Norsk takst

Tilstandsrapport

Kåre B. Werners gate 37, 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 804

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2105 **Referansenummer:** YX2032

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus over 3 plan.
Taktekkingen er av folie/membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse.
Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Tilnærmet flatt tak.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Utvendig screen på vinduer stedvis.
Inngangsdør med glassfelt og Yale Doorman- kodelås,
Balkongdør med glass og pvc ramme.
Terrasse på mark med adkomst fra stuen. Markise og stikkontakt samt utekran.
Takterrasse med oppforet terrassegulv, pergola, stikkontakt og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett og fliser, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
- Utbedret gulv i stuen 2025.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Stue med cirka 10mm over 2M og 15mm over rommet.
Soverom i 2. etasje viser ca 10-15mm. Det samme i 3. etasje.
Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. TG grad settes basert på alder.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Flexit ventilator med spjeld.

SPESIALROM Gå til side

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, sistnevnte med sluk. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speilskap og belysning. Avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på wc.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon. Enhet er plassert i bod 2. etasje
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020. Boligen innehar ikke kjeller. Det settes TG1 basert på alder.
Bygningen har betonggrunnmur.
Opparbeidet tomt. Det er vanskelig å kontrollere fall ut i fra grunnmur grunnet terrasser.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

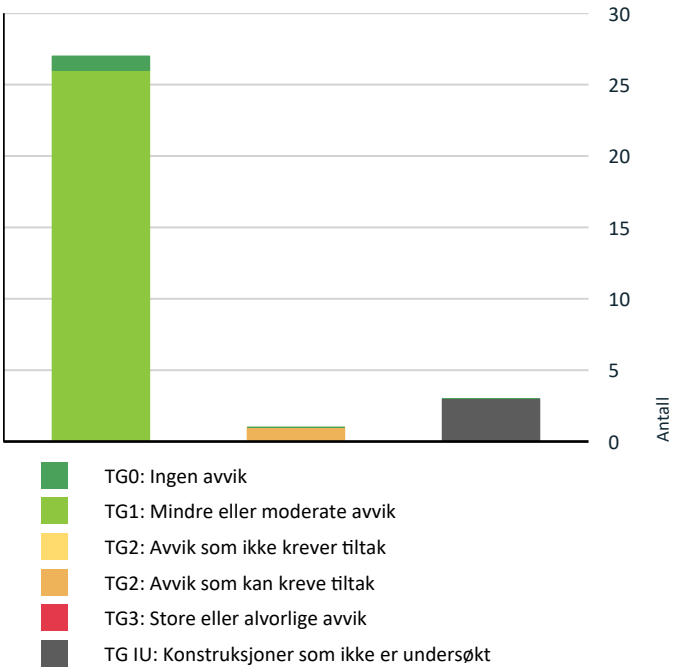
Rekkehus

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

Kun fremvist originale tegninger fra 1. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Svelling på dør til bad.
Det settes tg2.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av folie/membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilnærmet flatt tak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Utvendig screen på vinduer stedvis.

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt og Yale Doorman- kodelås,
Balkongdør med glass og pvc ramme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark med adkomst fra stuen. Markise og stikkontakt samt utekran.
Cirka 10m2. Terrasse ved inngang cirka 10m2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse med oppforet terrassegulv, pergola, stikkontakt og belysning. Rekkverk 1000mm. Cirka 10m2.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett og fliser, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
- Utbedret gulv i stuen 2025.



1 etasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Stue med cirka 10mm over 2M og 15mm over rommet.
Soverom i 2. etasje viser ca 10-15mm. Det samme i 3. etasje.
Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.
Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Svelling på dør til bad.
Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. TG grad settes basert på alder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

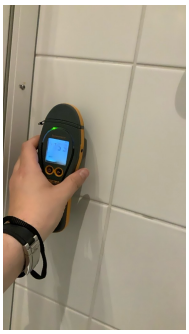
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg. Flexit ventilator med spjeld.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, sistnevnte med sluk. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speilskap og belysning. Avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på wc.

Tilstandsrapport







Skap i stue

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Enhet er plassert i bod 2. etasje

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Byggeår

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

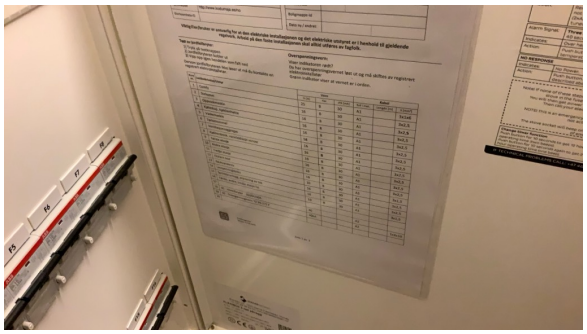
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

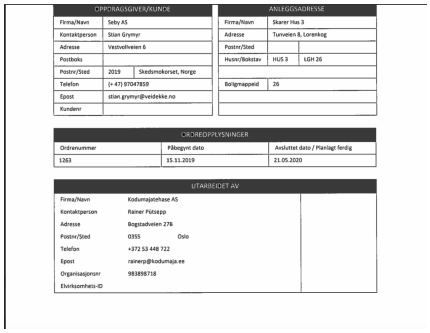
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.







OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Seby AS
Kontaktperson	Stian Grymyr
Adresse	Vestvollveien 6
Postboks	
Postnr/Sted	2019 Skedsmokorset, Norge
Telefon	(+ 47) 97047859
Epost	stian.grymyr@veidekke.no
Kundenr	

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Skarer Has 3
Adresse	Turveien 8, Lørenkog
Postnr/Sted	
Husnr/Bokstav	HUS 3 LGH 26
Bolignaappeid	26

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
1263	15.11.2019	21.05.2020

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	Kodumajatehase AS
Kontaktperson	Rainer Pütsepp
Adresse	Bogstadveien 27b
Postnr/Sted	0355 Oslo
Telefon	+372 53 448 722
Epost	rainerp@kodumaja.ee
Organisasjonsnr	983898718
Elvirksomhets-ID	



Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Rainer Pütsepp
Dato	21.05.2020
Signatur	

Side 2 av 2

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020. Boligen innehar ikke kjeller. Det settes TG1 basert på alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Det er vanskelig å kontrollere fall ut i fra grunnmur grunnet terrasser.



Kart fra NVE

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.
TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

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

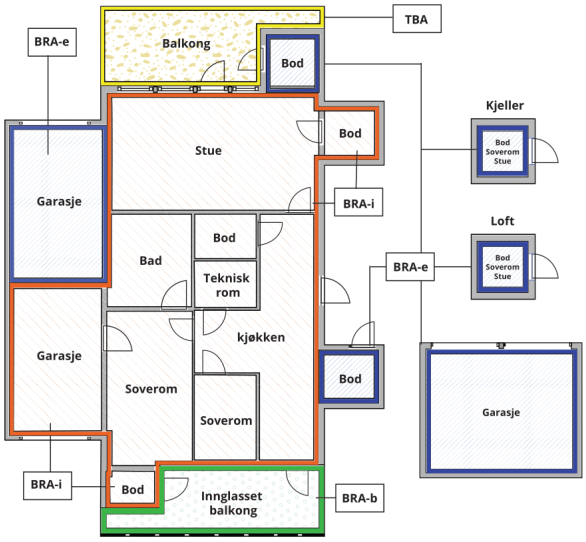
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	33			33	10
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	43	5		48	20
SUM	**119**	**5**			**30**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Loftstue		
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Kott	Bod utv	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,5 M i stuen.

Bod utvendig ca 5m2

Terrasse ved inngang ca 9,5m2
Terrasse ved stue: ca 10 m2
Terrasse ved loftstue ca 10 m2
Parkeringsplass i felles anlegg. Opplegg for lader til elbil. Merket nummer 18.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kun fremvist originale tegninger fra 1. etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Bahar Punar Hajda	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	804		0	4490.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kåre B. Werners gate 37

Hjemmelshaver
Tunveien Borettslag 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TUNVEIEN BORETTSLAG 3	921483376			Hajda Bahar Punar, Hajda Qerim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegning 1, etg		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
FAKTURA		Internt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/YX2032

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

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Kåre B. Werners gate 37, 1475 FINSTADJORDET

23 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kåre B. Werners gate 37	Kåre B. Werners gate 37	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022 Overtagelse 05/22

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd der fra 05-22 hele veien. Har ikke vært leid ut.

Informasjon om selger

Selger

Hajda, Qerim

Selger

Hajda, Bahar Punar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra utekran som rant inn. Fikk utredet av forsikringen, tørket og byttet gulv i første etasje.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I garasjen. Rekkehusene på vår side er ikke påvirket, kun de med bod i garasjen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hajda, Bahar Punar	**2025-08-23**	**Hajda, Qerim**	**2025-08-23**

Identification

bankID Hajda, Bahar Punar

Identification

bankID Hajda, Qerim

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hajda, Bahar Punar	23/08-2025 17:09:22	BANKID
Hajda, Qerim	23/08-2025 17:04:24	BANKID

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Mikael Ufuk
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: mu@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: kåre b. werners gate 37 (202250176) . Vår ref.: 7953-1-26 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tunveien Borettslag 3
Organisasjonsnr:	921483376
Andelseier:	Hajda, Bahar Punar
Medeier:	Hajda, Qerim
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Kåre B. Werners Gate 37, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	26
Gnr.	100
Bnr.	804
Borettsinnskudd:	Kr. 2 360 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7397494.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Tunveien. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne. Hvilke p-plass(er) som tilhører den enkelte andel følger av garasjesameiets vedtekter. Det gis første gang mulighet til innbetaling i forbindelse med forfall den 28.02.2022 og den andre mulighet 31.08.2022. Varme og varmt vann skal avregnes. Første gang blir pr november eller desember 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207880930
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	48 594 214,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfri periode til og med 31.08.2025

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 25 209,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 652,00	
Lån nr: 9820788093; IN lån 1 - Akonto renter	14 959,35	
Lån nr: 9820788093; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	400,00	
Kabel-tv	299,00	
Felleskostnader	7 899,00	9 577,00 fra 01.09.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	197 446,-
Annen formue:	19 862,-
Gjeld:	3 540 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207880930
Restsaldo:	3 540 000,00
Kapitalkostnader:	15 757,28
Avdragsfri periode til og med 31.08.2025	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 540 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thomas Myran, e-post: tunveien-3@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7953
TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styreleder
7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)
8. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter
9. Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ
10. Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt
11. Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.
12. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5
13. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20
14. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21
15. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22
16. Avdragsfrihet

Med vennlig hilsen,
Styret i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets forslag: Thomas Myran

Forslag til vedtak

Thomas Myran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret ber om forslag fra salen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsmelding og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret orienterer om budsjettet

Forslag til vedtak
Årsmelding og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjettet tatt til orientering.

Vedlegg
1. ÅRSMELDING FRA STYRET.pdf
2. Budsjett 2025 - Vedtatt 161224.pdf
3. 7953 Årsregnskapet.pdf
4. Revisjonsberetning 7953.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000. Dette er til styrets medlemmer, styreleder har forhåndsgodkjent honorar fra generalforsamlingen i fjor (60.000)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55.000

Sak 6

Valg av styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Myran
  Honorar indeksreguleres pr. år fra fjorårets nivå 60.000,-

Sak 7

Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter for punktet lyder:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."

Styrets forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal også velges en representant som styremedlem inn i garasjestyret. Vedkommende har møterett i styremøte i relevante saker, men ikke stemmerett."

Styrets innstilling
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

Forslag til vedtak
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

Sak 8

Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater dette til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Ingen

Vedlegg
5. Forslag Danielsen.pdf

Sak 9

Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er positive til å bestille dette

Forslag til vedtak

Det bestilles vedlikehold av grunnen under sykkelstativet

Sak 10

Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Det bestilles steinheller foran søppelsjakt

Sak 11

Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er usikker på om det foreligger reguleringer eller regler som hindrer dette, men er positive til å utrede problemstillingen

Forslag til vedtak

Styret bes utrede problemstillingen, og om ingen regelverk hindrer dette, bestille nødvendig hinder for å hindre gjennomkjøring.

Sak 12

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tillegget er vist i rødt. Selve vedtagelsen av nye vedtekter skjer i Garasjesameiets årsmøte, men vi må "vedta" om vi skal gå for forslagene der som deltaker/forslagsstiller inn i det sameiet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak
Vedtatt

Vedlegg
6. 7954 Tunveien Garasjesameie_UTKAST NYE VEDTEKTER.pdf

Sak 13

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak
Vedtatt

Sak 14

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 15

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling

Styret innstiller å at dette vedtas

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 16

Avdragsfrihet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har fått en noen henvendelser om dette, og ønsker at årsmøtet skal avgjøre dette.

Vedlegget viser en illustrering av hvordan dette påvirker kommende månedsbetalinger om man utsetter avdragene.

Styret vet ikke OM man kan få til dette med Obos Bank, et vedtak i saken betyr bare at styret skal SØKE om det som ev. vedtas, og håndtere det deretter.

Ved feks søknad om 3 eller 5 år, kan det hende at Obos Bank ikke aksepterer lengden, og styret skal da søke å få godkjent så lang periode som mulig.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avdragsfrihet
- Mot Avdragsfrihet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 1 - ett - år
2. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 3 - tre - år
3. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 5 - fem - år

Vedlegg

7. Simulering.pdf

ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Tunveien 3 Borettslag

Org.nr.: 921 483 376



Om borettslaget

Tunveien 3 Borettslag består av 27 andeler i Kåre B. Wernersgate 1-53.

Borettslaget ble stiftet i 2018, som ett av 3 «like» borettslag i Tunveien. Borettslagene har sammet et garasjesameie.

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Styremedlemmer:

Carina Stjern Evensen
Joel Mendes

Varamedlem:

Xing Ning She

Representant garasjestyret:

Mads Skogen

Styrets arbeid

I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret. Herunder oppfølging av tvangssalg av andel 1.

Salget av andelen ga dessverre et underskudd, som medfører likviditetsbelastning for borettslaget, denne er avtalt med OBOS Factoring AS' at fordeles over 3 år.

Garasjesameiet har en pågående sak med utbygger, som også følges opp av styret. Styret valgte derfor ila året å innlemme Mads Skogen i enkelte av styremøtene.

Vi har byttet kontaktperson i OBOS iløpet av året, noe som har medført noe merarbeide.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av beboerne selv men også av innleide ressurser.

Borettslaget vedtok i fjor at arbeider som oljing osv., skal utføres på dugnad. Dette er initielt med på å holde kostnadene nede, men om det ikke utføres, kan det på lang sikt medføre økte vedlikeholdskostnader.

Styret er positiv til dugnad – så lenge alle bidrar!

Økonomi

Basert på den generelle økningen av priser i samfunnet, på lån osv., så ble husleien økt drastisk igjennom året. Dette skyldes hovedsakelig at kostnadene fra oppstart til i år har vært holdt kunstig nede, med kun kostnader på absolutt minimum, ikke noe avsetning til fremtidig vedlikehold osv. Dette har ikke vært en heldig styring, og styret for 2024 fikk da det uheldige oppgaven med å gjenopprette en sunn økonomi i borettslaget.

Borettslaget har lån i OBOSbanken. Selv om lånene har gunstig rente, utgjør rentekostnaden et større beløp hver måned. Det er sannsynlig at renten går ned i 2025. P.t. er det ikke avklart om man skal søke utsettelse av aktivisering av adragsbetaling eller ikke. Styret ønsker at Generalforsamlingen skal avgjøre dette.

Forretningsfører er OBOS.

Forsikring

Borettslaget har sin forsikring i Tryg Forsikring, som omfatter byggene og ansvarsdekning for borettslaget og styret. I 2024 har det ikke vært forsikringssaker av betydning.

Oslo, 15.05.25



Thomas Myran
Styrets leder

Carina Stjern Evensen*

Joel Mendes*

*digitalt godkjent/signert

BUDSJETT 2025 - TUNVEIEN 3

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5608455	7100000	5998653	7100000
ANDRE INNTEKTER	10000	0	9700	0
INNTEKTER	**5618455**	**7100000**	**6008353**	**7100000**
PERSONALKOSTNADER	-5640	-8056	-7755	8000
STYREHONORAR	-40000	-55000	-66249	55000
REVISJONSHONORAR	-7013	-7300	0	8000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-78175	-82865	-82202	87000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-11175	-12000	-25096	12000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18448	0	-135392	131500
FORSIKRINGER	-135115	-146007	-159125	170000
KOMMUNALE AVGIFTER	-650523	-1346933	-793845	1340000
KOSTNADER SAMEIE	-108000	0	-126000	129999
ENERGI / FYRING	-384795	-90000	-65070	90000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-132049	-217215	-138468	226000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90837	-69250	-15150	60000
DRIFTSKOSTNADER	**-1661770**	**-2034626**	**-1614353**	**2317499**
Innbetalt andel fellesgjeld	0	0	12320000	0
DRIFTSRESULTAT	**3956685**	**5065374**	**16714000**	**4782501**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4451	0	0	0
FINANSKOSTNADER	-3912349	-4599000	-4295515	4026000
FINANSPOSTER	**-3907898**	**-4599000**	**-4295515**	**-4026000**
RESULTAT	**48787**	**466374**	**12418485**	**756501**
AVDRAG PÅ LÅN	0	0	12320000	446000
ENDRING LIKVIDITET	**48787**	**466374**	**98485**	**310501**

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**380 433**	**331 646**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 410 747	48 787
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-12 320 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**90 747**	**48 787**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**471 180**	**380 433**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	394 061	1 020 131
Kortsiktig gjeld	77 119	-639 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**471 180**	**380 433**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 312 569	0	4 741 764	4 741 764
Innkrevde felleskostnader	2	1 216 226	5 608 455	2 358 236	2 358 236
Andre inntekter	3	9 700	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 538 495**	**5 618 455**	**7 100 000**	**7 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 640	-8 056	-8 000
Styrehonorar	5	-54 999	-40 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-5 892	-7 013	-7 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 203	-78 175	-82 865	-87 000
Konsulenthonorar	7	-71 210	-11 175	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-146 980	-18 448	0	-131 500
Forsikringer		-159 125	-135 115	-146 007	-170 000
Kommunale avgifter	9	-146 601	-650 523	-1 346 933	-1 340 000
Kostnader sameie		-126 000	-108 000	0	-129 999
Energi/fyring	10	-162 557	-384 795	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 468	-132 049	-217 215	-226 000
Andre driftskostnader	11	-35 275	-90 837	-69 250	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 137 064**	**-1 661 770**	**-2 034 626**	**-2 317 499**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 401 431**	**3 956 685**	**5 065 374**	**4 782 501**
Innbetalt andel fellesgjeld		12 320 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**16 721 431**	**3 956 685**	**5 065 374**	**4 782 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 962	4 451	0	0
Finanskostnader	13	-4 312 646	-3 912 349	-4 599 000	-4 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 310 684**	**-3 907 898**	**-4 599 000**	**-4 026 000**
ÅRSRESULTAT		**12 410 747**	**48 787**	**466 374**	**756 501**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 410 747	0		
Til annen egenkapital		0	48 787		

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	107 250 000	107 250 000
Tomt		44 000 000	44 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**151 250 000**	**151 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		126 909	117 116
Andre kortsiktige fordringer	15	120 228	62 551
Energiavregning	16	128 684	121 666
Driftskonto OBOS-banken		146 871	716 401
Sparekonto OBOS-banken		52	2 397
SUM OMLØPSMIDLER		**522 744**	**1 020 131**
SUM EIENDELER		**151 772 744**	**152 270 131**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital	17	19 026 180	6 615 433
SUM EGENKAPITAL		**19 161 180**	**6 750 433**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	72 060 000	84 380 000
Borettsinnskudd	19	60 500 000	60 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**132 560 000**	**144 880 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 619	236 523
Påløpte renter		22 012	403 175
Annen kortsiktig gjeld	20	9 933	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 564**	**639 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 772 744**	**152 270 131**
Pantstillelse	21	151 250 000	151 250 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.04.2025
Styret i Tunveien Borettslag 3

Thomas Myran Carina Stjern Evensen Joel F. Da Silva Mendes

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	986 600
Garasjeleie	117 450
Kabel-TV	96 876
Leie garasje	15 300
Kapitalkostnader på IN-lån	4 306 360
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 209
Overført til kapitalkostnader	-4 312 569
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 216 226**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	9 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 999.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 892.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 096
Andre konsulenthonorarer	-35 801
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 210**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 214
Drift/vedlikehold VVS	-5 094
Drift/vedlikehold elektro	-6 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 312
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 009
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 713
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-582
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 980**

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

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 517
Renovasjonsavgift	-142 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-146 601**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-162 557
SUM ENERGI / FYRING	**-162 557**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 850
Andre fremmede tjenester	-9 568
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 250
Andre kontorkostnader	-184
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-35 275**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52
SUM FINANSINNTEKTER	**1 962**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 312 569
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 312 646**

NOTE: 14
BYGNINGER

Bygninger	107 250 000
SUM BYGNINGER	**107 250 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.100/bnr.804
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	22 200
Fordringer tillitsvalgte	4 564
Vann	93 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**120 228**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-963 788
SUM INNTEKTER	**-963 788**

KOSTNADER

Techem	20 583
Fjernvarme	518 109
Vann	553 780
SUM KOSTNADER	**1 092 472**

SUM ENERGIAVREGNING	**128 684**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	336 180
Egenkapital fra IN tidligere år	6 370 000
Egenkapital fra IN 2024	12 320 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 026 180**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS-banken)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,42 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-90 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	6 370 000	
Nedbetalt i år, IN	12 320 000	
		-72 060 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-72 060 000**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	Første avdrag er 30/09-2025 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2025
10	50
25	3 850
15, 24	4 400
18	4 450
3, 4, 7, 8, 21, 26	5 450
12, 13, 16, 20, 27	5 500
5, 6	5 550
2	5 600
1	5 650
9, 17	5 700

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-60 500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-60 500 000**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Energiavregning - avsatt akonto fjernverme	-9 933
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 933**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	60 500 000
Pantelån	72 060 000
Beregnede IN-forpliktelser	18 690 000
TOTALT	**151 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	107 250 000
Tomt	44 000 000
TOTALT	**151 250 000**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546836469

Dokument

7953 Årsregnskapet
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-05-15 11:03:01 CEST (+0200) av Marte Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-05-15 13:44:48 CEST (+0200)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Thomas Myran (TM)
kjolshunn@styrerommet.no
+4741929900

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Myran"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-03-05 10:28:19 CET (+0100)
Signert 2025-05-15 13:44:48 CEST (+0200)

Carina Stjern Evensen (CSE)
evensen-carina.stjern@sas.no
+4795717653

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Carina Stjern Evensen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-05 16:53:06 CEST (+0200)
Signert 2025-05-15 11:17:41 CEST (+0200)

Joel Filipe Da Silva Mendes (JFDSM)
j.mendes85@gmail.com
+4799683390

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Joel F Da Silva Mendes"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-11-11 20:17:37 CET (+0100)
Signert 2025-05-15 12:45:12 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546836469

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TUNVEIEN BORETTSLAG 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8T3T-1GEW8-0WF23-KIWYS-EPHYW-DE5KA

Thomas Myran

Fra: Ingvild Danielsen på Vibbo <melding-tunveien-3@vibbo.no>
Sendt: mandag 5. mai 2025 23:57
Til: TUNVEIEN BORETTSLAG 3
Emne: Saker til Generalforsamling - TUNVEIEN BORETTSLAG 3



TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Melding til **Styret**

Saker til Generalforsamling

Trivselsregler:

• Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Vi bor svært tett, og det er svært forstyrrende når beboere fyller hele terrassen med leker, trampoline, basseng, sklie og sykler.

Det er et stort fellesområde som barna har tatt helt beslag på, så det bør kunne forventes at i allefall markterrasse og/eller terrasse oppe kan få nytes noe friere fra hylende barn og støy. Kostnadene for bruk og vedlikehold dekkes ikke kun av barnefamilier men av alle, men det er barn som forsøpler og sliter på fellesområdene.

Terrassene er hverken dimensjonert eller vil tåle slitasjen av trampoliner og store mengder vann fra større basseng. En økt vedlikeholdskostnad vil jeg tro ingen ønsker!

Vedlikehold

•Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ for et par år siden. Det ser ikke pent ut etter et helt meningsløst tiltak da singel ble fjernet under sykkelstativ. Det er nå gjørme, søppel og ugress som er resultatet.

•Legge steinheller foran søppelsjakt for å unngå grus som sparkes utover.

•Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring. Både beboere, besøkende og Posten mfl bruker fellesområdet som «naturlig» gjennomkjøring - noe det ikke er. I tillegg til ureglementert kjøring, er det både støyende, forurensende og

sikkerhetsmessig uforsvarlig. Har erfart å komme ut fra Tunhuset, hvor biler har kommet raskt rundt svingen v/brannoppstilling. Det var fokus på bilkjøring tidligere, men nå virker det som at det småbarnsfamilier som foretrekker å heller kjøre på tunet, enn å bære/trille barnevogner fra garasjen.

Melding fra:
Ingvild Danielsen, eier
Leilighetsnr. 22 - Andelsnr. 22
Kåre B. Werners Gate 45
928 40 689
ingvild.danielsen@dnb.no

Svar på Vibbo

Svar på denne e-posten for å følge opp meldingen



VEDTEKTER

for

TUNVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr 100 bnr 806 i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

De tre boligselskapene som har en eierandel i Sameiet er **borettslag.** I tillegg er x p-plasser eiet av andre (privatpersoner eller firmaer)
Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på antall p-plasser (3 eierandeler pr. plass) og antall boder(1 eierandel pr. bod).

Eiere av p-plasser

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

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Det er kun tillatt å parkere ett kjøretøy per parkeringsplass. Dette gjelder både for personbiler og andre typer kjøretøy.

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

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

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

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.

4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 9 medlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at de tre største eierne har like mange medlemmer og minst et styremedlem hver.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bla.:

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

§ 20
Videoovervåking

Sameiet har installert videoovervåking i garasjeanlegget for å øke sikkerheten og beskytte eiendommen mot hærverk og tyveri.

§ 21
Bruk av eksternt selskap for håndheving av regler

Sameiet har myndighet til å inngå avtaler med eksterne selskaper for å håndheve reglene for bruk av sameiets eiendom.

§ 21
Elbillading

Sameiet har rett til å bestemme hvilke selskaper som skal benyttes for installasjon og drift av elbilladere i garasjeanlegget. Styret skal også fastsette hvordan kostnadene for elbillading skal fordeles og faktureres til sameierne. Sameiet skal sørge for at elbilladere installeres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Sameierne plikter å følge de retningslinjer og bestemmelser som styret fastsetter for bruk av elbilladere..

Vedlegg:

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

Hus 1

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

Hus 2

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

Hus 3

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

Hus 4

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

Hus 5

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

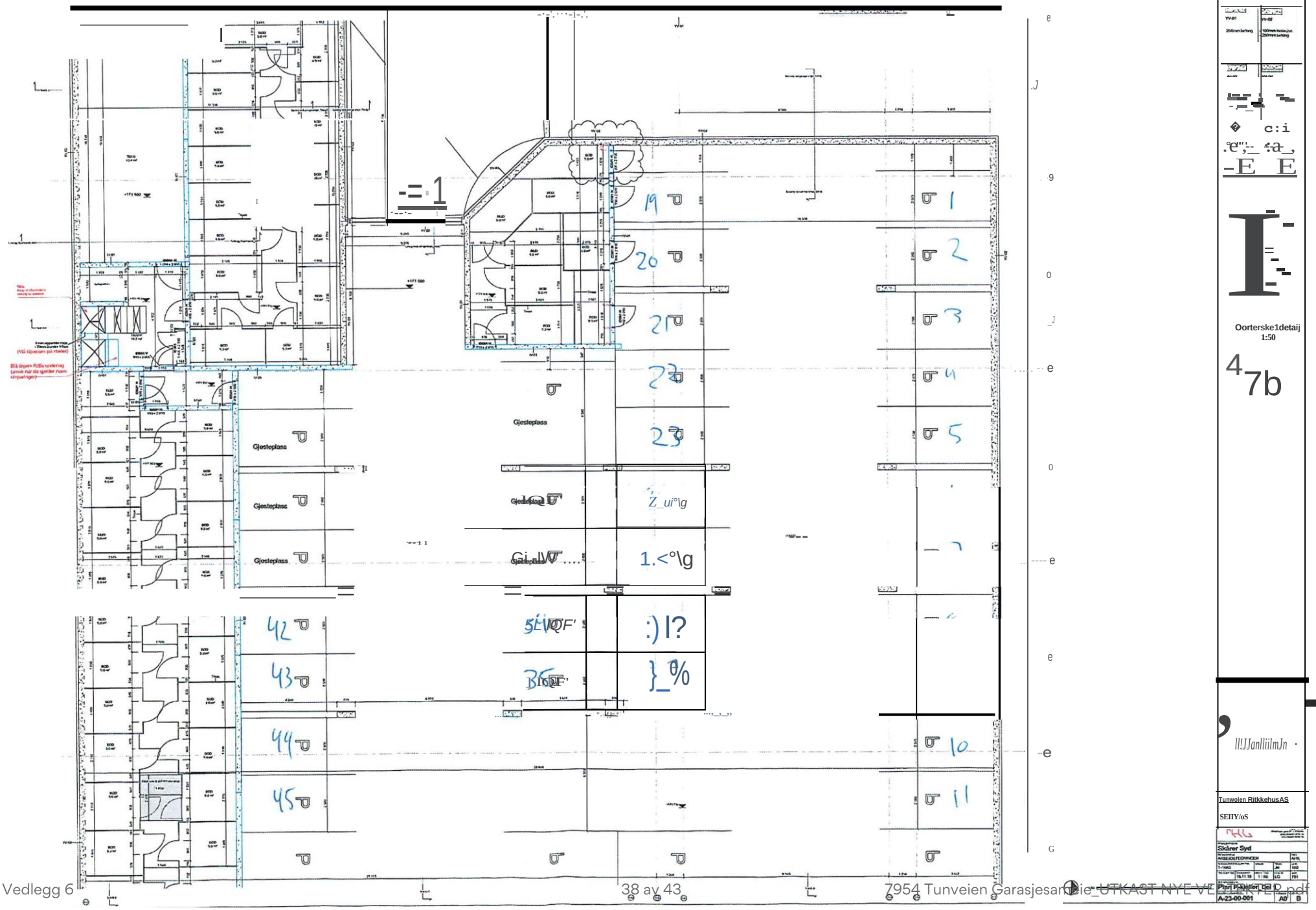
Hus A

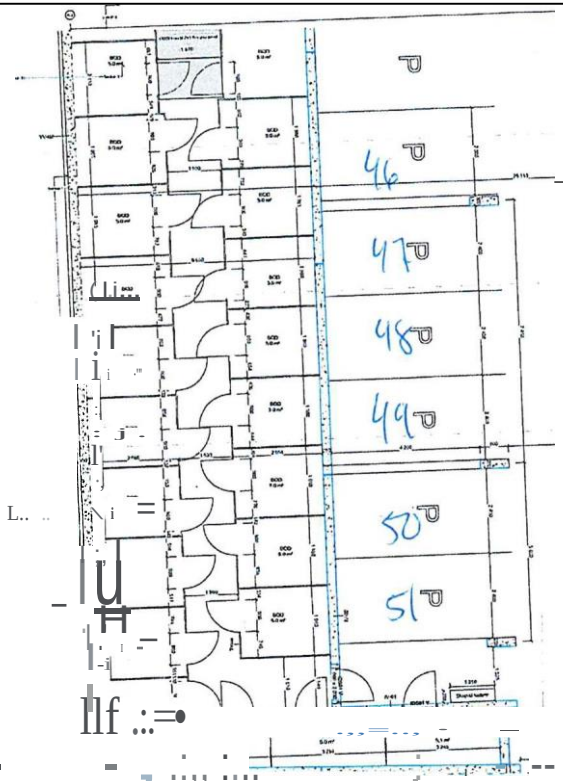
Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 107	A-101	**1**	103	A-101	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-102	**2**	80	A-102	H0102
Kåre B. Werners gate 105	A-103	**3**	71	A-103	H0101
Kåre B. Werners gate 103	A-104	**4**	68	A-104	H0101
Kåre B. Werners gate 101	A-105	**5**	79	A-105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

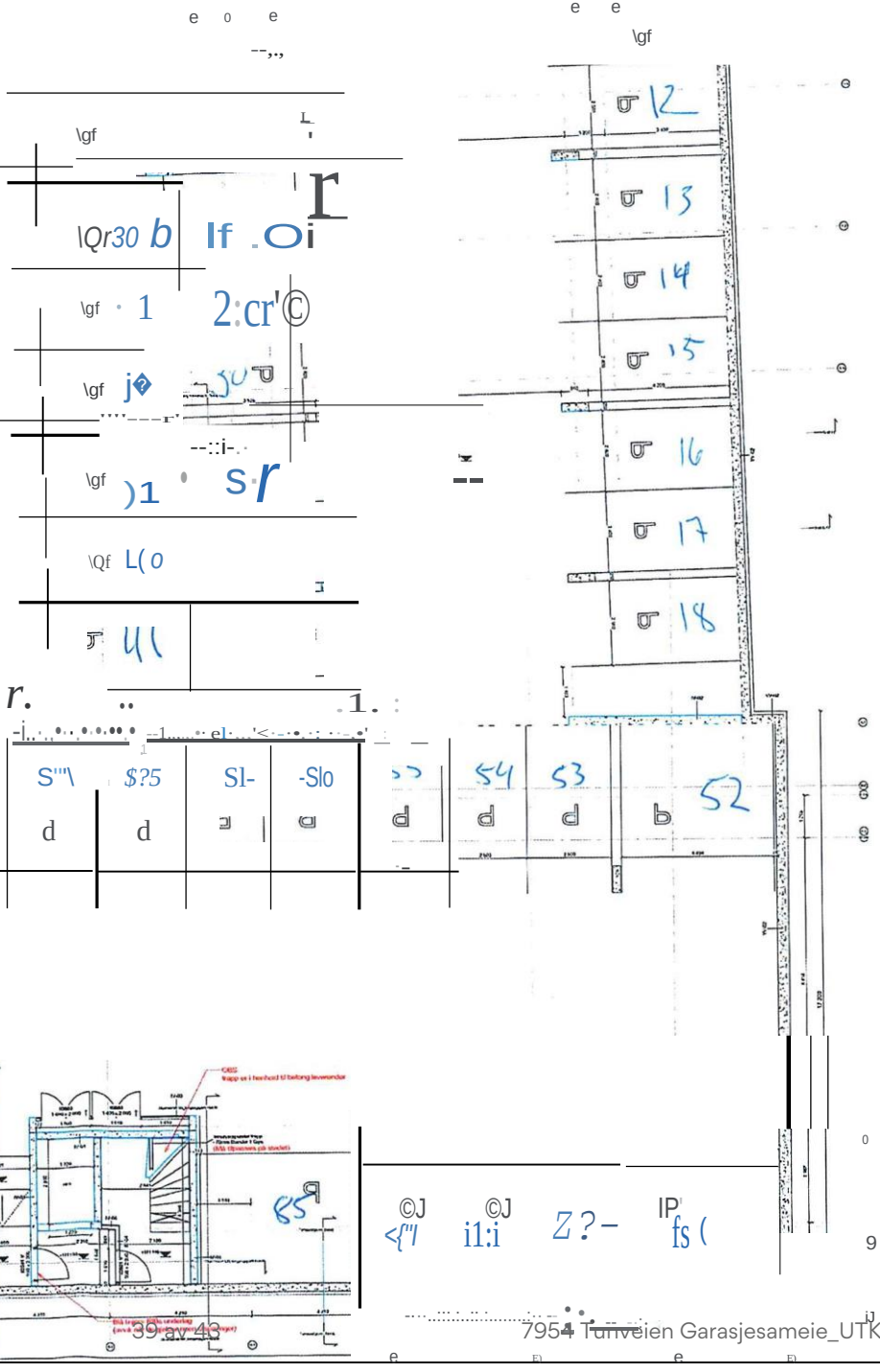
Kåre B. Werners gate 105	A-305	**15**	69	A-305	H0303
Kåre B. Werners gate 105	A-401	**16**	99	A-401	H0404
Kåre B. Werners gate 105	A-402	**17**	97 og 98	A-402	H0405
Kåre B. Werners gate 105	A-403	**18**	70	A-403	H0401
Kåre B. Werners gate 105	A-404	**19**	94	A-404	H0402
Kåre B. Werners gate 105	A-405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

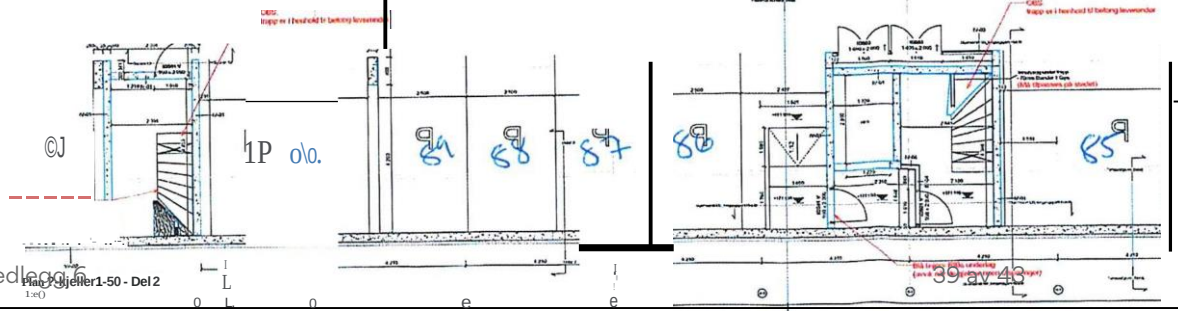
Hus B

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 99	B-101	**21**	88	B-101	H0101
Kåre B. Werners gate 97	B-102	**22**		B-102	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-103	**23**	50 og 51	B-103	H0102
Kåre B. Werners gate 95	B-104	**24**	41	B-104	H0101
Kåre B. Werners gate 93	B-105	**25**		B-105	H0101
Kåre B. Werners gate 91	B-106	**26**	60	B-106	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-201	**27**	87	B-201	H0204
Kåre B. Werners gate 95	B-202	**28**	59	B-202	H0205
Kåre B. Werners gate 95	B-203	**29**	86	B-203	H0206
Kåre B. Werners gate 95	B-204	**30**	62	B-204	H0201
Kåre B. Werners gate 95	B-205	**31**	85	B-205	H0202
Kåre B. Werners gate 95	B-206	**32**	90	B-206	H0203
Kåre B. Werners gate 95	B-301	**33**	58	B-301	H0304
Kåre B. Werners gate 95	B-302	**34**	84	B-302	H0305
Kåre B. Werners gate 95	B-303	**35**	57	B-303	H0306
Kåre B. Werners gate 95	B-304	**36**	89	B-304	H0301
Kåre B. Werners gate 95	B-305	**37**	83	B-305	H0302
Kåre B. Werners gate 95	B-306	**38**	81	B-306	H0303
Kåre B. Werners gate 95	B-401	**39**	63 og 64	B-401	H0404
Kåre B. Werners gate 95	B-402	**40**	40	B-402	H0405
Kåre B. Werners gate 95	B-403	**41**	53	B-403	H0406
Kåre B. Werners gate 95	B-404	**42**	52	B-404	H0401
Kåre B. Werners gate 95	B-405	**43**	82	B-405	H0402
Kåre B. Werners gate 95	B-406	**44**	54 og 55	B-406	H0403


Gjesteplass
Gjesteplass
Gjesteplass
Gjesteplass
Oorterske1detaij
1:50
Tunwolen RittkehusAS
SEIIY/oS
Skårer Syd
A-23-00-091







Dørterskel detalj
1:50

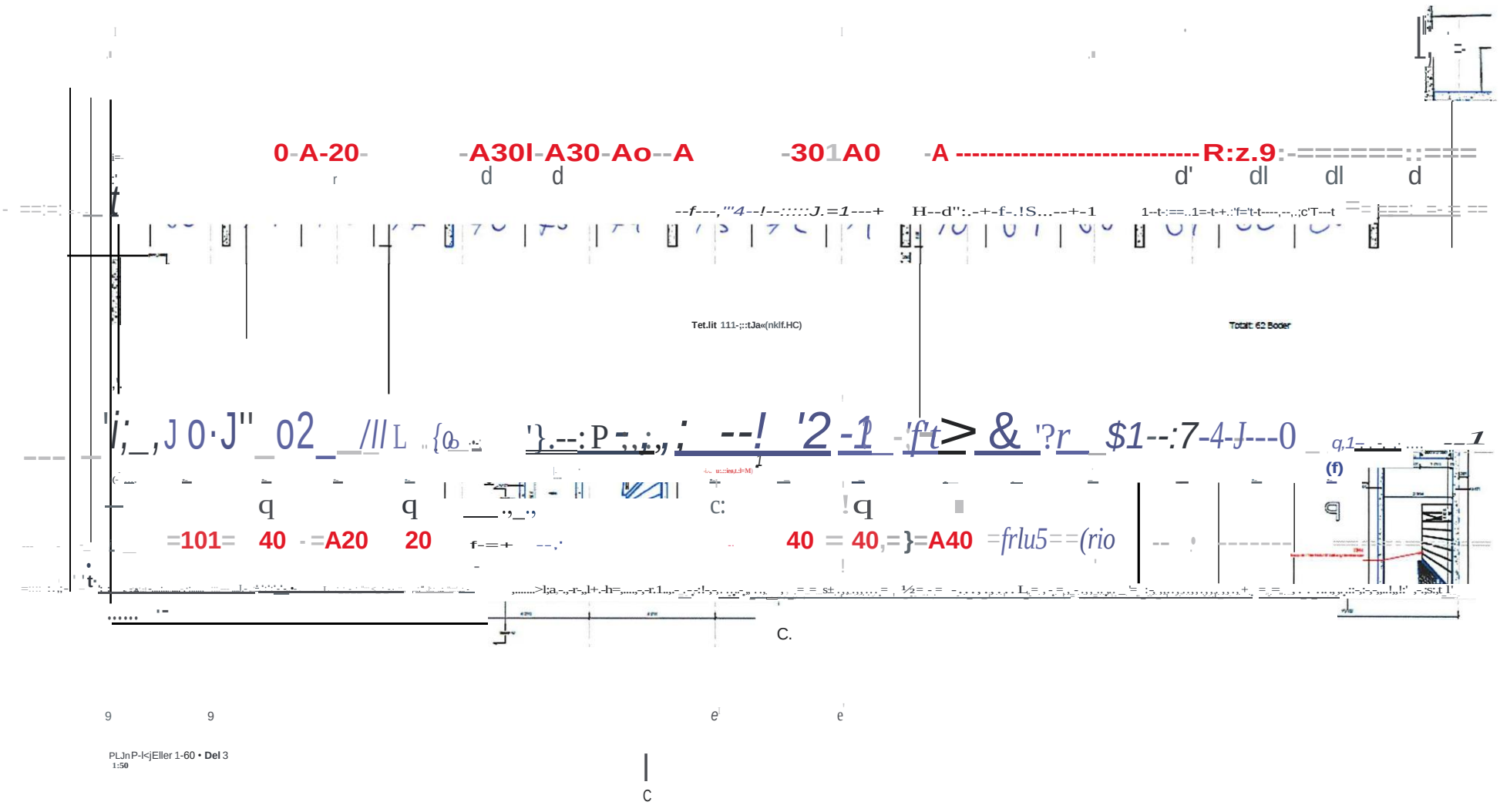
11i.

Skårer Syd

Plan Kjeller Del 3
A-23-00-002

Vedlegg 5
Plan 2 kjeller1-50 - Del 2

7954 Turveien Garasjesameie_UTKAST NYE VEDLEGG.pdf


0-A-20-
-A30l-A30-Ao--A
-301A0
-A
R:z.9
Tet.lit 111-;::tJa«(nklf.HC)
Totalt 62 Boder
=101= 40 -=A20 20
40 = 40,=}=A40 =frlu5==(rio

Modulering avdrag

Opprinnelig lånebeløp:	90 000 000		
Avdrag pr. år med 25 år restløpetid	3 600 000	300 000 pr måned	
Avdrag pr. år med 24 år restløpetid	3 750 000	312 500 pr måned	4,2 % økning
Avdrag pr. år med 22 år restløpetid	4 090 909	340 909	9,1 % økning
Avdrag pr. år med 20 år restløpetid	4 500 000	375 000 pr måned	25% økning

NB!

Premisser:	Reelt lån pr. dato	63 000 000

Regnestykket over viser opprinnelig lån pr 28 enheter - dvs. uten å ta hensyn til IN innbetalinger

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7953 **Selskapsnavn:** TUNVEIEN BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Organisasjonsnummer: 921483376
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets forslag: Thomas Myran

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Myran er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret ber om forslag fra salen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Myran og Mads Skogen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.

a) Godkjenning av årsmelding og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret orienterer om budsjettet

> **Forslag til vedtak:**

> Årsmelding og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjettet tatt til orientering.
>
> ✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000. Dette er til styrets medlemmer, styreleder har forhåndsgodkjent honorar fra generalforsamlingen i fjor (60.000)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 55.000, styret fordelder dette selv.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Valg av styreleder

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Myran

Følgende stilte til valg:
Thomas Myran

7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Dagens vedtekter for punktet lyder:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."

Styrets forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal også velges en representant som styremedlem inn i garasjestyret. Vedkommende har møterett i styremøte i relevante saker, men ikke stemmerett."

Styrets innstilling
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas
>
> ✓ Vedtatt.

8. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Endret Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn 120cm i diameter

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater dette til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn 120 cm i diameter.**

9. Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ

Styrets innstilling
Styret er positive til å bestille dette

> **Forslag til vedtak:**
> Det ønskes vedlikehold av grunnen under sykkelstativet, og styret vil ta dette opp med de to andre borettslagene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det bestilles belegningstein eller asfalt - ev. lignende løsning som sykkelstativ - foran søppelsjakt utenfor nummer 19.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.

Styrets innstilling
Styret er usikker på om det foreligger reguleringer eller regler som hindrer dette, men er positive til å utrede problemstillingen

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede problemstillingen, og om ingen regelverk hindrer dette, bestille nødvendig hinder for å hindre gjennomkjøring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5

Tillegget er vist i rødt. Selve vedtagelsen av nye vedtekter skjer i Garasjesameiets årsmøte, men vi må "vedta" om vi skal gå for forslagene der som deltaker/forslagsstiller inn i det sameiet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt

> ✓ **Vedtatt.**

13. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
> ✓ **Vedtatt.**

14. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21

Nytt punkt foreslått, vist i rødt.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
> ✓ **Vedtatt.**

15. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller å at dette vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
> ✓ **Vedtatt.**

16. Avdragsfrihet

Styret har fått en noen henvendelser om dette, og ønsker at årsmøtet skal avgjøre dette.

Vedlegget viser en illustrering av hvordan dette påvirker kommende månedsbetalinger om man utsetter avdragene.

Styret vet ikke OM man kan få til dette med Obos Bank, et vedtak i saken betyr bare at styret skal SØKE om det som ev. vedtas, og håndtere det deretter.

Ved feks søknad om 3 eller 5 år, kan det hende at Obos Bank ikke aksepterer lengden, og styret skal da søke å få godkjent så lang periode som mulig.

> ✗ **Ikke vedtatt. Det søkes ikke om utsatt avdragsfrihet.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 1 - ett - år

Forslag til vedtak 2:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 3 - tre - år

Forslag til vedtak 3:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 5 - fem - år

Protokollvitner

Lørenskog, 05.06.25

Thomas Myran
Referent/møteleder

Mads Skogen
Protokollvitne

Vedtekter

for Tunveien Borettslag 3 org nr.
Vedtatt i stiftelsesmøte 06.09.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Tunveien Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

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

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER

for

TUNVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr 100 bnr 806 i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

De tre boligselskapene som har en eierandel i Sameiet er **borettslag.** I tillegg er x p-plasser eiet av andre (privatpersoner eller firmaer)
Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på antall p-plasser (3 eierandeler pr. plass) og antall boder(1 eierandel pr. bod).

Eiere av p-plasser

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

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

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

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

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.

4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 9 medlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at de tre største eierne har like mange medlemmer og minst et styremedlem hver.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bla.:

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

Vedlegg:

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

Hus 1

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

Hus 2

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

Hus 3

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

Hus 4

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

Hus 5

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

Hus A

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

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

Hus B

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

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

1. FORMÅL

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

2. STØY

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

Ved selskaper og fester skal berørte naboer varsles på forhånd.

3. DYREHOLD

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

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

4. FELLESOMRÅDER (gjelder der det eventuelt passer)

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

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

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

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

Rekkverk skal ikke brukes til lufting av tekstiler.

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

5. FASADE

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

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

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

6. TERRASSER OG BALKONGER

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

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

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

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

7. ANTENNEANLEGG

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

8. BODER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lørenskog kommune

Tunveien Rekkehus AS
Postboks 507 Skøyen

0214 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg / 907 57 025	17/4822- 57		19.05.2020

Ferdigattest - Boligblokker og rekkehus

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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.05.2020.

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Intern kopi til:



TEGNFORKLARING

- Gress
- Gressarmering
- Grus
- Asfalt
- Belegningsstein
- Betong
- Tredekke
- Gummidekke
- Pergola
- Trafostasjon
- Møblering
- Lekeapparater
- Treningsapparater
- Belysning - pullert
- Avfalls nedkast
- Hekk
- Busker
- Tre
- Eksisterende koter
- Nye koter
- x 175.3 Punkthøyder
- Eiendomsgrense

Målestokk:
A1 - 1:250
A3 - 1:500

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A.	Revidert plassering for H1, H2, H4, og H5. . Boder til H1 og H2 er flyttet til P-kjeller. Omprosjektert inngangsparti H1 og H2.	27.03..18	MS	LG

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Skårer Syd

TEGN.STATUS:			FAG:
SØKNADSTEGNINGER			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T1683	MS	IA	100
PROSJEKTNR:	TEGN.DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
T1683	01.12.17	1 : 250	LG	791

TEGNINGSNAVN:

Utomhusplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-12-00-001	**A1**	**A**

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:
100/791

Dato:
20.11.2017

Målestokk:
1:1000



N

UTM-32

1:1000 2 5 10 15 20 50 100

TEGNFORKLARING

TEGNINGSGRUPPE: D

- Byggegrense
- Adkomst til P-kjeller
  Søppelavsug
  Sykkelparkering
- Trafo
- Tiltaket
- Nedkjøringsrampe
- Fri siktlinjer
- Adkomst

Obs. Reguleringsplankartet viser siste gjeldende bygggegrenser.

Se tegning:
A-15-00-001 – Reguleringsplankart

Målestokk:
A3 - 1:1000
A4 - 1:2000

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
B	Revidert plassering for H1, H2, H4, og H5. Boder til H1 og H2 er flyttet til P-kjeller. Omprosjektert inngangsparti H1 og H2.	27.03.18	MS	LG
A	Rammesøknad	03.01.18	MS	LG

LOKALISERINGSFIGU

TILTAKSHAVE
Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØ

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN
Skårer Syd

TEGN.STATU			FAG
SØKNADSTEGNINGER			ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN:	GNR
T-1683	MS	MS	100
PROSJEKTNR	TEGNINGSDAT	KONTR:	BNR
	22.12.17	LG	791

TEGNINGSNAV
Situasjonsplan

TEGNINGSNUMME	FORMAT:	REV:
A-10-00-001	**A3**	**B**

Nabolagsprofil

Kåre B. Werners gate 37 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	19 min 1.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	4 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	24 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

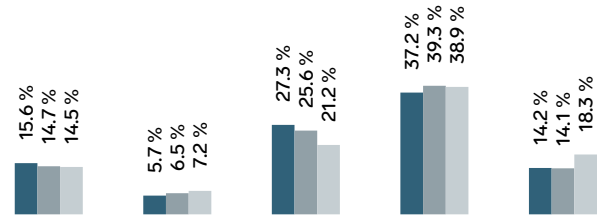
Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	5 min 0.4 km
Meny Triaden	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

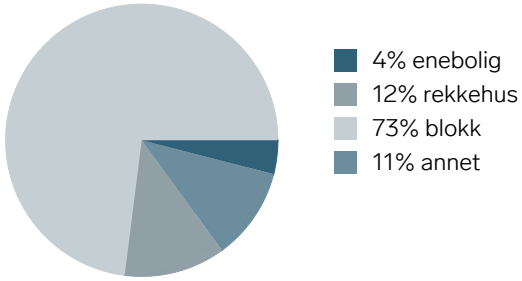
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Triaden sportssenter Squash	6 min 0.5 km
Finstad balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Sporty 60+	5 min
SATS Triaden	6 min

Boligmasse



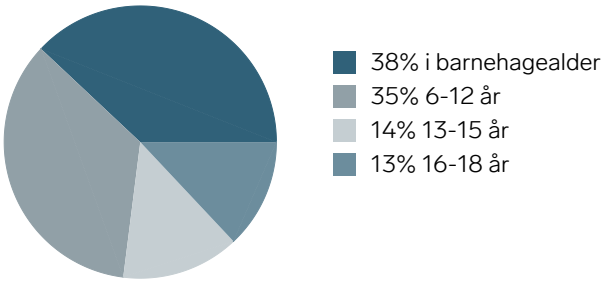
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

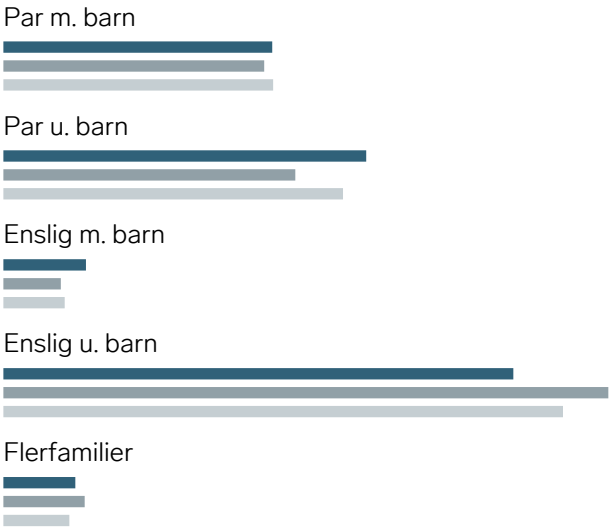
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	5 min
Triaden Apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



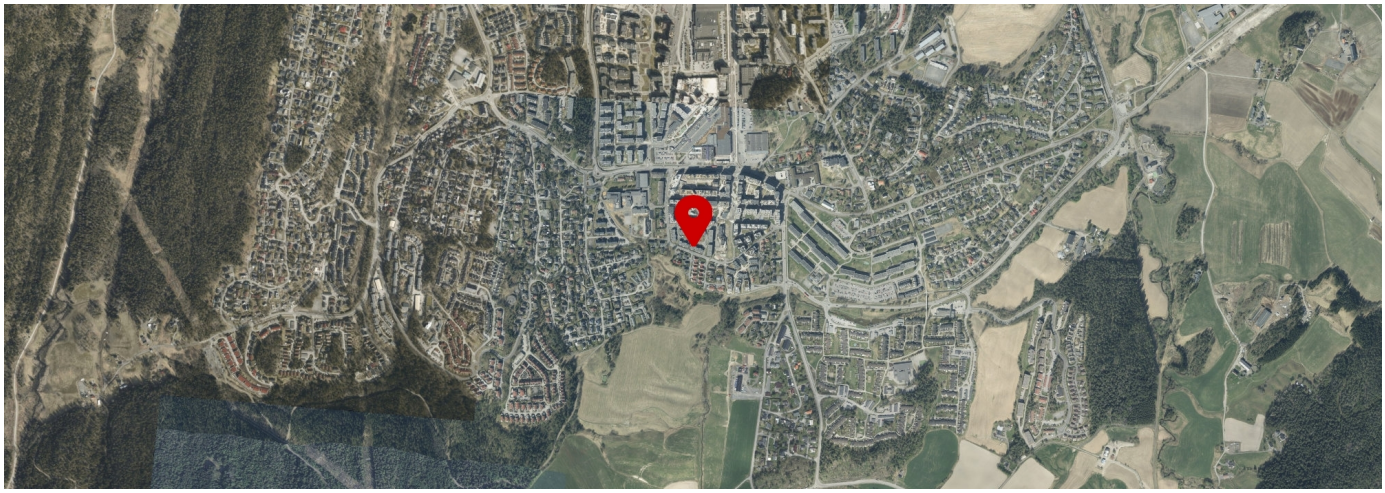
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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 2025

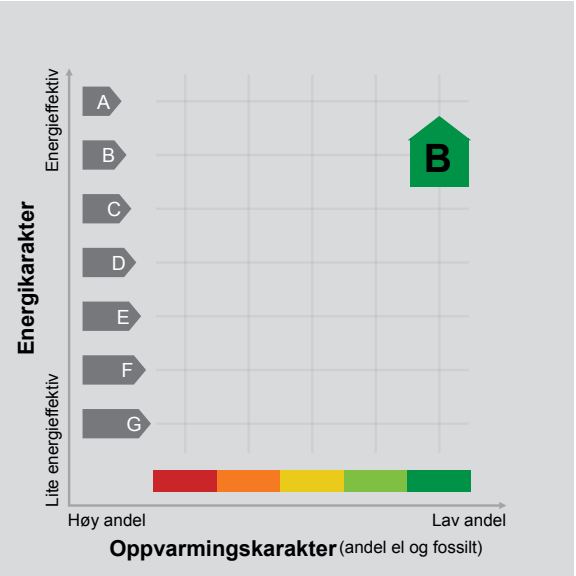




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Kåre B. Werners gate 37
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	804
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300683296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161473
Dato	28.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.