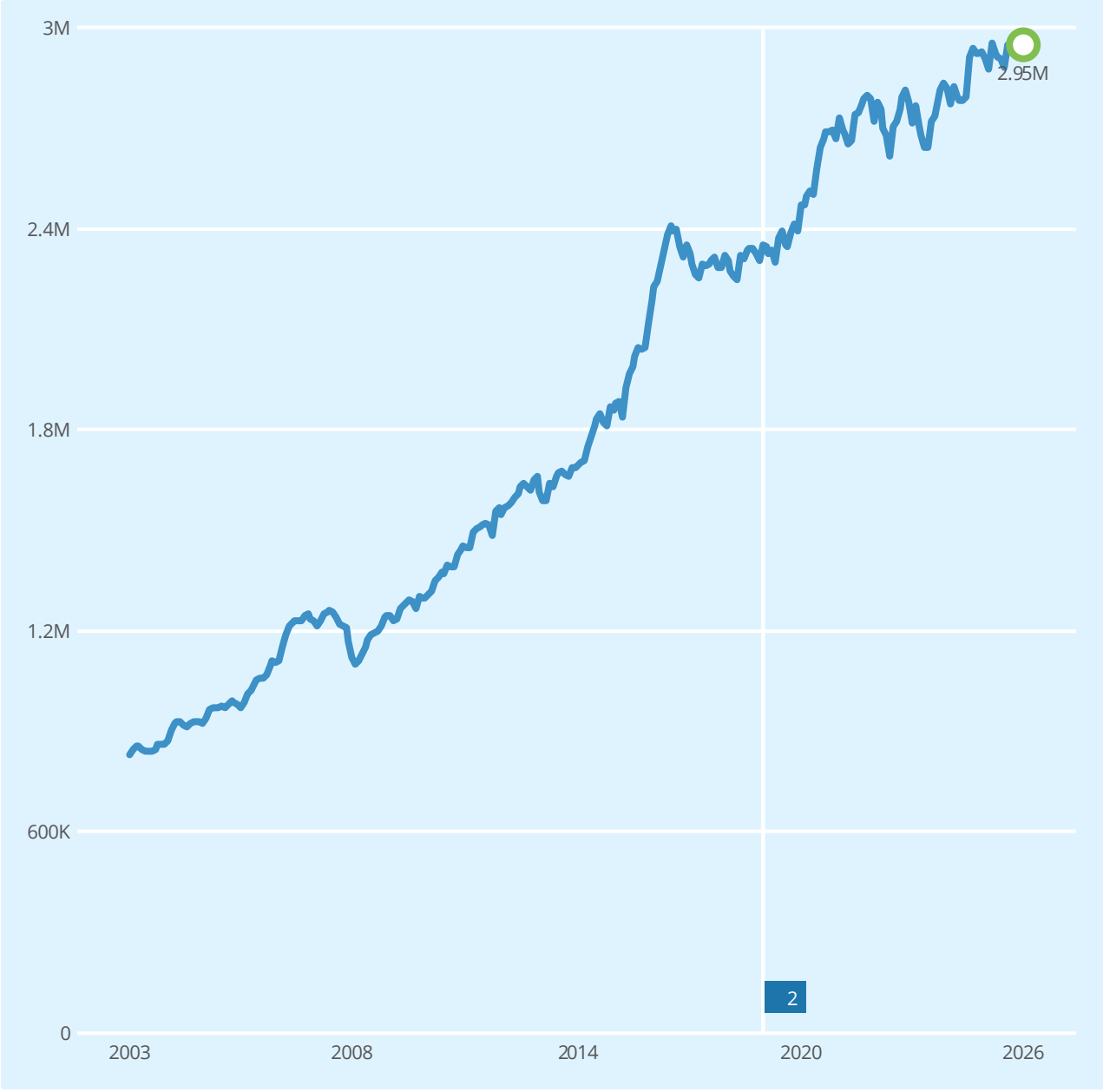
Velkommen til en arealeffektiv og innbydende 1-roms leilighet fra 2021, beliggende i et moderne boligområde på Finstadjordet. Her får du en smart planløsning, romslig balkong på ca. 7 kvm, vannbåren gulvvarme og kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

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	
02.07.2021		02.07.2021	-	970 000	970 000	1 940 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld. Kunden har innbetalt all fellesgjeld

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

63
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 891 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

4 583 000 Prisantydning i snitt
4 552 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

98 333 Kåre B. Werners gate 2
Totalpris 2 950 000

78 861 BENTERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 691 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kåre B. Werners gate 2, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 809
Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2060 **Eiendomsverdi ref nr:** UP1344

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Hvite, glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downligts i tak.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt, glatt kjøkken med laminert benkeplate. Belysning mellom over - og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

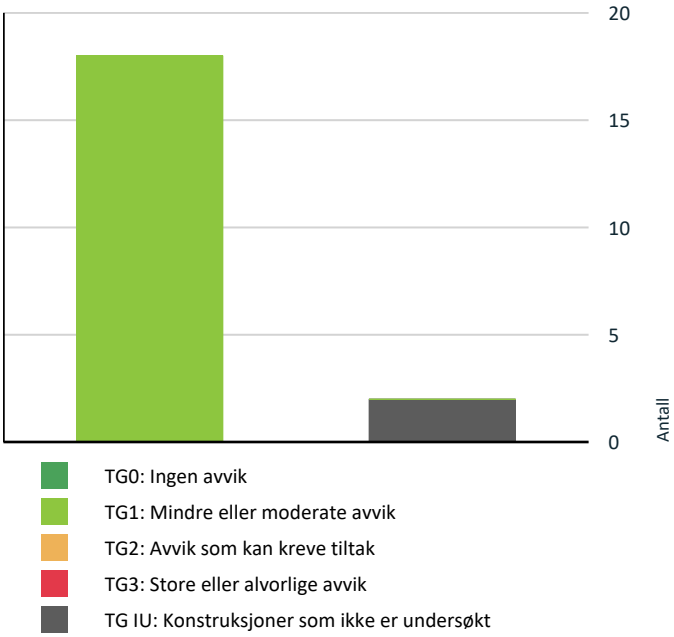
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. Rekvirent

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes punkterte vinduer. De tilfeldig utvalgte vinduene som ble funksjonstestet, fungerte tilfredsstillende. Det er ikke foretatt åpning og testing av samtlige vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Disse vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innvendige dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downligts i tak.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjennomgått relevant dokumentasjon på våtrommet.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved dør. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvitt, glatt kjøkken med laminert benkeplate. Belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.





3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson. Kun konstruksjoner med nær tilknytning til boligen er vurdert, da dette er sameiets ansvar.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i gang



Fordelerskap på bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson. Kun konstruksjoner med nær tilknytning til boligen er vurdert, da dette er sameiets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Det anbefales å skifte filter i henhold til leverandørens beskrivelser.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Tilstandsrapport

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.



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

Bygget er opplyst å være utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av risikoen for ras eller skred på eiendommen, og eventuelle nødvendige sikringstiltak bør vurderes. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt fare for skade på bygning og personer ved et eventuelt ras eller skred.



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

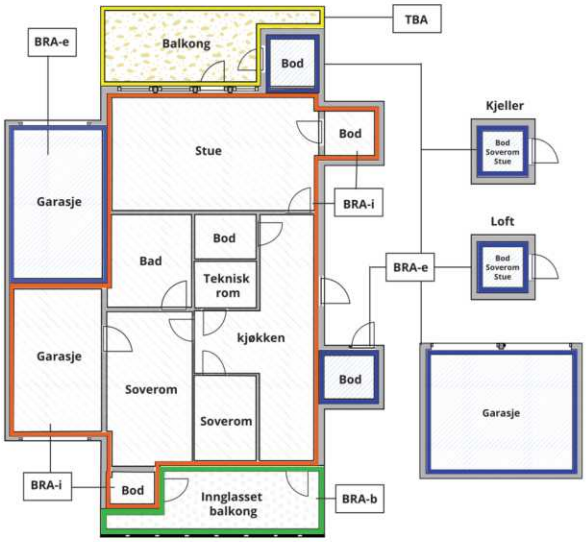
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	30			30	7
Kjeller		5		5	
SUM	**30**	**5**			**7**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Thomas Melby Moløkken	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Kåre B. Werners gate 2

Hjemmelshaver
Tunkvartalet 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG	923636781			Moløkken Thomas Melby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
63

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer nr. 55 bod i kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.05.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.2026	Det er kun gitt midlertidig brukstillatelse, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UP1344

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260214
Addresse	Kåre B. Werners gate 2		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Thomas Melby Moløkken		

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?

Kjøpt til fastpris i 2019 før byggestart. Innflyttet sommer 2021 da bolig var ferdig bygget.

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?:

Felles bygningsforsikring via borrettslaget.

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

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

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Ved overtagelse ble det oppdaget at det var enkelte kosmetiske riper i vindusglassene. Dette gjaldt flere beboere. Sendte inn reklamasjon til Peab Ettermarked og en glassmester utbedret problem gjennom å slipe og polere glassvinduene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Glassmester via Peab Ettermarked. Telefon 45206763.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

Vinter 2023/2024 ble det oppdaget unormal støy/ulyder fra ventilasjonsanlegget (Systemair VTR 150/K). Jeg sendte inn klage til Peab som videreformidlet saken til Randem & Hubert AS. Leverandør Systemair kom og utbedret feilen på garanti.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Leverandør Systemair utbedret feilen (via Per Tore Olsen, avdelingsleder Romerike Randem & Hubert AS).

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

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 27.05.2026

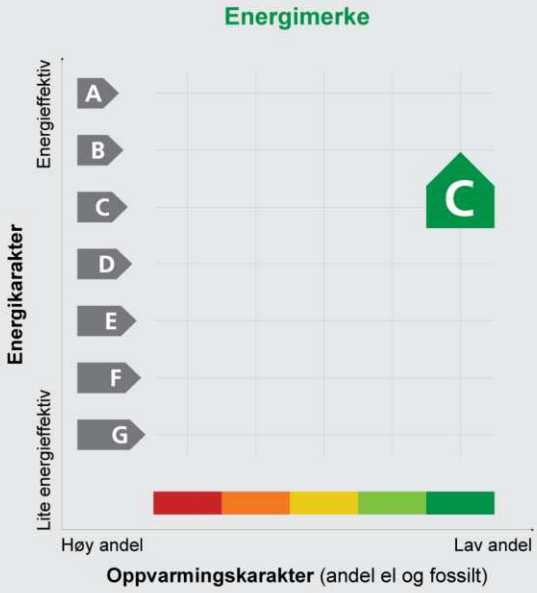
Signert av *Thomas Melby Moløkken*

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kåre B. Werners gate 2
Postnr	1475
Sted	Finstadjordet
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	809
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300674909
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2021-1341549
Dato	10.12.2021



Innmeldt av	WSP Norge AS v/ Magnus Blegeberg

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

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:	8299,0	
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 - 6.016

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 2
Postnr/Sted: 1475 Finstadjordet
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 10.12.2021 15:11:42
Energimerkenummer: A2021-1341549
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: WSP Norge AS v/ Magnus Blegeberg

Gnr: 100
Bnr: 809
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300674909

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	809
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Kåre B, Werners gate 2
Postnummer	1475
Poststed	Finstadjordet
Bygningsnr.	300674909
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.12.2021
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
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	2498 m²
Areal tak	1500 m²
Areal gulv	1608 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1583 m²
Oppvarmet BRA	8299 m²
Totalt BRA	8299 m²
Oppvarmet luftvolum	20748 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	18,6 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	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
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	0,26
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,740
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	9.12.2021
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP Norge AS
Navn person	Magnus Blegeberg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,9
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	819752 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	510485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	819752 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	374071 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	445682 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	819752 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,8 %

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3222-100-809-0-0

1475 FINSTADJORDET

Rapport generert:

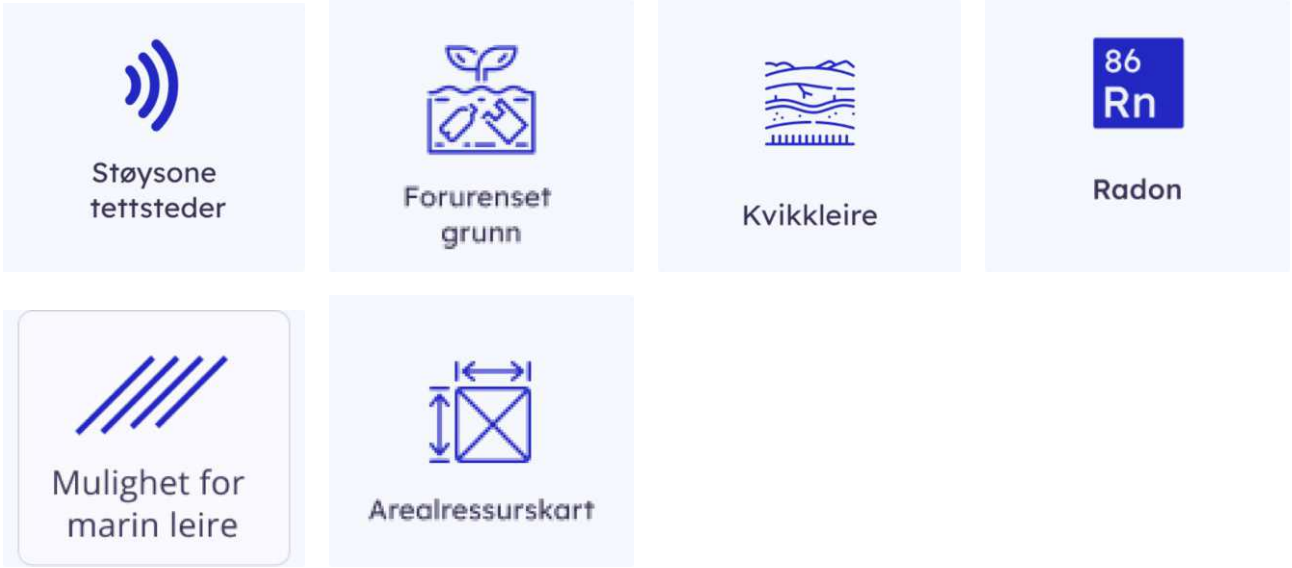
3. juni 2026

Risikorapport

112
Vurderte kartlag

6
Identifiserte kartlag

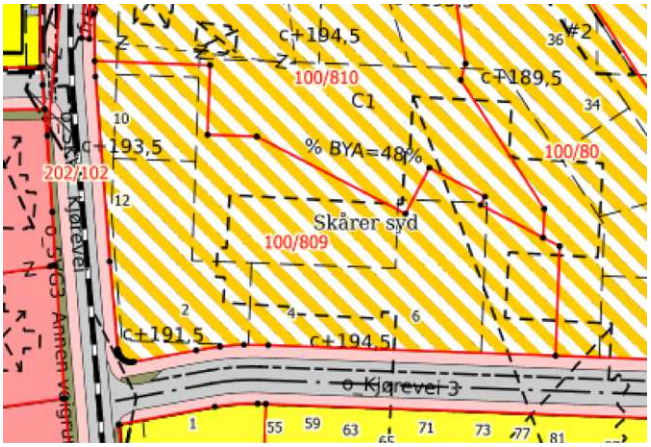
Identifiserte Kartlag (6)



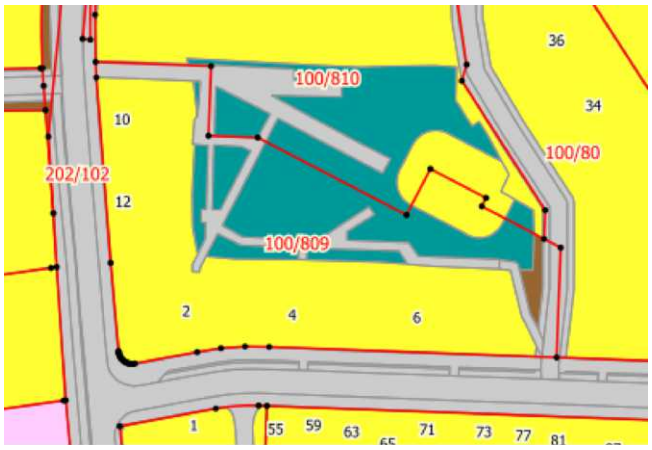
Kartoversikt



Satellittfoto



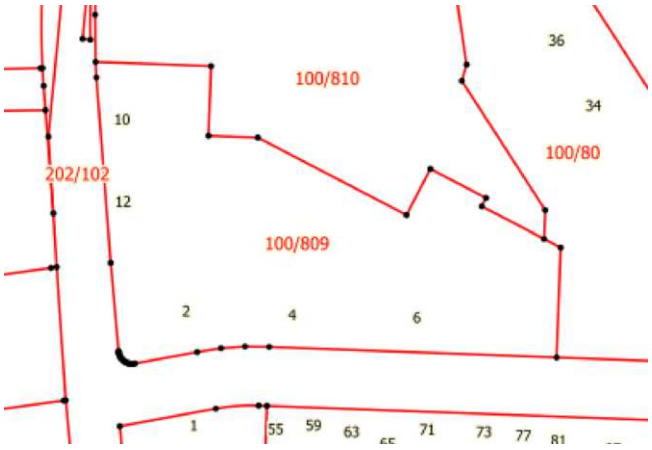
Reguleringsplaner



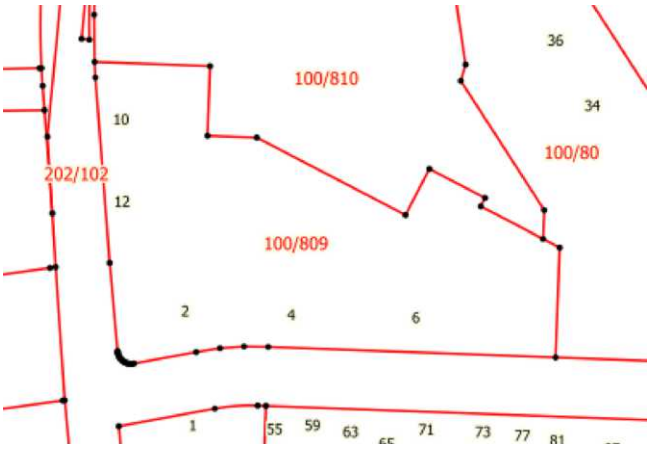
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



> 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB | 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | 50 - 55 dB

Om kartlaget

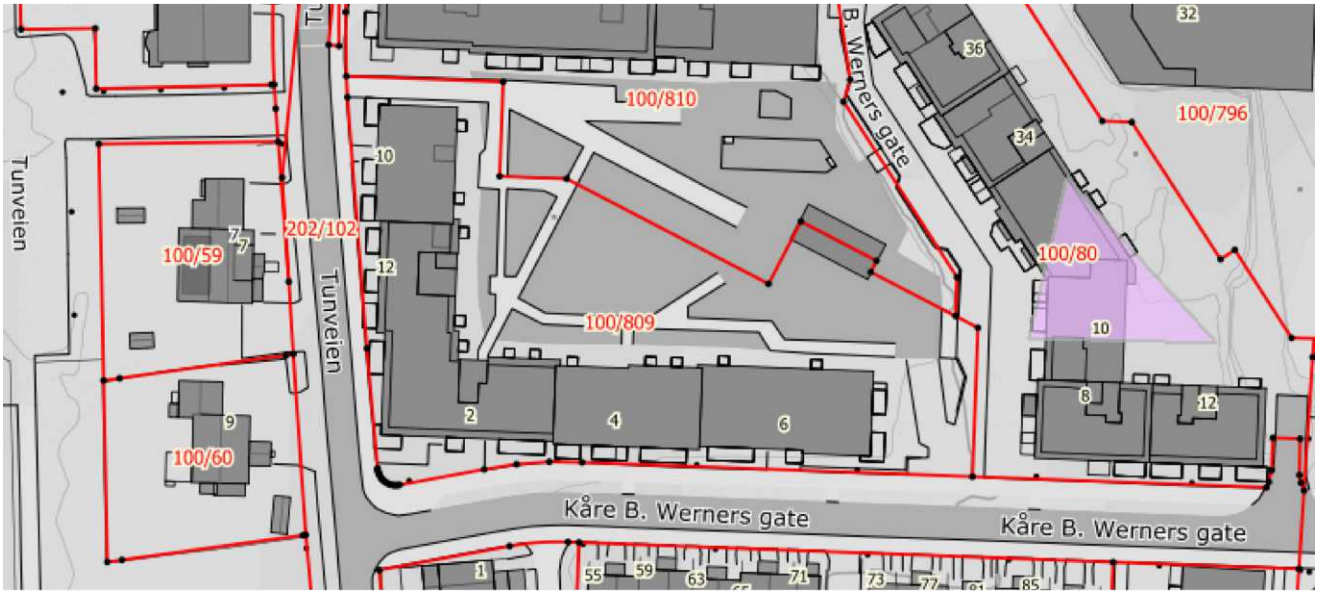
Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Forurenset grunn

Miljødirektoratet



X - Mistanke om forurensning
3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
1 - Lite/ikke forurenset

Om kartlaget

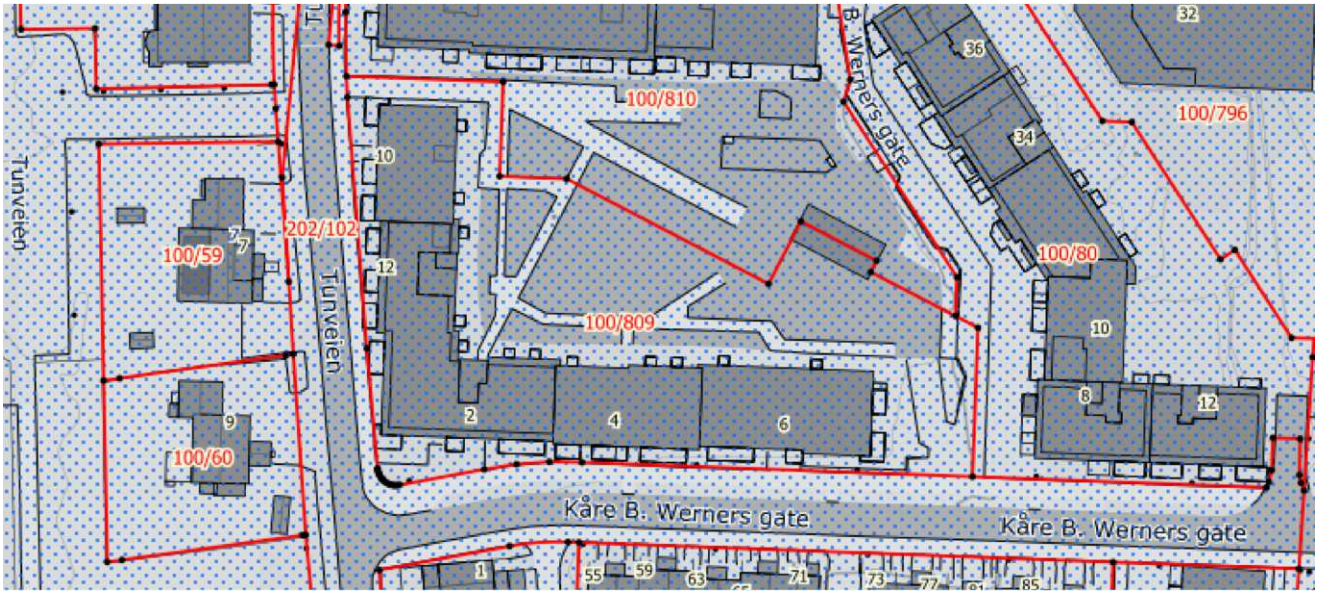
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.
Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurenset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurenset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.
Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

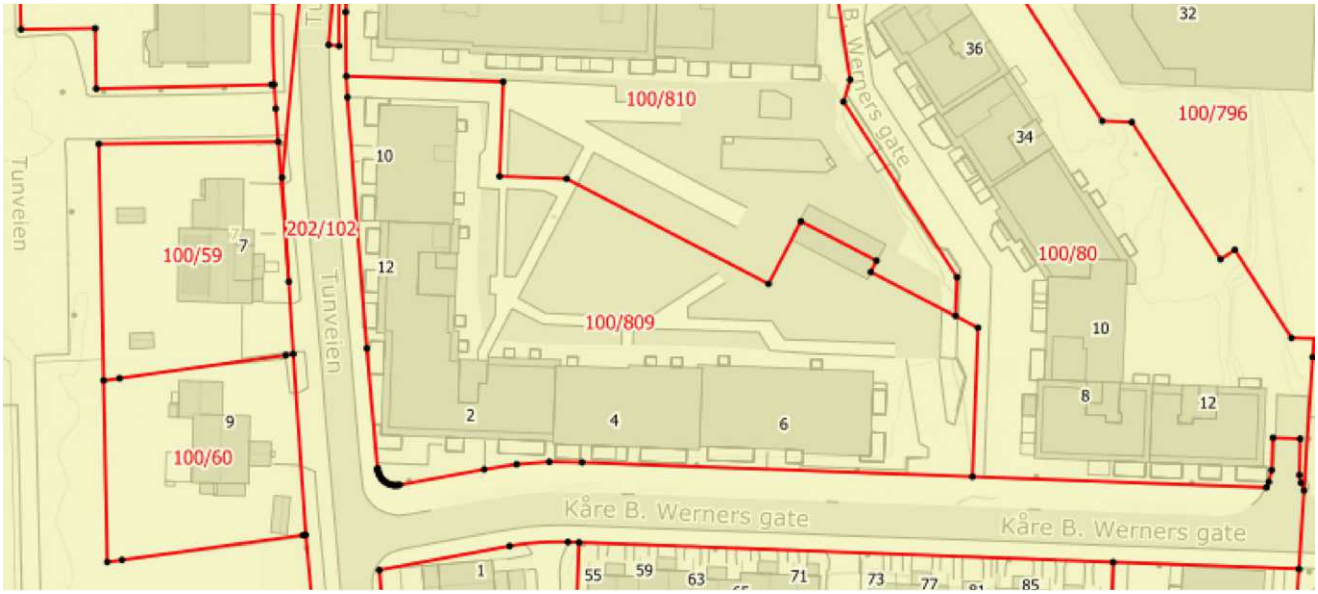
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy Høy Moderat til lav Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)

Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor

Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt

Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende

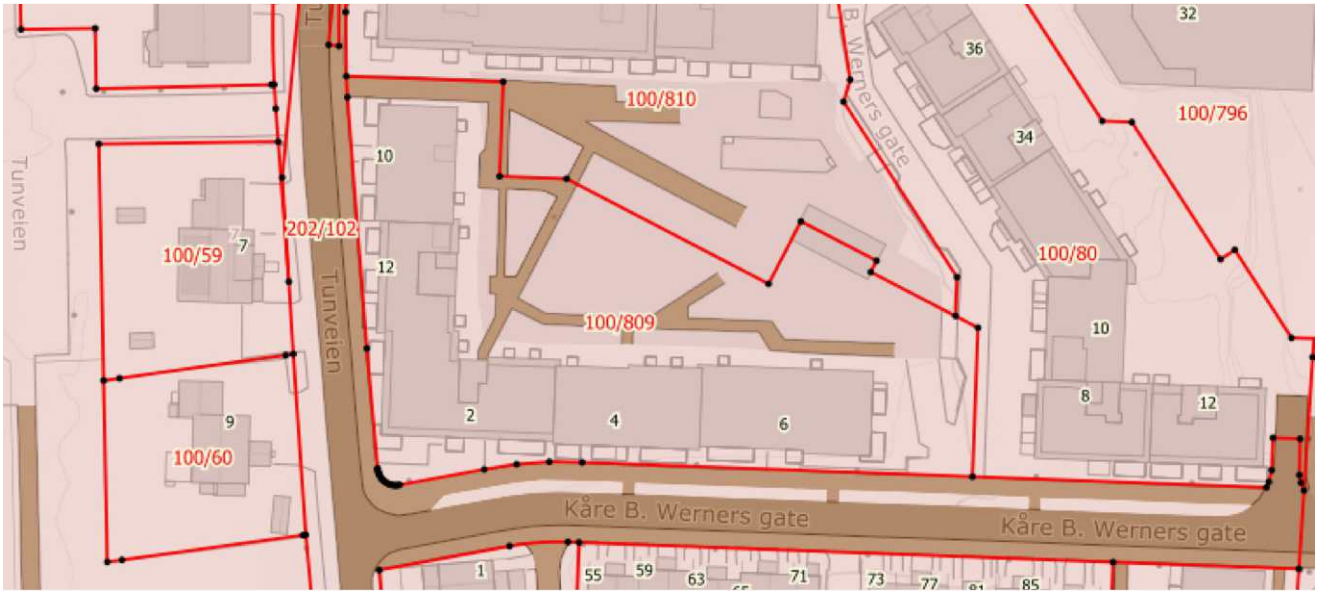
Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

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

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.

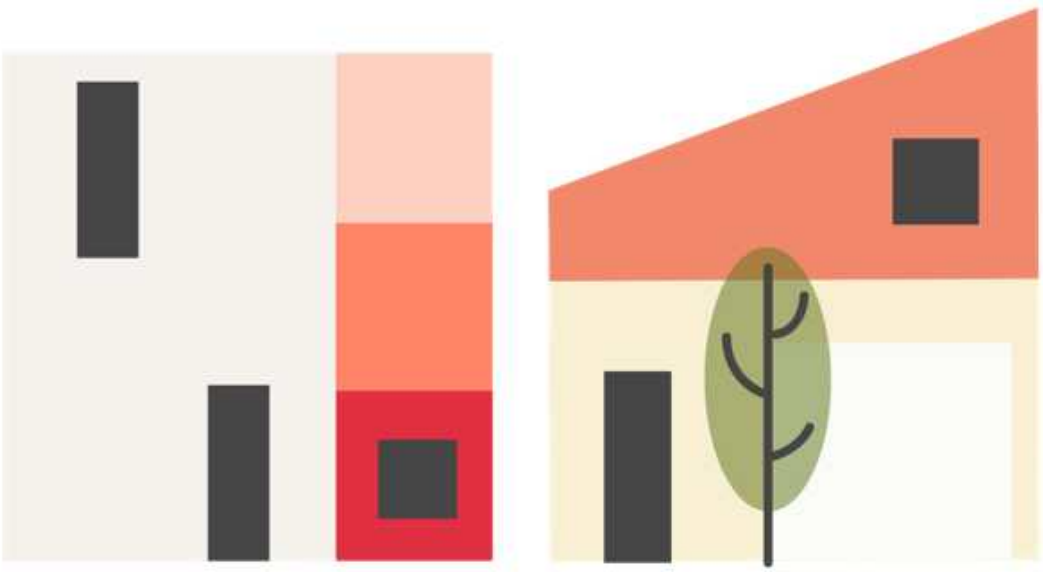
Hvis borettslaget blir fakturert for unødvendige utrykninger fra brannvesenet, for eksempel som følge av matlaging, vil kostnadene ved dette viderefaktureres til andelseieren hvis det har vært utvist uaktsomhet fra andelseierens side eller noen han er ansvarlig for. Beboere er pliktig til å sette seg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



INNKALLING 2026

Tunkvartalet 1 borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

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 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

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



INNKALLING 2025

Tunkvartalet 1 borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 17:30
Tunhuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Tunhuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring, tillegg ny § 4-3 om korttidsutleie av leiligheter.

5.2 Vedtektsendring, endring av § 7-1. Endring av fordelingsnøkkel for forbruk av kaldtvann for oppvarming til varmtvann

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: 1. Styret regnskap med et negativt resultat på kr 359.156 ts til orientering.

2.Revisjonsberetningen tas til orientering

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra er inntatt og innkallingen og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas 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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 228.800,- godkjennes

5. Andre saker

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

Sak om endring av borettslagets vedtekter § 7-1. Forbruk - kaldtvann for oppvarming til varmtvann– hovedtall – endring av regel for fordeling.

Av borettslagets vedtekter § 7-1 fremgår:

7-1 Felleskostnader

- *Felleskostnadene er fordelt etter en nøkkel som ligger fast og bare kan endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på andelen (leiligheten), mens 30 prosent av kostnadene fordeles med like deler på hver av andelene. Kostnadene til bredbånd o.l. fordeles også med en lik del på hver andel. Andelseier som disponerer parkeringsplass, betaler også felleskostnader for å disponere parkeringsplassen.*

Det er nå gått snart fire år siden de første leilighetene ble innflyttet. Vi har vunnet så pass mye erfaring at vi har grunnlag for å vurdere om såkalte 70/30 regelen er hensiktsmessig og rettferdig.

På ett område viser det seg at den ikke er det. Dette gjelder den delen av vannet kommunen leverer, beboerne bruker og som blir brukt til varmtvann.

Etter dagens system blir mengden forbrukt varmtvann målt gjennom ISTA og fordelt etter avlest forbruk. Det er altså bare selve oppvarmingskostnaden som blir fordelt etter forbruk, ikke selve vannet. Selve vannet som blir brukt til varmtvann blir ikke fordelt etter faktisk forbruk, men etter 70/30-regelen.

En gjennomgang av tallene viser at

1.Ca 10 leiligheter betaler alt for lite, fra kr 5.000, til kr 30.000 for lite, til sammen ca kr 90.000

2.Ca 30 leiligheter betaler litt for lite, fra kr 5.000, til sammen kr 30.000.

3. Ca 40 leiligheter betaler litt for mye, fra kr 0 – kr 2.000, til sammen kr 45.000

4.Ca 25 leiligheter betaler alt for mye, fra kr 2.000 – 5.000, til sammen kr 75.000

På bakgrunn av dette foreslår styret at den delen av vannforbruket for benyttes til

Varmtvann også skal fordeles etter faktisk forbruk.

Styret foreslår derfor følgende tillegg i av vedtektenes § 7-1, setning uthevet med **fet skrift.**

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.

En slik endring av vedtektene må i tilfelle vedtas med 2/3 av stemmene til de fremmøtte.

Endringen vil gjelde fra og med kalenderåret 2025.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor følgende tillegg i av vedtektenes § 7-1, setning uthevet med fet skrift.

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.**

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

Etter skatteloven er utleie av boliger/leiligheter skattefritt for inntil kr 10.000 pr år. Mellom kr 10.000 og 15.000 regnes 85 % av leieinntekter som skattbar inntekt.

Borettslagsleiligheter er en form for eierboliger og må derfor likestilles med selveide boliger. Det er derfor komet regler som gir rett til korttidsutleie for inntil 30 dager pr år (typisk Airbnb)vedtak uten godkjenning av styret.

Selv om slik utleie ikke trenger godkjenning av styret er det likevel adgang til å innføre en søknadsplikt. En slik søknadsplikt gir styret mulighet for å ha en viss oversikt og kontroll over tidspunkt og omfang av slik korttidsutleie.

Fordelen med slik korttidsutleie er at det kan gi eier tilleggsinntekter som er skattefritt innenfor grensen på kr 10.000. Ulempen er at slik korttidsutleiet kan medføre støy fra leiligheter som blir leid ut i helgene og at utleie kan risikere at ting i leiligheten blir ødelagt.

For å regulere dette kan det tas inn en ny § 4-3 i vedtekter:

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.

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.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Lassen
Styremedlem, Sverre Bugge
Styremedlem, Monica Merli
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Carl August Ellinger

6.1 Valg av leder

Det skal velges leder for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslås gjenvalg av Petter Lassen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslås Sverre Bugge (gjenvalg) og Sara Husein (ny).

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Det skal velges en delegat.

Forslag til vedtak: Petter Lassen foreslås.

6.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Andrine Linja (gjenvalg) og Morten Bøås (ny).

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 258 392**	**1 323 427**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-359 156	-71 935
Tilbakeføring av avskrivning	24 303	6 900
Kjøp / salg anleggsmidler	-261 051	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 330 000	-10 780 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 330 000	10 780 000
B. Årets endring disponible midler	**-595 903**	**-65 035**
C. Disponible midler	**662 489**	**1 258 392**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 718 009	4 475 107
Kortsiktig gjeld	-2 055 520	-3 216 715
C. Disponible midler	**662 489**	**1 258 392**

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

Resultatregnskap 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 158 382	12 705 843	13 893 856	13 689 540
Sum leieinntekt		**14 158 382**	**12 705 843**	**13 893 856**	**13 689 540**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	265 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**265 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**14 423 382**	**12 705 843**	**13 893 856**	**13 689 540**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	45 120	29 610	31 020	31 020
Styrehonorar	3	320 000	210 000	220 000	228 800
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	24 303	6 900	5 750	5 900
Driftskostnad					
Energikostnad		114 595	76 594	250 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	818 862	1 119 925	1 008 700	541 492
Kommunale avgifter/renovasjon		2 372 385	1 492 869	1 290 000	1 560 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 392	13 438	6 000	14 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	43 786	14 833	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	125 774	481 760	465 000	402 500
Revisjonshonorar		19 531	9 768	10 092	10 354
Forretningsførerhonorar		149 022	141 387	148 878	154 684
Andre honorar	9	268 641	124 196	67 000	175 440
Kontorkostnad		6 021	14 337	10 000	1 000
TV/bredbånd		556 101	530 945	534 240	596 988
Kontingent og gaver		32 347	32 120	32 500	32 500
Forsikring		306 663	267 035	262 043	310 174
Andre kostnader	10	19 674	6 526	35 000	31 000
Sum kostnad		**5 237 217**	**4 572 243**	**4 381 223**	**4 206 352**
Driftsresultat før IN		**9 186 165**	**8 133 600**	**9 512 633**	**9 483 188**
Driftsresultat etter IN		**9 186 165**	**8 133 600**	**9 512 633**	**9 483 188**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 074	69 481	0	0
Rentekostnad		9 609 395	8 275 015	9 395 537	9 352 239
Netto finansposter		**9 545 321**	**8 205 535**	**9 395 537**	**9 352 239**
Årsresultat		**-359 156**	**-71 935**	**117 096**	**130 949**
Overført til/fra annen egenkapital		-359 156	-71 935	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-359 156**	**-71 935**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2024	2023
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	260 897	24 150
Sum anleggsmidler		**445 604 873**	**445 368 125**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		228 713	140 008
Kundefordringer		75 000	0
Kostnader til avregning		723 504	1 942 678
Forskuddsbetalte kostnader		212 758	86 276
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 478 033	2 306 145
Sum omløpsmidler		**2 718 009**	**4 475 107**
SUM EIENDELER		**448 322 881**	**449 843 233**

Balanse 2024 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		525 000	525 000
Sum innskutt egenkapital		**525 000**	**525 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 361	961 517
Sum opptjent egenkapital		**602 361**	**961 517**
Sum egenkapital	**11**	**1 127 361**	**1 486 517**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	176 460 000	179 790 000
Borettsinnskudd		222 570 000	222 570 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	46 110 000	42 780 000
Sum langsiktig gjeld		**445 140 000**	**445 140 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		105 089	97 099
Leverandørgjeld		105 101	1 016 204
Påløpne renter		51 106	77 433
A konto til avregning		999 387	1 406 439
Annen kortsiktig gjeld		794 837	619 540
Sum kortsiktig gjeld		**2 055 520**	**3 216 715**
Sum gjeld		**447 195 520**	**448 356 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 322 881**	**449 843 233**
Pantstillelser	13	445 140 000	445 140 000

Sted:_____ Dato:_____

Petter Lassen Styreleder	Monica Merli Styremedlem	Carl August Ellinger Styremedlem
Bjørn Erik Jessen Styremedlem	Mohammad Umar Ditta Styremedlem	Sverre Bugge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 646 146	3 487 464
3609 Innbetaling pr garasjeplass	339 300	406 950
3620 Kabel-TV/internett	565 320	520 065
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 607 616	8 291 364
Sum	**14 158 382**	**12 705 843**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	75 000	0
3999 Andre inntekter	190 000	0
Sum	**265 000**	**0**

3990: Erstatning etter reklamasjon
3999: Refusjon feilfakturert strømutgifter tidligere år.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	45 120	29 610
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	320 000	210 000
Sum	**365 120**	**239 610**

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	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	261 051
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	17 250	17 403
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	17 250	243 647
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 900	17 403
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

	2024	2023
6300 Tunhuset/Garasjesameiet/Fellesdrift	607 250	723 900
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	93 362
6341 Brannalarm	500	0
6360 Annet renhold	31 739	21 189
6361 Fast renhold	125 715	130 256
6362 Skadedyrutryddelse	10 875	35 124
6364 Matteleie	30 585	19 144
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	96 176
6392 Containerleie/tømming	9 567	775
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 631	0
Sum	**818 862**	**1 119 925**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS + styretavla	14 392	13 438
Sum	**14 392**	**13 438**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	658
6540 Inventar	41 140	1 764
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	234	10 635
6552 Driftsmateriell	2 412	1 776
Sum	**43 786**	**14 833**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	81 957
6603 Vedlikehold elektro	18 260	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	97 524
6611 Vedlikehold heiser	91 559	117 874
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 288	103 229
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	26 238
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	27 715
6648 Vedlikehold dører og porter	13 668	27 224
Sum	**125 774**	**481 760**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	155 395	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	65 666	114 323
6730 Teknisk honorar	34 596	4 873
6750 Vakthold	12 984	5 000
Sum	**268 641**	**124 196**

Note 9 - Andre honorar

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	12 998	4 678
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 524	0
7770 Betalingskostnader	248	258
7773 Omkostninger innkreving	3 172	1 555
7790 Andre kostnader	1 623	0
7795 Husleietap	109	35
Sum	**19 674**	**6 526**

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	961 517	-359 156	602 361
Sum opptjent egenkapital	**961 517**	**-359 156**	**602 361**
Sum egenkapital	**1 486 517**	**-359 156**	**1 127 361**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bolig
Lånenummer:	**16364104190**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Innfrielse 30.03.2071
Beregnet innfridd:	30.03.2071
Opprinnelig lånebeløp:	222 570 000
Lånesaldo 01.01:	179 790 000
Avdrag i perioden:	3 330 000
Lånesaldo 31.12:	**176 460 000**
Saldo 5 år frem i tid:	169 970 000
Andelssaldo 01.01:	42 780 000
Innbetalt IN i perioden:	3 330 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**46 110 000**
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
	1	2 965 000	2 965 000
	2	2 915 000	5 830 000
	2	2 895 000	5 790 000
	1	2 770 000	2 770 000
	1	2 720 000	2 720 000
	1	2 665 000	2 665 000
	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
	2	2 345 000	4 690 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 200 000	2 200 000

Langsiktig gjeld

1	2 190 000	2 190 000
1	2 145 000	2 145 000
1	2 140 000	2 140 000
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	1 995 000	1 995 000
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
1	1 495 000	1 495 000
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	1 195 000	1 195 000
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	895 000	895 000
1	890 000	890 000
1	745 000	745 000
1	695 000	695 000
1	595 000	595 000
1	495 000	495 000
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 584 535	1	4 795 000	5 497
	1	3 070 000	3 519
	3	2 995 000	3 433
	1	2 970 000	3 405
	1	2 965 000	3 399
	2	2 915 000	3 342
	2	2 895 000	3 319
	1	2 770 000	3 175

Langsiktig gjeld

1	2 720 000	3 118
1	2 615 000	2 998
1	2 565 000	2 940
2	2 545 000	2 917
1	2 520 000	2 889
1	2 495 000	2 860
2	2 462 500	2 823
1	2 460 000	2 820
2	2 445 000	2 803
1	2 430 000	2 786
1	2 415 000	2 768
2	2 395 000	2 746
2	2 345 000	2 688
1	2 300 000	2 637
1	2 295 000	2 631
1	2 275 000	2 608
1	2 240 000	2 568
1	2 200 000	2 522
1	2 190 000	2 511
1	2 140 000	2 453
1	2 095 000	2 402
2	2 070 000	2 373
2	2 065 000	2 367
1	2 045 000	2 344
1	2 040 000	2 339
1	1 990 000	2 281
2	1 945 000	2 230
1	1 900 000	2 178
1	1 895 000	2 172
1	1 850 000	2 121
1	1 800 000	2 063
1	1 795 000	2 058
1	1 775 000	2 035
2	1 745 000	2 000
1	1 570 000	1 800
1	1 495 000	1 714
1	1 995 000	1 714
3	1 445 000	1 656
3	1 425 000	1 634
3	1 345 000	1 542
3	1 325 000	1 519
1	1 245 000	1 427
3	1 225 000	1 404
1	1 045 000	1 198
1	1 025 000	1 175
1	1 020 000	1 169
1	995 000	1 141
1	970 000	1 112
2	945 000	1 083
1	890 000	1 020
1	895 000	911

Langsiktig gjeld

1	745 000	854
1	595 000	682
1	495 000	567
1	2 665 000	533
1	695 000	395
1	340 000	390
1	1 195 000	0
1	2 145 000	0

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. 31.12.2024
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.)	23.04.2025
Styremedlem	Carl August Ellinger (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Bjørn Erik Jessen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Sverre Bugge (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Mohammad Umar Ditta (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Monica Merli (sign.)	22.04.2025

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: YR0AI-U1AON-1ZJAF-5K68W-YUH3L-58ZAD

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: YR0AI-U1AON-1ZJAF-5K68W-YUH3L-58ZAD

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 12:59:16 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YR0AI-U1AON-1ZJAF-5K68W-YUH3L-58ZAD

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Tunkvartalet 1 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Lassen
Styremedlem, Sverre Bugge
Styremedlem, Monica Merli
Styremedlem, Bjørn Erik Jessen
Styremedlem, Mohammad Umar Ditta
Styremedlem, Carl August Ellinger

Styret i Tunkvartalet 1 borettslag består av 1 kvinne og 5 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har i 2024 vedtatt en beredskapsplan.

Styrets arbeid

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. 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. Fellesutgiftene har i løpet av året endret seg lite.

Dette skyldes i hovedsak

-rentene har ikke økt i 2024. Tvert imot ble det en liten reduksjon på 0,2 % knyttet til at DNB har måttet justere ned renten som følge av konkurransesituasjonen mellom banker.

-ordinære driftskostnader og kostnader knyttet til kabel-TV og bredbånd har økt marginalt og lavere enn økningene i lønninger og pensjoner. Dette har vårt mulig fordi bygningene ikke er mer enn fire år gamle og ikke krever så mye vedlikehold. På bakgrunn av det høye rentenivået har styret holdt igjen på kostnadene så mye som mulig.

Avklaringer av sakene knyttet til varme og varmt vann, forbruk av kaldt vann, søppelsuganlegg, kommunale avgifter, strømforbruk mv., har samlet sett bidratt positivt til borettslagets økonomi.

Tunhuset er kommet i ordinær drift, men bruken av dette kan være større.

Regnskapet viser et negativt resultat på kr 359.156. Sett i sammenheng med tidligere års overskudd som er oppstått som følge av for lav fakturering fra kommunen for kommunale avgifter, er ikke resultatet bekymringsfullt. Borettslaget har fått ekstraordinære inntekter knyttet til korreksjon av tidligere års vannforbruk. Fra styrets side har det også vært utvist stram styring og andre drifts- og vedlikeholdsposter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

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 Mandag 12.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunkvartalet 1 borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Tunhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det skal velges en møteleder for generalforsamlingen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Sverre Bugge

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen skal velge en sekretær som fører protokoll fra møtet.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anine Edsbergløkken Skum

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt 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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 230.000,- ble godkjent.

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.

Vedtak:

Til orientering. 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

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.

Vedtak:

Valgt ble: Jan Egil Løkken for 2 år.

Valgt ble: Svenn Pedersen for 2 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.

Vedtak:

Valgt ble: Petter Lassen.

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.

Vedtak:

Valgt ble: Andrine Linja og Morten Bøås.

Protokoll for Tunkvartalet 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Bugge (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Rune Slettum (sign.)	12.05.2026

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/63	**Fødselsdato eier:**	07.05.1988
Kåre B. Werners gate 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Thomas Melby Moløkken		
Organisasjonsnr: 923 636 781	**Andelsnr:**	63		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 677**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 953
	Felleskostnader	1 847
	Renter IN-lån	-3 953
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	503
Måler:	1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 63)	327

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **671**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 953
	Felleskostnader	-159
	Renter IN-lån	-3 953
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	503
Måler:	1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 63)	327

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 407**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	3 953
	Felleskostnader	1 515
	Renter IN-lån	-3 953
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	503
Måler:	1681 Ista avleser - Oppvarming: A konto varme (16811 - 63)	389

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
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 28.05.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 28.05.2026: 158 127 000

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 970 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 970 000

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.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Lassen

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/63	**Fødselsdato eier:** 07.05.1988
Kåre B. Werners gate 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Thomas Melby Moløkken	

Organisasjonsnr: 923 636 781

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	403
Annen formue:	7 611	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	970 000
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021		
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:	30.06.2021	Første innflytting:	30.06.2021	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang C		
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.

Boligopplysninger:

Tunkvartalet 1 borettslag	**Vår ref.:**	1681/63	**Fødselsdato eier:**	07.05.1988
Kåre B. Werners gate 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Thomas Melby Moløkken		

Organisasjonsnr: 923 636 781

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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.

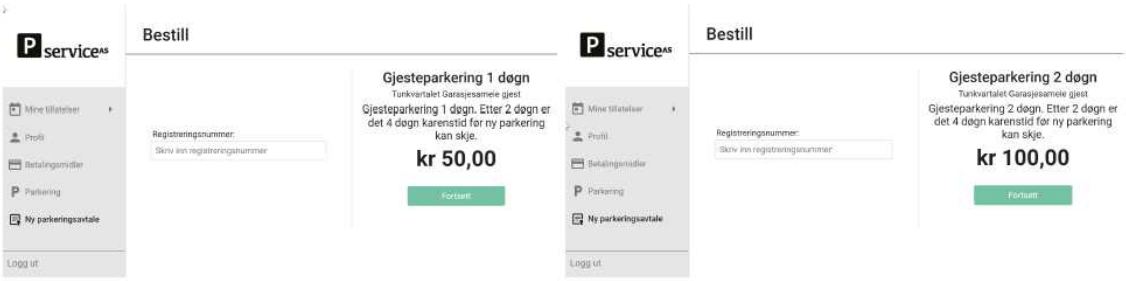
Vedtak:
Valgt ble: Andrine Linja og Morten Boås for 1 år.

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

Gjesteparkering



Vi har innført betaling på Gjesteparkeringen hvor det er henholdsvis 50,- eller 100,- pr. dags dato for 1 eller 2 døgn med 4 døgns karenstid.

Her er det samme prosedyre som ved beboerparkeringen med tanke på å legge inn registreringsnummer. Man fyller inn registreringsnummeret på kjøretøyet til sin gjest og trykker Fortsett, deretter Bestill. Betalingskort må ligge inne på din profil da dere som beboere betaler for deres gjester. Fra gjesten har parkert har dere 10 min på å kjøpe digitalt "P-bevis" til deres gjest/gjester. En gjest som skal være mer enn 2 døgn (48 timer) må av hensyn til få plasser dessverre benytte parkeringen ute ved Triaden for parkeringen som er utover 2 døgn som er makstid.
Samme registreringsnummer kan ikke parkere igjen før etter 4 døgn.
Ved kortere opphold som timer etc. slår ikke karenstiden inn før totalt antall timer er overskredet 48 timer innenfor gitte makstider.
Det er også gateparkering på skiltede plasser i KBW og når Trinn 4 er ferdig i BHG med makstid på 2 timer med P-skive og det er egne HC plasser. Alle andre steder er det Parkering Forbudt i henhold til kommunens Sone Parkeringsskilt ved innkjøringen til Tunveien.
Alle henvendelser rundt ilagt kontrollavgift, borttauing eller problemer knyttet til løsningen må tas direkte med P-Service og ikke Drift og/eller Styret.
Drift har satt bort tjenesten til P-Service som håndterer alt knyttet til parkering i Tunkvartalet.

Minner også om at Tunet er fullstendig bilfritt og at det av hensyn til Utrykningskjøretøy ikke hverken er tillatt å kjøre inn eller parkere ved/foran innkjøringene til Tunet.
Dette er eneste innkjøring for Brann og Redning og P-Service vil umiddelbart rekvirere borttauing av kjøretøy i hele dette området.

Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg / 907 57 025	17/4868- 110		28.06.2021

Midlertidig brukstillatelse - Skårer syd felt C1 og B2 - gnr 100 bnr 80 - hus A oppgang C - Kåre B. Werners gate 2

Adresse Kåre B Werners gate 2 m. fl.	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/80//	**Bygning**
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	**Tiltakshaver** Tunveien Eiendom AS c/o Boligbyggelaget Usbl 0028 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket – hus A oppgang C med takterrasse og trapperom/heis, deler av utearealet og deler av parkeringskjeller – Kåre B. Werners gate 2.

Søknad om brukstillatelse for deler av tiltaket er mottatt 04.06.2021, med supplerende dokumentasjon sist mottatt 23.06.2021.

Rammetillatelse ble gitt 14.03.2018 for oppføring av boligblokk A med parkeringskjeller og paviljong. Sist igangsettingstillatelse for komplett bygg ble gitt 07.04.2020.

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for oppgang C i hus A med takterrasse og trapperom/heis, deler av parkeringskjeller og deler av uteoppholdsarealene.

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket – hus A, oppgang C – Kåre B. Werners gate 2 med takterrasse og trapperom/heis, deler av uteoppholdsarealet og parkeringskjeller.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt, og senest innen 01.02.2022.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2021	Antall	Beløp	Varenr.
Gebyr for tidkrevende saker, timebruk	2	2.840	86
Total		2.840	

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Ole Kristian Mørch Andersen for
Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Vedl F1 Situasjonsplan bygg A
Vedl F2 Plan kjeller
Vedl F4 takterrasse
Vedl F3 uteområder 040621



A20-A-06-RS | 01

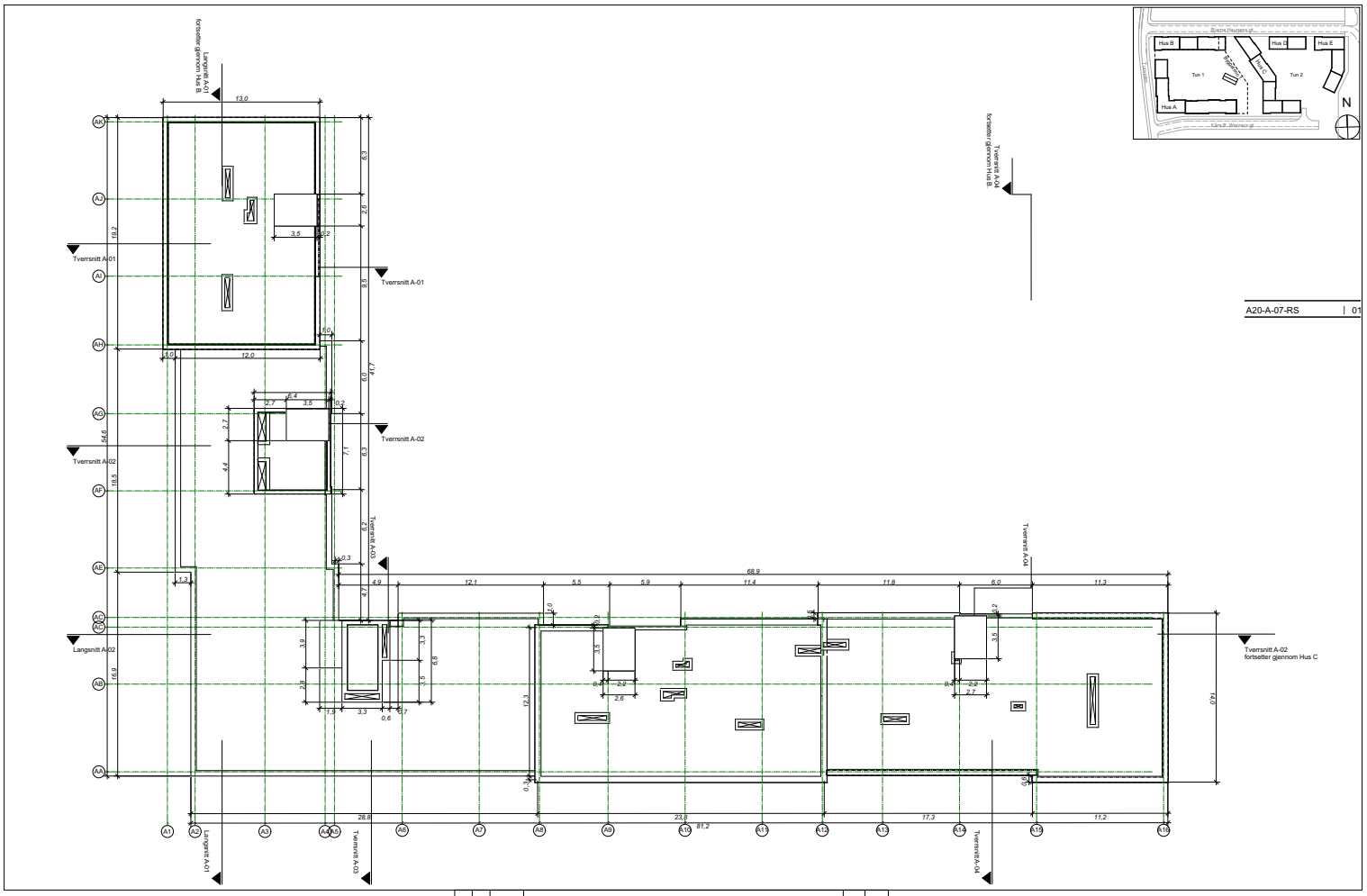
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 6.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-06-RS
Rev:	01



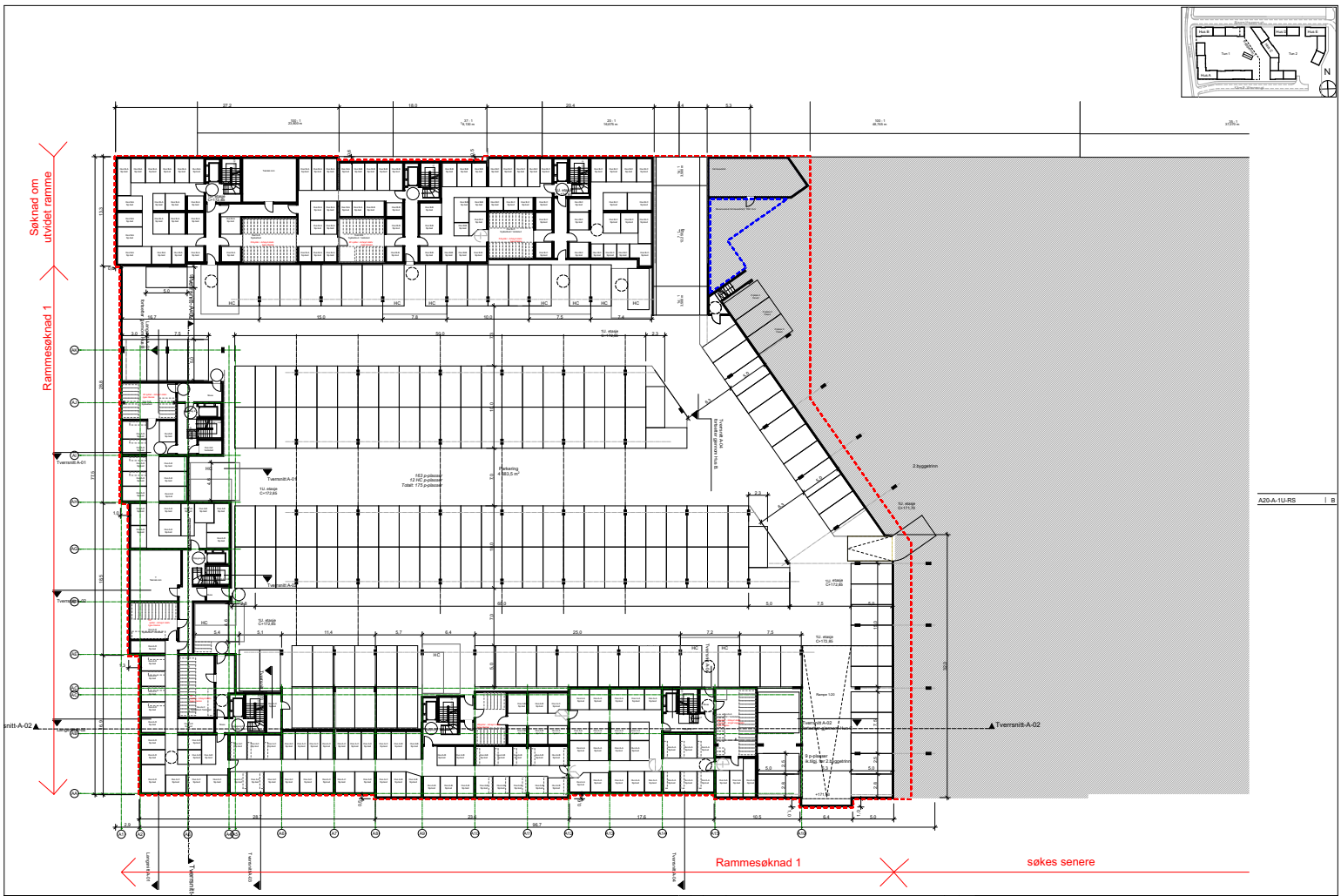
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Takplan

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-07-RS
Rev:	01



A20-A-1U-RS | B

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D. 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

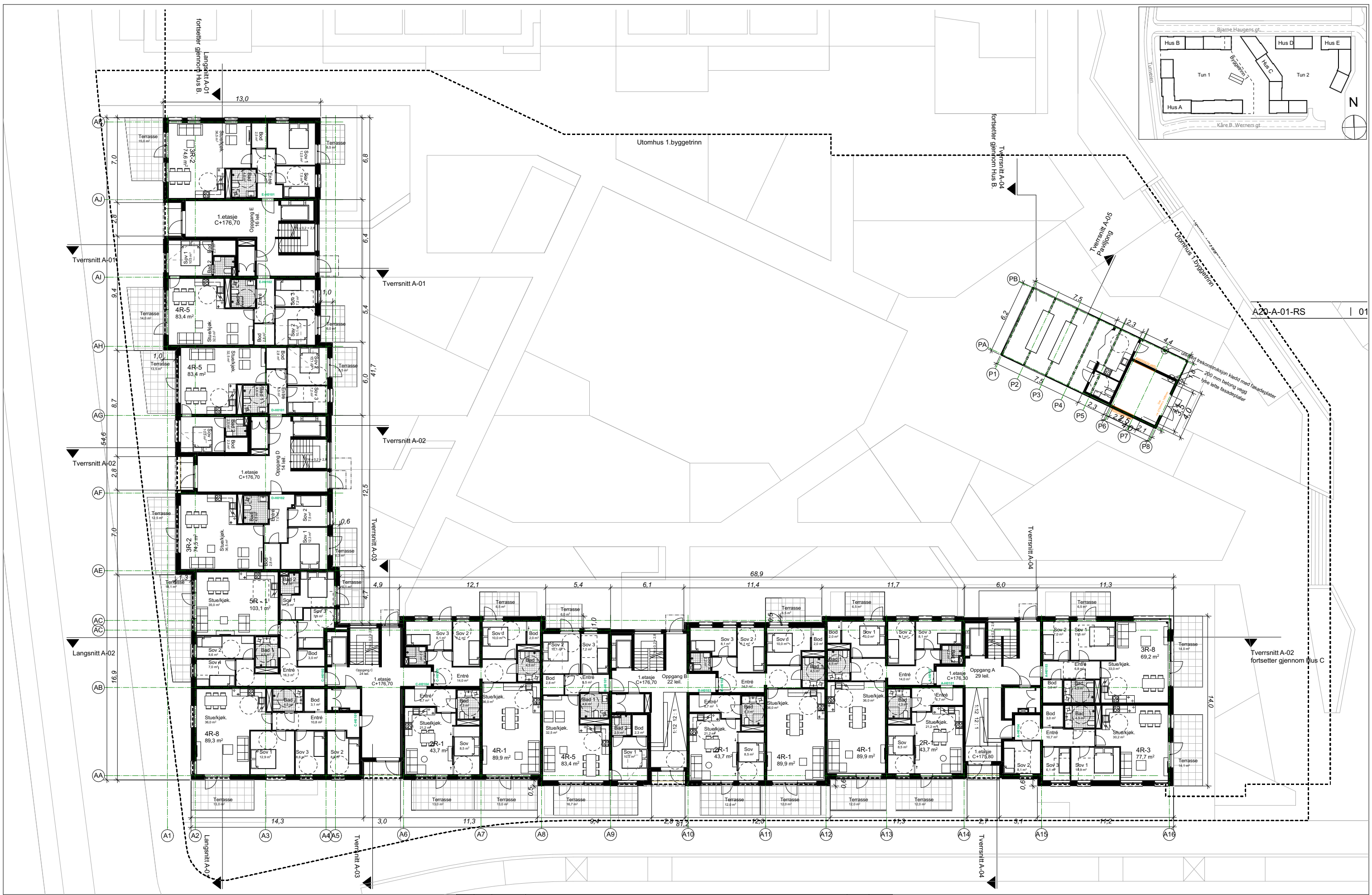
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
B	05.07.2019	utvidet rammesøknads omriss, oppdatert bodareal og justert PP-antall	VM	AV
A	06.06.2019	revidert parkeringsplassarealer iht stamrelse og sammenstilling		
		revidert / utvidet parameter til rammesøknad (foreløpig)		

FORELØPIG TEGN. | 05.07.2019

Spor Arkitekter

Tunvieien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skåner Syd
Kåre B. Wærnes gt. 2 mfl. Gnr/brnr 100/80
Endringssøknad
Plan 1U.etasje

Dato:	05.07.2019
Fil nr:	Hovedfil_190429.pln
Sign | kontr:	VM | AV
A3:1:400 | A1:	1:200
Tegn.nr:	A20-A-1U-RS
Rev:	B



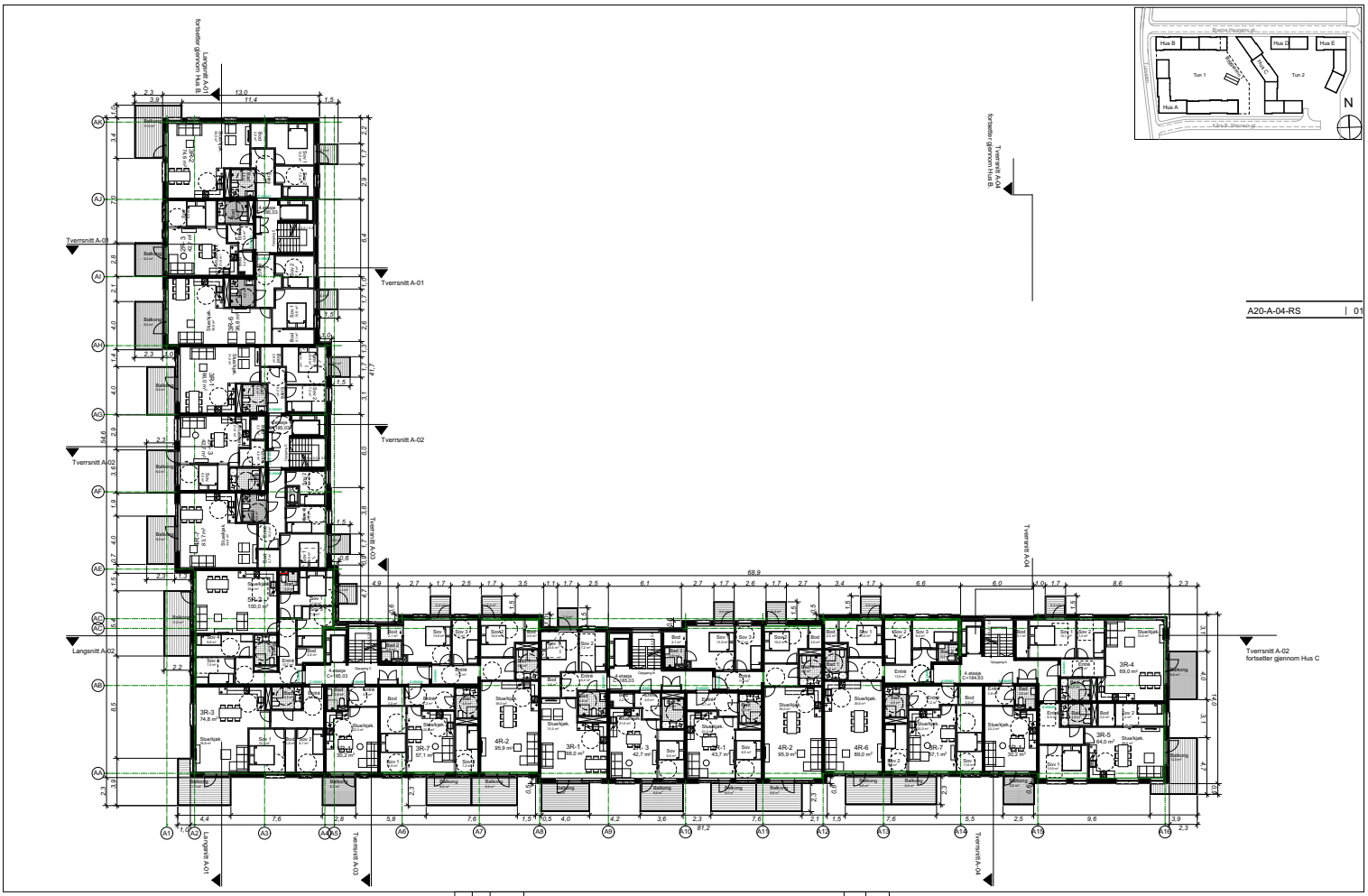
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 1.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-01-RS
Rev:	01



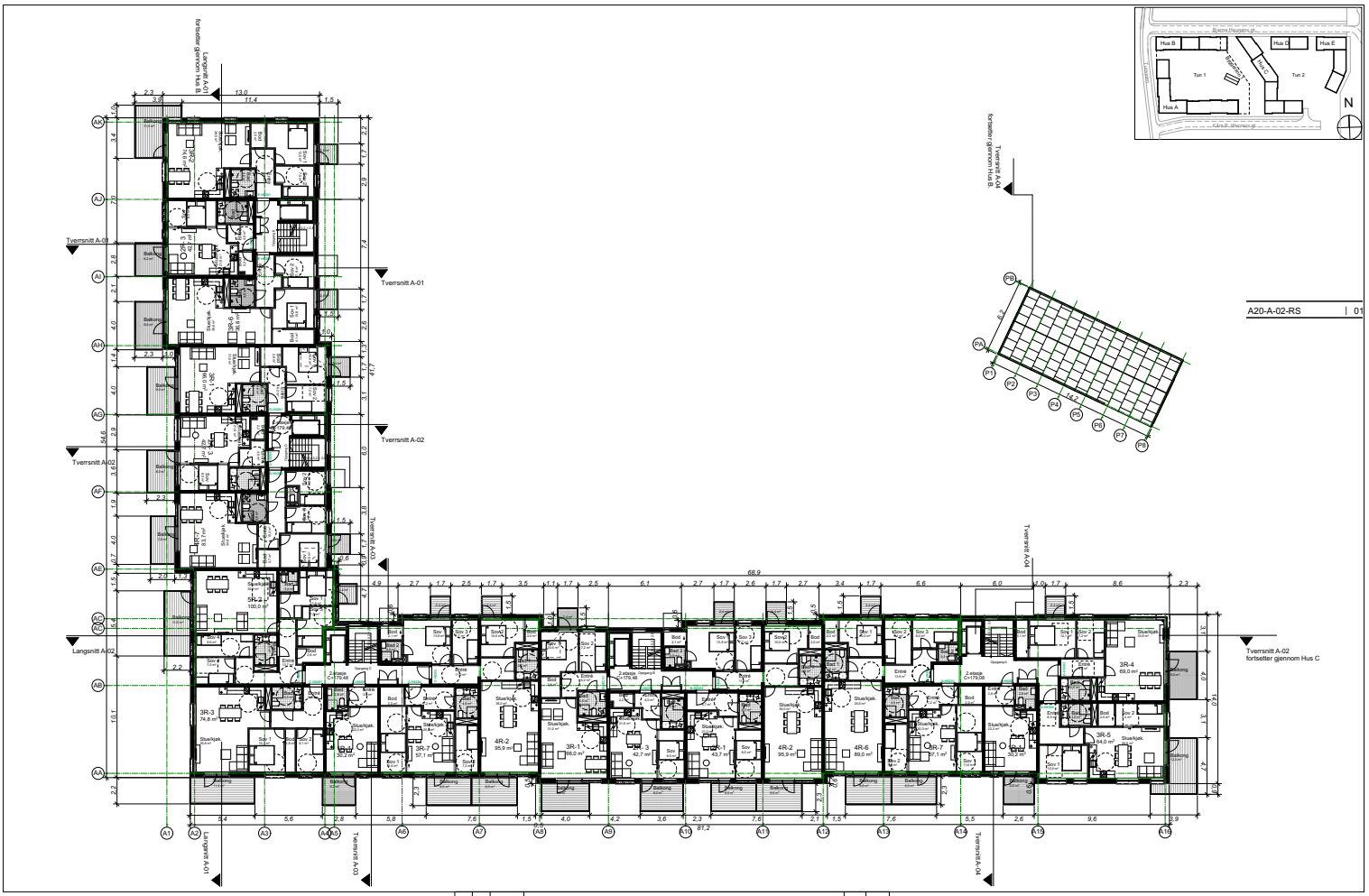
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 4.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-04-RS
Rev:	01



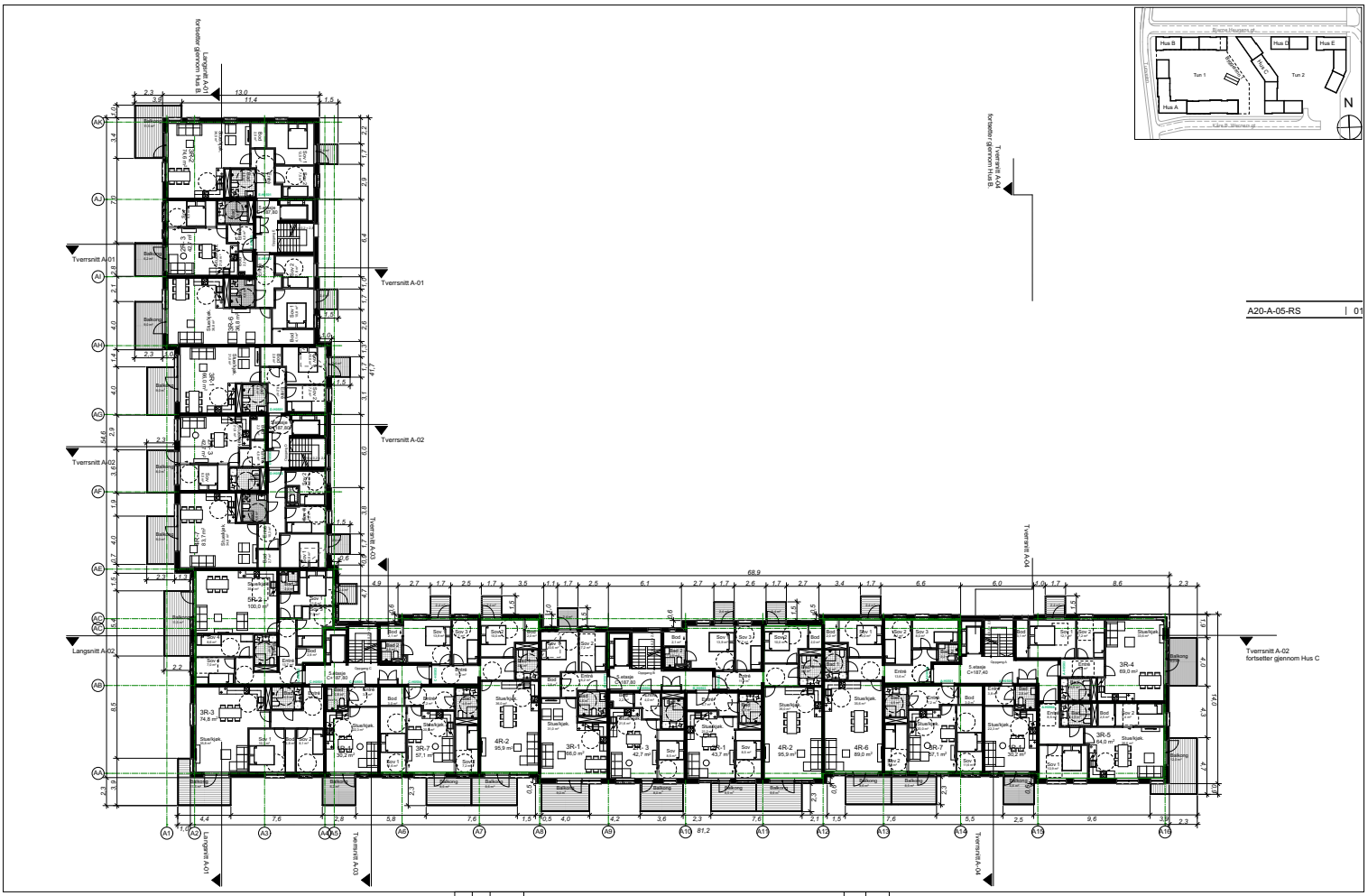
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 2.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-02-RS
Rev:	01



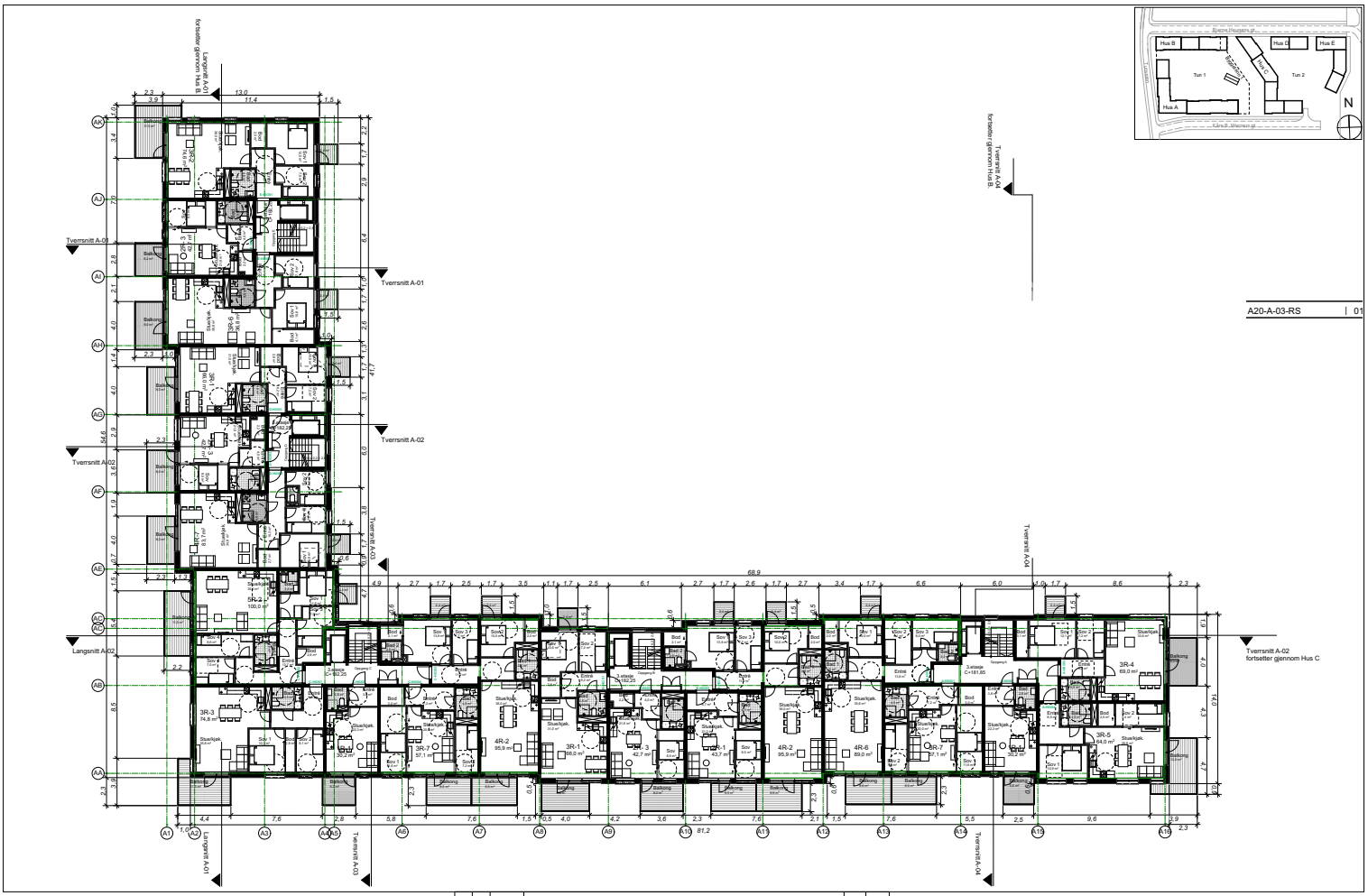
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 5.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-05-RS
Rev:	01



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

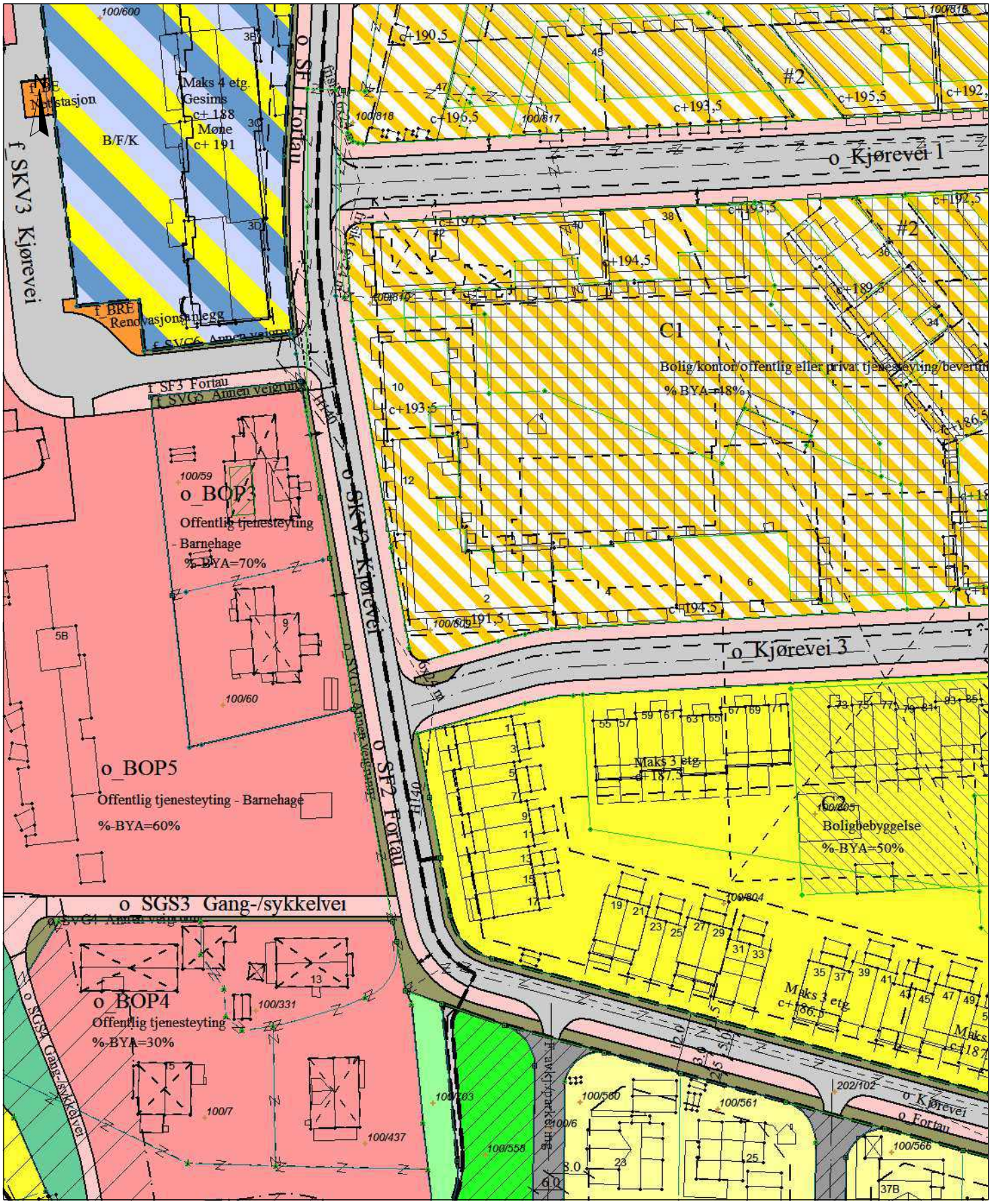
Tunveien Eiendom AS
Tunkvartalet - Skårer Syd
Kåre B. Werners gt. 2 mfl. Gnr/bnr 100/80
Endringssøknad
Plan 3.etasje

Dato:	17.09.2019
Fil nr:	Bygg A_ BT1_NTM.pln
Sign | kontr:	IVM | AV
A4:1:400 | A2:	1:200
Tegn nr:	A20-A-03-RS
Rev:	01

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **809** Adresse: **Kåre B. Werners gate 2**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grøntstruktur
- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur
- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav
I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.
Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse
Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Bevertning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming
Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:
- A- og B-feltene: 18m^2 felles + 7m^2 privat
- C- og D-feltene: 25 m^2 felles + 5 m^2 privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrenget skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering
Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m^2 tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m^2 kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m2 kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)
Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallsuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

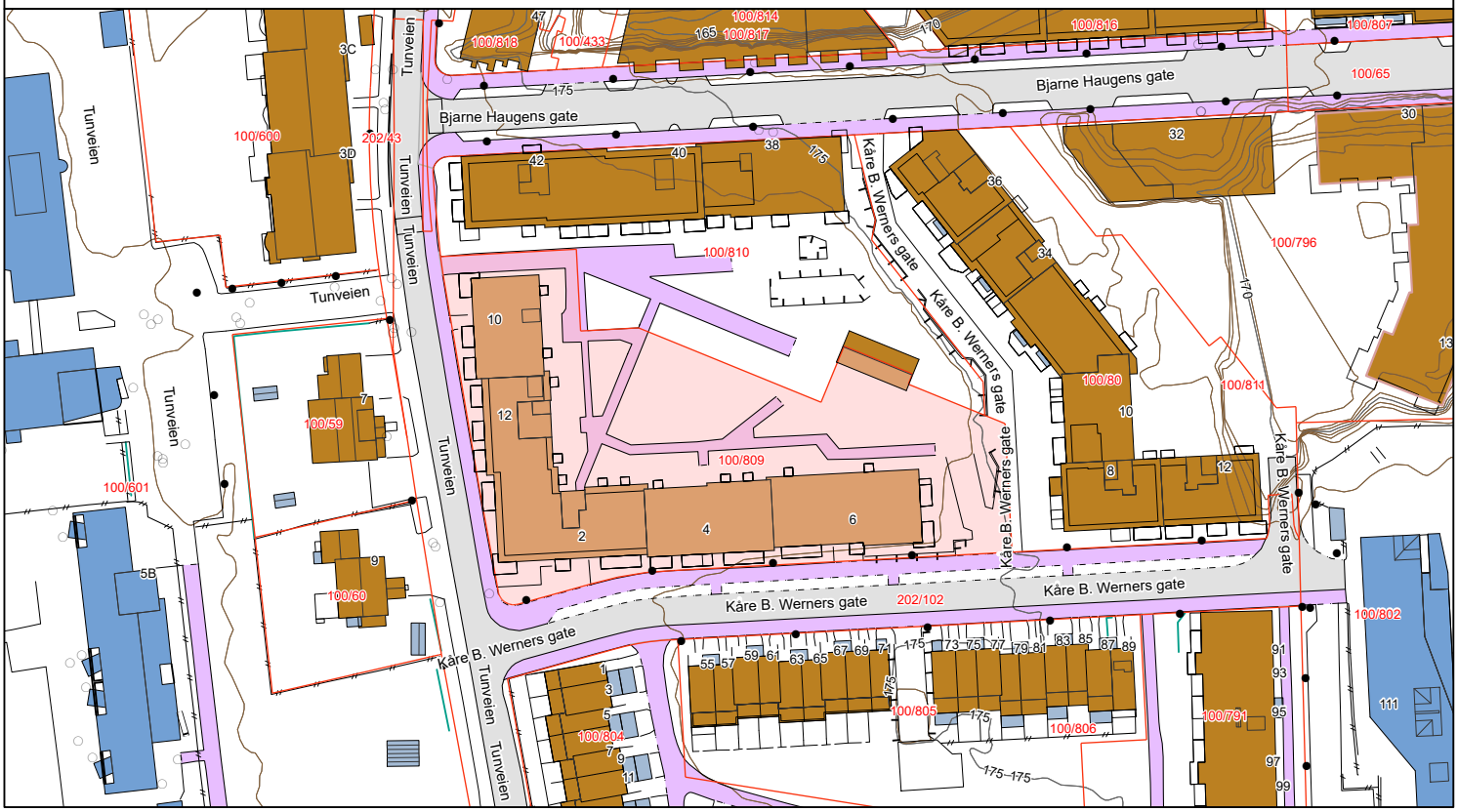
Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

Oversiktskart

Adresse: **Kåre B. Werners gate 6, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/809/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4472 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026



Matrikkelkart

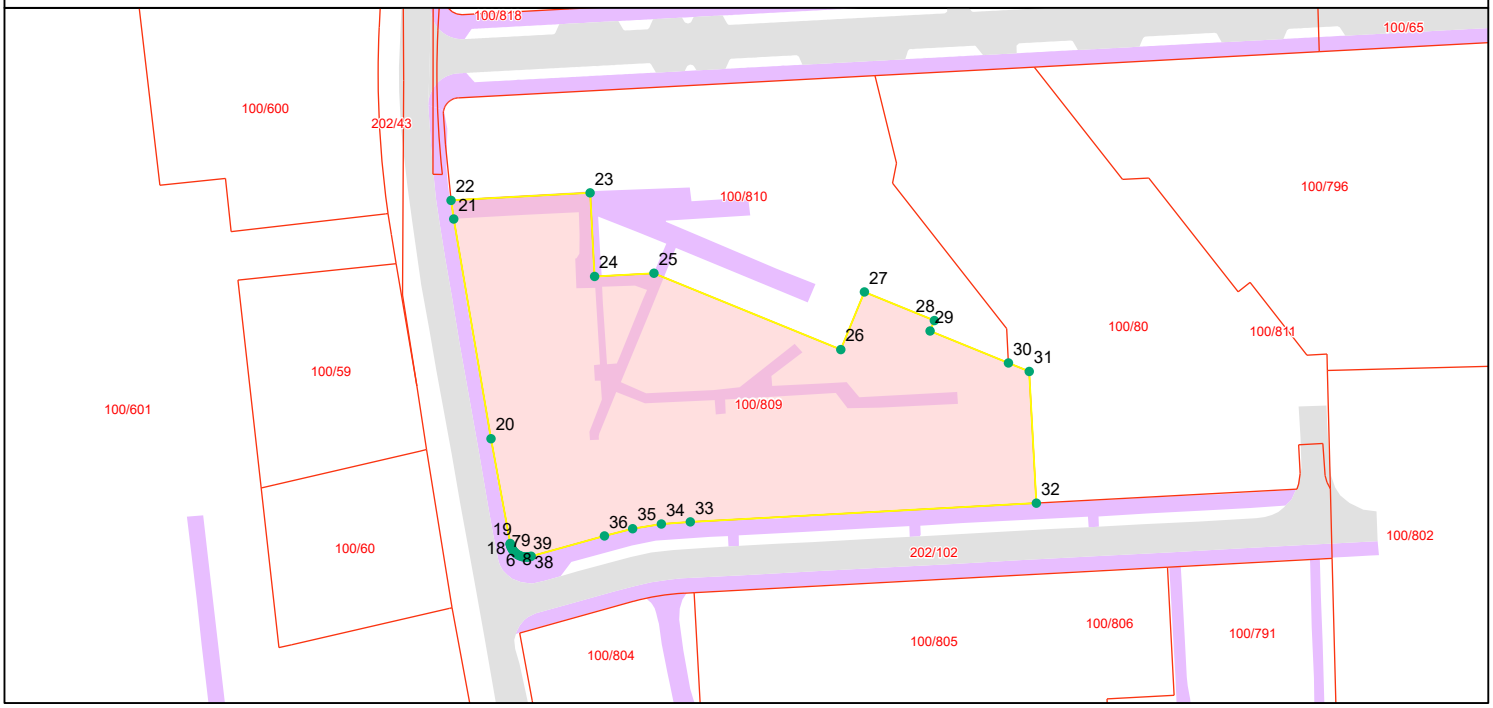
Adresse: **Kåre B. Werners gate 6, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/809/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4472 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4472 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643730.89	609121.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
2	6643730.89	609121.15	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
3	6643730.91	609120.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
4	6643730.95	609120.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
5	6643731.01	609120.38	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
6	6643731.1	609120.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
7	6643731.2	609119.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
8	6643731.33	609119.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
9	6643731.47	609119.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
10	6643731.64	609119.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.25	0
11	6643731.81	609119.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
12	6643732.01	609118.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
13	6643732.22	609118.73	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
14	6643732.44	609118.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.27	0
15	6643732.68	609118.48	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
16	6643732.92	609118.38	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
17	6643733.17	609118.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.17	0
18	6643733.34	609118.27	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.08	0
19	6643733.42	609118.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.93	0
20	6643753.02	609114.68	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	41.7	0
21	6643794.11	609107.72	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.52	0
22	6643797.59	609107.22	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	26.01	0
23	6643799	609133.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.66	0
24	6643783.37	609134.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.1	0
25	6643783.97	609145.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	37.71	0
26	6643769.69	609179.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.65	0
27	6643780.47	609184.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.12	0
28	6643775.12	609197.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.11	0
29	6643773.17	609196.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.81	0
30	6643767.19	609211.28	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.2	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4472 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6643765.6	609215.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.68	0
32	6643740.97	609216.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	64.73	0
33	6643737.47	609151.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.43	0
34	6643737.07	609146.48	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.43	0
35	6643736.19	609141.12	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.43	0
36	6643734.84	609135.86	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.2	0
37	6643731.04	609122.18	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
38	6643730.97	609121.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0
39	6643730.92	609121.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	0.26	0

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **809** Adresse: **Kåre B. Werners gate 2**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

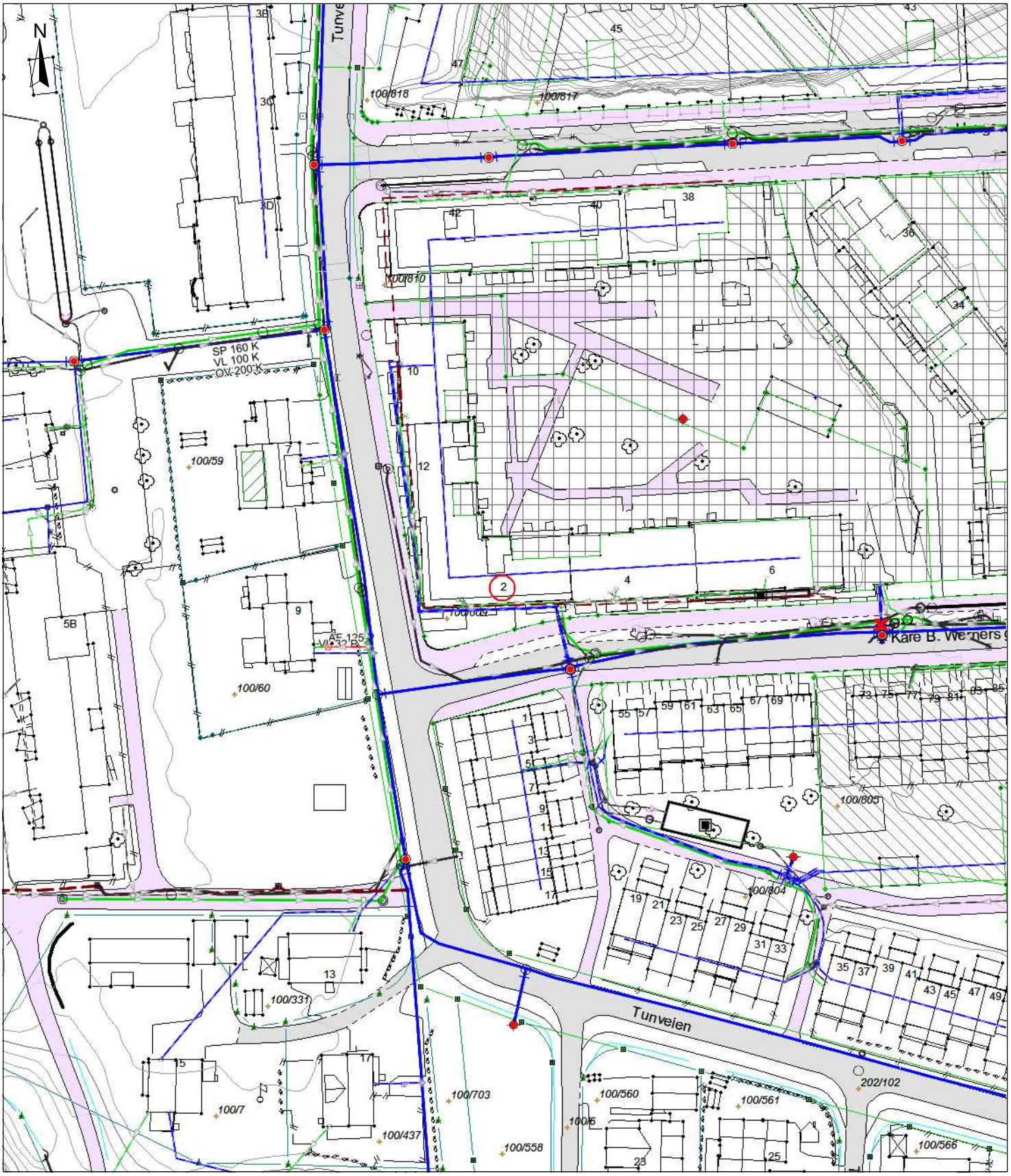
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **809** Adresse: **Kåre B. Werners gate 2**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER **5**

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav **6**

2.1 Krav om reguleringsplan 6

2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **6**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **6**

4.1 Geografisk avgrensning 6

4.2 Avgrensning etter type tiltak 6

4.3 Utforming og sosial boligbygging 6

4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur **7**

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7

5.2 Avkjørsel 7

5.3 Overvann og VA 7

5.3.1 Overvann 7

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7

5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7

5.3.4 Avstandskrav 7

5.4 Renovasjon 8

5.5 Fjernvarme 8

5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame **8**

6.1 Definisjoner 8

6.2 Vurderingsgrunnlag 8

6.3 Skiltplan 8

6.4 Plassering 8

6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning **9**

7.1 Utforming 9

7.2 Boligsammensetning 10

7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal **10**

8.1 Kvalitetskrav 10

8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11

8.3 Privat uteoppholdsareal 11

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering **12**

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 15
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 15
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 17
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 18

16. Handel og forretning 18

17. Anleggsperioden 18
17.1 Trinnvis utbygging 18
17.2 Anleggsperioden 18

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 19

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 19
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 19
18.2.1 Definisjoner 19
18.2.2 Utforming 19
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 19
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 19
18.2.5 Terrengtilpasning 19
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 19
18.2.7 Mikrohus 20
18.2.8 Uteoppholdsareal 20
18.2.9 Parkering 20
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 20
18.3.1 Definisjon 20
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 20

19. Tjenesteyting 20
20. Næring 20
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 21
21. Sikringssone for drikkevann (H110) 21
22. Sikringssone T-bane (H190_1) 21
23. Sikringssone tunneler (H190_2) 21
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 21
25. Faresone kvikkleire (H310) 21
26. Faresone flom (H320) 22
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 22
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 22
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 22
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 22
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 22
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 22
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 22
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 22
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 23
35.1 Lørenskog sentrum 23
35.2 Lørenskog stasjonsområde 24
35.3 Visperud 24
35.4 Fjellhamar 24
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 25
36. Retningslinjer for Marka 25
37. PLANLISTE 26

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper
for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggings-prosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

1. februar 2023

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.05.2026 16:21

Eiendom 3222-100/809

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.05.2021	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	100	Beregnet areal	4471,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	809	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (5)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kåre B. Werners gate 2	1475 Finstadjordet	Benterud	Rasta	Skårer
Kåre B. Werners gate 4	1475 Finstadjordet	Benterud	Rasta	Skårer
Kåre B. Werners gate 6	1475 Finstadjordet	Benterud	Rasta	Skårer
Tunveien 10	1475 Finstadjordet	Benterud	Rasta	Skårer
Tunveien 12	1475 Finstadjordet	Benterud	Rasta	Skårer

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.03.2021	Oppmålingsforretning	3222-100/80	Avgiver	-4439,8
		3222-100/809	Mottaker	4439,8
20.04.2021	Oppmålingsforretning	3222-100/809	Avgiver	0
		3222-100/811	Mottaker	0
		3222-100/80	Avgiver	0
		3222-100/810	Avgiver	0
19.05.2021	Oppmålingsforretning	3222-100/80	Avgiver	-3127,9
		3222-100/809	Berørt	0
		3222-100/810	Mottaker	3127,8
24.08.2021	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3222-100/60	Berørt	0
		3222-100/59	Berørt	0
		3222-100/703	Berørt	0
		3222-100/65	Berørt	0
		3222-100/796	Berørt	0
		3222-100/601	Berørt	0
		3222-202/102	Mottaker	6121,1
		3222-100/802	Berørt	0
		3222-100/80	Avgiver	-6121
		3222-202/43	Berørt	0
		3222-100/433	Berørt	0
		3222-100/331	Berørt	0
		3222-100/809	Berørt	0
		3222-100/810	Berørt	0
		3222-100/804	Berørt	0
		3222-100/805	Berørt	0
		3222-100/437	Berørt	0
		3222-100/791	Berørt	0
05.09.2022	Feilretting	3222-202/102	Berørt	0
		3222-100/60	Berørt	0
		3222-100/59	Berørt	0
		3222-100/703	Berørt	0
		3222-100/796	Berørt	0
		3222-100/601	Berørt	0
		3222-100/65	Berørt	0
		3222-100/802	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3222-202/43	Berørt	0
		3222-100/433	Berørt	0
		3222-100/331	Berørt	0
		3222-100/809	Berørt	0
		3222-100/810	Berørt	0
		3222-100/80	Berørt	0
		3222-100/804	Berørt	0
		3222-100/805	Berørt	0
		3222-100/437	Berørt	0
		3222-100/791	Berørt	0
15.02.2023	Feilretting	3222-202/102	Avgiver	-31,8
		3222-100/809	Mottaker	31,8
15.02.2023	Oppmålingsforretning	3222-202/102	Berørt	0
		3222-100/80	Avgiver	-3127,4
		3222-100/80	Avgiver	-4439,8
		3222-100/810	Mottaker	3127,4
		3222-100/810	Berørt	0
		3222-100/809	Berørt	0
		3222-100/809	Mottaker	4439,8
15.02.2023	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3222-100/810	Berørt	0
		3222-202/102	Avgiver	-26,9
		3222-100/809	Mottaker	26,9
01.01.2024	Omnummerering	3222-100/809	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300674909			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.08.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	9642/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	105	Areal, totalt (bruk/brutto)	9642/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	1909/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	89,3	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	103,1	5	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	89,9	4	2	2	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	74,8	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	100	5	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	74,8	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	100	5	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	74,8	3	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	100	5	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken

H0502	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	74,8	3	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	100	5	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	83,4	4	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	89,9	4	2	2	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	95,9	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	111,3	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	43,7	2	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	89,9	4	2	2	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	69,2	3	1	1	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	77,7	3	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	30,2	1	1	1	Kjøkken
H0604	Hovedetasje	57,1	3	1	1	Kjøkken
H0605	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken

H0102	Hovedetasje	83,4	4	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	121	5	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	74,6	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	83,4	4	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	83,7	4	1	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	83,7	4	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	83,7	4	1	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	83,7	4	1	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	42,7	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	15	1607/0	0/0	1607/0
H02	Hovedetasje	20	1607/0	0/0	1607/0
H03	Hovedetasje	20	1607/0	0/0	1607/0
H04	Hovedetasje	20	1607/0	0/0	1607/0
H05	Hovedetasje	20	1607/0	0/0	1607/0
H06	Hovedetasje	10	1607/0	0/0	1607/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.05.2026 16:21

Eiendom 3222-100/809

Adresser (5)

Adresse	Poststed
Kåre B. Werners gate 2	1475 Finstadjordet
Kåre B. Werners gate 4	1475 Finstadjordet
Kåre B. Werners gate 6	1475 Finstadjordet
Tunveien 10	1475 Finstadjordet
Tunveien 12	1475 Finstadjordet

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Tunkvartalet 1 Borettslag C/O Boligbyggelaget UsblPostboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	923636781	Hjemmelshaver	1/1		
Tunkvartalet 1 Borettslag C/O Boligbyggelaget UsblPostboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	923636781	Hjemmelshaver	1/1		

Kåre B. Werners gate 2

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min 0.3 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 (1-6 år) 113 barn	3 min 0.2 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	5 min
Coop Extra Triaden	6 min

FINN 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	8 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

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

Kåre B. Werners gate 2

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min 0.3 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

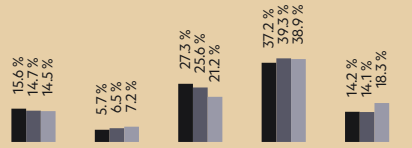
BARNEHAGER

Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	3 min 0.2 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	5 min
Coop Extra Triaden	6 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Triaden sportssenter	5 min
Finstad balløkke	8 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	5 min

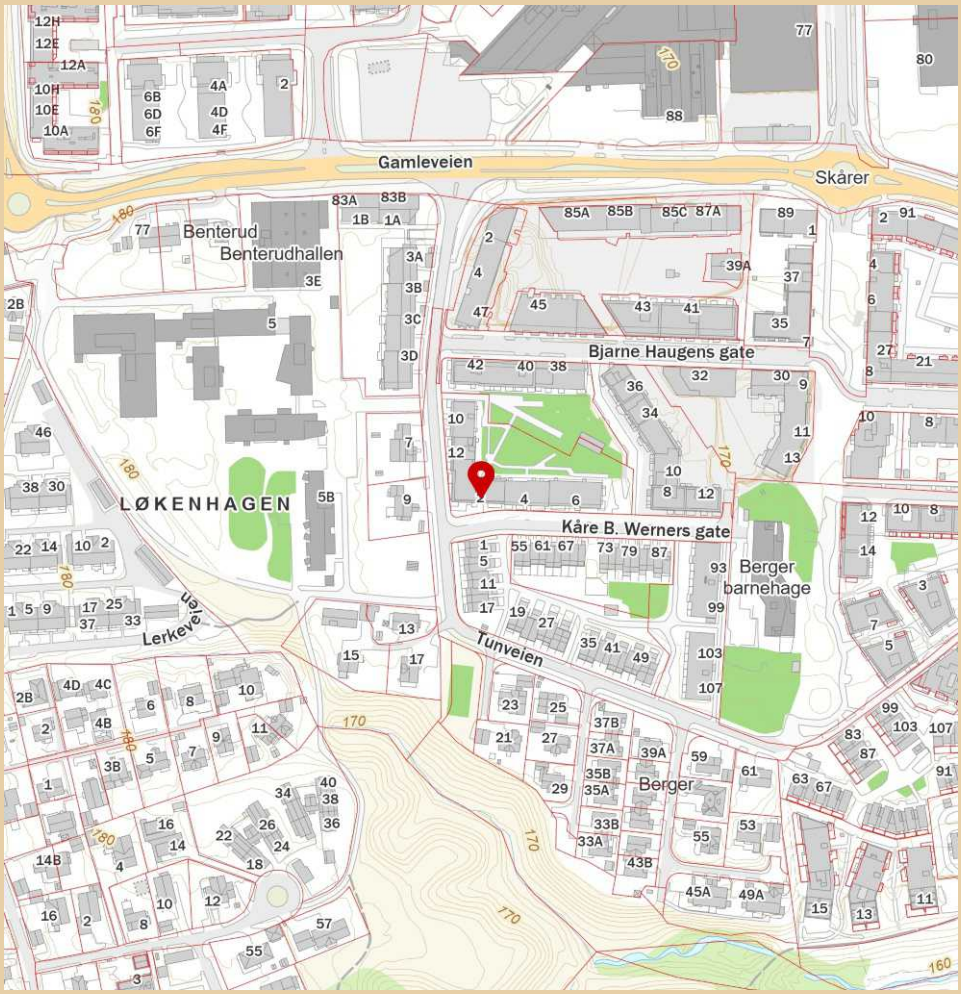
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Kåre B. Werners gate 2

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min 0.3 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 (1-6 år) 113 barn	3 min 0.2 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	5 min
Coop Extra Triaden	6 min

FINN

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	8 min
Sporty 60+	4 min
SATS Triaden	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

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 2, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 809, andelsnr. 63 i TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260214

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 905 59 643

E-post: steinar.gundersen@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.
