NORDVIK

Gamleveien 95

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamleveien 95

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Tilstandsrapport
32	Egenerklæringsskjema
39	Andre vedlegg
401	Kontaktinfo
404	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
407	Forbrukerinformasjon om budgivning
408	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 3-roms selveierleilighet med stor balkong. Garasjeplass - Ingen fellesgjeld - Takterrasse - Vannbåren varme

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**119 840,-**
Totalpris	**4 869 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 693,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

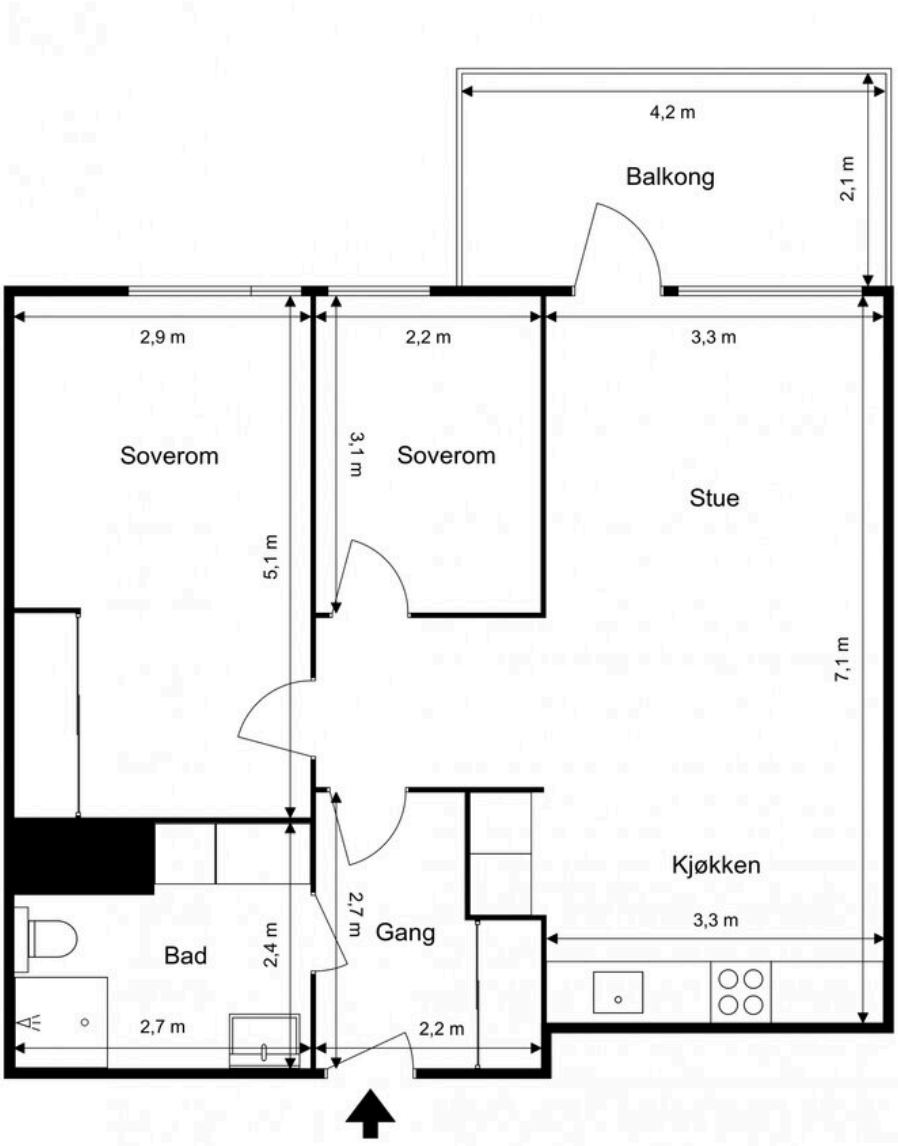
Kort fortalt

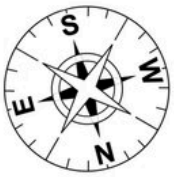
En moderne og innbydende 3-roms leilighet beliggende på populære Finstadjordet i Lørenskog. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré, to soverom, stilrent bad, åpen stue- og kjøkkenløsning samt utgang til en sørvendt, overbygd balkong. Leiligheten ligger i et område med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, butikker og servicetilbud. Østmarka ligger like i nærheten og byr på flotte muligheter for turer, trening og friluftsliv året rundt. Her får du en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og naturskjønne omgivelser.

Tilgang til totalt syv takterrasser i sameiet
Kvalitetskjøkken fra Marbodal
Garasjeplass m/lader
Oppbevaring i ekstern bod
Fint utsyn mot bakgård
Vannbåren varme
Ingen forkjøpsrett
Heis
Kan ha lengere overtagelse

Gamleveien 95

3. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0186/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 781, snr 154 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 781, snr 246 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Alex Dinh Khiem Tran

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 869 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 882 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 65 kvm: Entré, kjøkken, stue, to soverom og baderom

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass
- Ekstern bod på 5 kvm

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré
Entréen ønsker deg velkommen med lyse overflater, 3-stavs parkett, downlights i himlingen og garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Entrédøren er brann- og lydklassifisert (EI30/35 dB), og entréen har god plass til å ta imot gjester.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og er innredet med kvalitetsinnredning fra Marbodal. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate og nedsenket oppvaskkum. Over kokesonen er det montert mekanisk avtrekk, og kjøkkenet er utstyrt med integrert

oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp, samt stekeovn praktisk plassert i høyskap. Fliser over benkeplaten bidrar til et tidløst og praktisk uttrykk.

Stue
Stuen og kjøkkenet danner et lyst og sosialt oppholdsrom med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 9 kvm vendt mot sør, med plass til utemøbler og hyggelige opphold gjennom store deler av året.

Baderom
Badet fremstår moderne og funksjonelt med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og downlights i himlingen. Innredningen består av vegghengt toalett, servantskap med underskuffer og heldekkende servant samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er videre utstyrt med mekanisk ventilasjon, opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og moderne løsning. Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert på baderommet.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og eventuelt kontorplass eller kommode etter behov. Det andre soverommet har plass til seng, nattbord og øvrig møblement, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr.121) med ladestasjon i felles garasjeanlegg.
Plassen er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen som 1/347-del på gnr. 100, bnr. 781, snr. 246

Garasjeplass kan ikke leies ut til noen som ikke bor i sameiet.

Ladekostnader: Via App. Betaling tilknyttes ladeabonnement. Abonnement (139kr) + ladekostnad

Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema datert 17.09.2026 følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler har blitt lagt inn av Ecoguard

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten datert 07.09.2027:

Bygningen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/35dB.

Ventilasjon:
Boligen er tilknyttet felles balansert anlegg. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter.

Elektrisk:
Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderoben på soverommet med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det ligger samsvarserklæring fra utbygger på nyanlegg i

sikringsskapet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken: Overflater og innredning
- Det er fuktsvellinger i fronter der oppvaskkum, oppvaskmaskin og kjøleskapet er.

Våtrom: Overflate vegg/himling
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad. Denne har derfor begynt å svelle.
- Det er mindre skader i frontene på baderomsinnredningen

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)- ikke tatt hull mot bruksutsatt sone.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås.

I forbindelse med utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Kjøper/eier bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme. Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 693,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Fellesutgifter, avsetning vedlikehold, fjernvarme og grunnpakke tv/internett.

Fellesutgifter kr. 2 809,-
Avsetning vedlikehold kr. 141,-
Fjernvarme kr. 1 104,-
Grunnpakke tv/internett kr. 419,-
Garasjeplass nr. 121 kr 220,-

Det er installert vannmålere i samtlige leiligheter i sameiet. Det er ikke satt i gang avlesing ennå, men på sikt vil det komme en automatisk avlesning hver måned som blir fakturert i påfølgende måned. Kostnader for felles varmt vann, kaldt vann og varme faktureres direkte til seksjonseier for faktisk forbruk. Målt forbruk i fellesområdene skal likevel fordeles ut fra fordelingsnøkkel.

Det er iht. e-post fra styret ingen planer om å øke fellesutgifter eller ta opp lån, per 28.09.2026.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det likevel påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kjøper må være medlem av USBL ved overtakelsestidspunktet. Innmelding koster kr. 300,- medlemskap koster kr. 350 per år,-.

Kommunale avgifter
Inkl. i månedlige felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 229 846,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 919 382,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber - Altibox. Grunnpakke kabel-tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Dersom eier ønsker å utvide pakken, må dette bekostes selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Entréen 2, orgnr. 824567522

Om sameiet
Entréen 2 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.
Sameiet består av 242 boligseksjoner og 5 næringsseksjonslokaler.
Forretningsførsel utføres av USBL.
Det er totalt 7 takterrasser i sameiet, og alle beboere har tilgang til alle.
Det er flere sykkel- og barnevogn rom i sameiet.

Avtale Partnere

· SLK AS på ventilasjon
· Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.
· Elotec som overvaker energiforbruk og nødstrøm
· Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet
· Bramo AS har service på brannluker over tak opp mot brannsentral.
· MNP service AS leverer vaktmestertjenester.
· Garda AS leverandør for port og service.
· Aneo Mobility AS har overvåking og service på ladestasjoner til El-biler.
· Securitas har service, teknisk og juridisk ansvar for kameraovervåking.
· Eaton AS har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strømbrudd.
· Franzefoss AS leverer Container og el-bur til dugnad.

Det er iht. e-post fra styret ingen planer om å øke fellesutgifter utover normal prisindeks eller ta opp lån, per 28.09.2026.

Styrets arbeid
- Gjennomført 15 styremøter med varighet på to-tre mer, inkludert et stort antall saker til behandling.
- Besvarelse opp mot beboere og utfordringer med leietakere.
- Dialog og møtevirksomhet med JM i henhold til reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygningsrelaterte mangler - 8 fysiske møter med JM.
- Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandører for å holde avsuget i gang.
- Sameiet hadde en brann i Hus 5 som følge av feil på varmekabel i nedløp. Skadene kostet over 1,3 mill. kroner, dekket av bygningsforsikringen. Gjensidige har fremmet regress mot JM. Noe arbeid på balkong gjenstår.
- Det har vært omfattende problemer med søppelavsuget, blant annet som følge av feil bruk. Styret har hatt flere møter med leverandører og Lørenskog kommune. Det er leveringstid på nye nedkalt. Ruste nedkast blir derfor byttet når de kommer inn på lager hos leverandøren.
- Gjennomført ytterligere tiltak på ventilasjonsanlegget sammen med vaktmester i henhold til fukt og vannansamling i p-huset.
- Det har vært vedvarende problemer med varme/fjernvarme, blant annet varmetap, problemer med sirkulasjonspumpe og manglende varme i leiligheter. Ny sirkulasjonspumpe er montert.
- Styret har fulgt opp ventilasjon, heiser, porter, brannsikkerhet, kameraovervåkning, vannmålere, tekniske anlegg og øvrige driftsavtaler.
- Det er gjennomført vedlikehold av fellesarealer, oppgradering av kameraovervåkning og sikring av takterrasser. Pergolaer med råteskader er skiftet.
- Prosjekt sikring av takterrasse ferdigstilt med brikke løsninger på takterrasser.
- Sameiets utleieleilighet ble solgt for 3,1 mill. kroner, mot prisantydning på 3 mill. kroner.
- Styret har også brukt betydelig tid på oppfølging av næringslokaler og Aimo-området, samt praktisk

saksbehandling overfor seksjonseiere.

Kjøper må være medlem av USBL ved overtakelsestidspunktet. Innmelding koster kr. 300,- medlemskap koster kr. 350 per år,-.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er tilknyttet sikringsordning fra Klare Finans f.o.m. 01.11.2022.

Det er ingen fellesgjeld i sameiet per 14.09.2026.
Det er iht. e-post fra styret ingen planer om å øke fellesutgifter eller ta opp lån, per 28.09.2026.
Fellesgjelden kan likevel bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 417,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 848 391-.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 290 233,-.

Megler kan kontaktes for å tilsendt kopi av regnskapet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Flere vilkår følger i husordensreglene pkt. 12.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93581766

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 636 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eiendomsgrensene er middels nøyaktig < 10 <=30 cm.
Grunnkart over eiendommen er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Gamleveien 95 på Finstadjordet, i et populært og veletablert boligområde i Lørenskog. Her bor du i grønne og familievennlige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud. Området kombinerer moderne boligbebyggelse med gode rekreasjonsmuligheter, hyggelige møteplasser og et trivelig nærmiljø.

For deg som liker en aktiv livsstil, ligger Østmarka rett i nærheten. Fra området er det enkel tilgang til et omfattende nettverk av turstier og skiløyper som innbyr til turer året rundt, enten du foretrekker gåturer, løping, sykling eller langrenn. I nærområdet finnes også badevann, fiskevann, akebakker og flere populære turmål. Golfentusiaster har kort vei til Losby Gods med både 9- og 18-hulls golfbane.

Triaden Storsenter er nærmeste kjøpesenter og tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, apotek, Vinmonopol, restauranter, kaféer og treningssenter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Rasta, Bunnpris Skårer, Rema 1000 eller på søndagsåpne Joker i Vestparken, alle innen kort gangavstand.

I andre enden av Skårersletta finner du Lørenskog Hus, kommunens kulturelle samlingspunkt. Her arrangeres konserter, forestillinger, foredrag, kurs og konferanser.

Kulturhuset rommet også kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, og kafé. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro Senter med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kaféer.

For den aktive er det mange gode idrettstilbud i nærområdet. Her finner du blant annet fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Ønsker du å trene innendørs, har du kort vei til flere treningssentre som SATS, Condis og Fresh Fitness.

Lørenskog kommune har veiledende inntaksområder fremfor faste skolekretser. Gamleveien ligger innenfor inntaksområdet til Benterud barneskole og Løkenåsen ungdomskole, begge i gangavstand. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Mailand vgs. og Lørenskog vgs. Flere private og kommunale barnehager ligger også i området, hvor Benterud, Skårersletta, Finstad, Løken og Solheim er de nærmeste.

Offentlige kommunikasjonen er godt utbygget i Lørenskog. Nærmeste bussholdeplass, Triaden, ligger noen få minutters gange unna. Herfra er det hyppige avganger til både Oslo bussterminal og Lillestrøm bussterminal. Reisetiden er ca. 25-30 min, noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Triaden i Gamlevien 0.2 km

Tog:
Hanaborg stasjon 3.6 km

Skoler og barnehager
Berger barnehage 0.3 km
Benterud barnehage 0.4 km
Løken barnehage 0.5 km

Benterud skole (1-7 kl.) 0.5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 1.8 km
Mailand videregående skole 1.7 km
Lørenskog videregående skole 3.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.02.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger fra kommunens arkiv datert 03.07.2017. Disse er ikke stemplet som godkjente, men er en del av en søknad om rammetillatelse og samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, i henhold til reguleringsplan Skårer syd, vedtatt 25.06.2014.
Delareal 6 884 m2
Formal Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn B3

Delareal 536 m2
Bestemmelsesomrade utforming

Delareal 15 m2
Formål Gatetun
Feltnavn o_Gatetun

Delareal 109 m2
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn o_Gang/sykkelveg

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038
Delareal 6997 m2
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
Områdenavn SF

Delareal 10 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Området består av hovedsakelig av blokker med kombinasjonsbygg med næring i første etasje. Det er variert bebyggelse i nærområdet med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, hotell, barnehager, sykehjem med mer.

Triaden og hele Skårer Syd til Skårersletta er og har vært under omfattende utvikling de siste år, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid i nærliggende områder og potensielle endringer i trafikkbilde årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres

til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

3222/100/781/248:
06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796
Bestemmelse om etablering og vedlikehold av underjordisk avfallssug
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:158 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar:
Rettighetshaver har i forbindelse med etablering av underjordisk avfallssug rett til å anlegge rør og teknisk anlegg under bakkenivå over avgivers eiendommen innenfor felt D1a.

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:171 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar:
Nabosameier gis rett til å ha rett til adkomst over kjørevei samt adkomst via parkeringsanlegg

20.07.2018 - Dokumentnr: 1051512 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Rett til adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:236 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar:
Hafslund Nett AS gis rett til plassering av nettstasjon

23.01.2020 - Dokumentnr: 2024366 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jm Norge AS
Org.nr: 829 350 122
Bestemmelse om rett til utføring av bygningsmessige arbeider
Bestemmelse om adkomst over/under bakken
Bestemmelse om grøntanlegg, sammenføying og tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulverter
Rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt m.v. på eiendommen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:781 Snr:145 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar:
Utbygger har rett til å utføre bygningsmessige arbeider

16.01.2026 Dokumentnr. 55261
Reseksjonering
Snr: 154
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/17096
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3500,-
(Første visning og overtagelse gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr garasjeplass kr. 1 408,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 370,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 17.09.2026
- Tilstandsrapport, datert 07.09.2026
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører, datert 14.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 07.09.2026
- Kommuneplankart, datert 07.09.2026
- Ferdigattest, datert 09.02.2023
- Byggemeldte tegninger, datert 03.07.2017
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gamleveien 95
1475 FINSTADJORDET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2020
BRA:	70 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	3	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktsvellinget i fronter
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad
Våtrom - Sanitærutstyr	- mindre skader i baderomsinnredningen

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- ikke inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt hull mot bruksutsatt sone

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.9.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Alex Dinh Khiem Tran**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse: **Gamleveien 95, 1475 Finstadjordet**

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	781	Festenr:	
Seksjonsnr:	154	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		
Byggeår:	2020						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**65**	**65** Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**9**
U. etasje	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Utover benevnte arealer medfølger det en parkeringsplass i felles garasje på ca 13 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en dør vendt balkong på 9 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering TG-1

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- fuktsvellinget i fronter

Beskrivelse:
Det er fuktsvellinger i fronter der oppvaskkum, oppvaskmaskin og kjøleskapet er.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har flis på vegg over benkeplate og innredning fra Marbodal med glatte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er registrert fuktsvellinger i frontene ved oppvaskkum, oppvaskmaskin og kjøleskap. Dersom forholdet ikke utbedres, vil frontene kunne få ytterligere svelling og forringet tilstand over tid.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderoben på soverommet med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det ligger samsvarserklæring fra utbygger på nyanlegg i sikringsskapet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderoben på soverommet og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring fra utbygger på nyanlegget. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår som tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.	

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Boligen er tilknyttet felles balansert anlegg. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.	
Når var anlegget nytt?	**2020**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent, samehets ansvar.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**
Det er fellesanlegg og aggregat er derfor ikke lokalisert eller inspisert.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er tilknyttet et felles balansert ventilasjonsanlegg fra 2020 som betjener flere boenheter. Anleggets drift, service og vedlikehold ligger under sameiets ansvar, og tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent. Selve ventilasjonsaggregatet er ikke lokalisert eller inspisert, og filter er derfor ikke kontrollert for fukt eller mugg. Det er ved befaringen ikke registrert manglende tilluft eller avtrekk i noen rom, og det er ikke observert tegn til redusert eller manglende funksjon.

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør er plassert i våtsonen til servanten.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:

- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Beskrivelse:
Siden døren mangler overflate behandling på undersiden har den startet å svelle.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Baderommet har flislagte vegger. Det er montert en dør i våtsonen ved servanten, og døren mangler overflatebehandling på undersiden. Dette har medført at døren har begynt å svelle. Manglende beskyttelse mot fukt kan over tid gi ytterligere svelling og forringelse av døren dersom forholdet ikke utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- mindre skader i baderomsinnredningen

Beskrivelse:
Det er mindre skader i frontene på baderomsinnredningen.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det ble registrert mindre skader i frontene på baderomsinnredningen. Skadene er av kosmetisk karakter og påvirker i liten grad funksjonen, men frontene bør utbedres eller skiftes ved ønske om å opprettholde innredningens utseende.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Siden dusjsonen grenser til felles arealer og nabo er ikke hulltakning mulig mot denne sonen.

Det er gjort fuktsøk med pigger inne i sjakten som har luke fra badet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone da dusjsonen grenser til felles arealer og nabo. I dette badet er det utført fuktsøk med pigger inne i sjakten som har luke fra badet. Ved hulltaking ble det ikke registrert fukt eller skader, og det ble målt mindre enn 6 vektprosent i vegg med Protimeter MMS2. Visuell kontroll avdekket ingen skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alex Dinh Khiem Tran	9578-5993-4-3217996	2026-09-17 09:41:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Alex Dinh Khiem Tran

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93581766
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler har blitt lagt inn av Ecoguard

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Alex Dinh Khiem Tran	**2026-09-17**

Identifikasjon

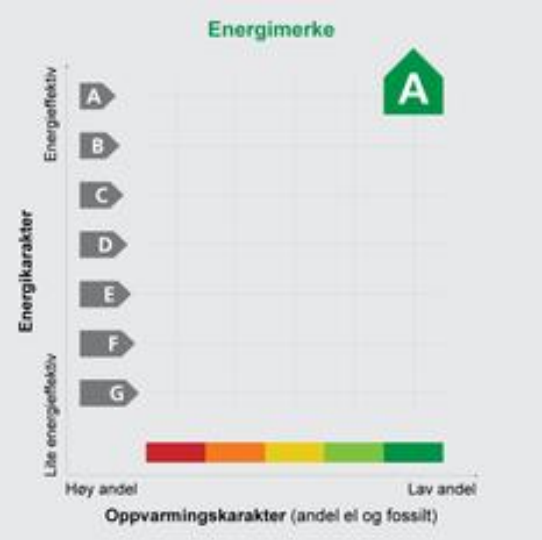
Alex Dinh Khiem Tran

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gamleveien 95
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	781
Seksjonsnr.	154
Festenr.	
Bygn. nr.	300677761
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1180186
Dato	17.09.2020



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Carl Godager Kaas

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	65,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	17.08.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 95
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 17.09.2020 07:58:03
Energimerkenummer: A2020-1180186
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Carl Godager Kaas

Gnr: 100
Bnr: 781
Seksjonsnr: 154
Festenr:
Bygnr: 300677761

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6282414102
ByggIdentId	6248900049
BruksenhetsIdentId	6268553113
AdresseIdentId	6260542960
VegAdresseIdentId	93126494
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	781
Snr.	154
Fnr.	
Gateadresse	Gamleveien 95
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300677761
Bolignr.	H0302
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	15.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	164 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	163,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.08.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	74 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	72 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,01 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,01 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,97 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,16
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Carl Godager Kaas

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	3,1
Ventilasjonsvarme	15,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5277 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3072 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5277 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2293 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2983 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5277 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,9 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Sameiet Entréen 2		**Vår ref.:**	1664/154	**Fødselsdato eier:**	04.12.1993
Gamleveien 95		**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET		**Eiere:**	Alex Dinh Khiem Tran		
Organisasjonsnr:	824 567 522	**Seksjonsnr:**	154		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 473**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 809
	Avsetning vedlikeholdsfond	141
	Fjernvarme	1 104
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	419

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rune Magnussen
Adresse:	Gamleveien 91
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 48249647
E-post:	martin@fevangeiendom.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	685
Annen formue:	5 417	Utgifter:	176		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd	
Seksjonsnr:	154	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	100/781 - seksjon:154
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93581766

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.01.2021	Første innflytting:	18.01.2021	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 2	**Vår ref.:**	1664/154	**Fødselsdato eier:**	04.12.1993
Gamleveien 95	**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Alex Dinh Khiem Tran		
Organisasjonsnr: 824 567 522				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: HUS 5, oppgang C

Fasiliteter:

Styret foretrekker kommunikasjon via styre e-posten: entreen2@mittusbl.no

Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).
Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet Entreen 1 og Entreen 2.. Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:
- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene
Se vedtekter for mer informasjon.

TV/Bredbånd: P.t. Viken Fiber - Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Selskapet har fått finansiering og sikringsordning fra Klare Finans f.o.m 01.11.22

Viktig angående garasjeplasser: Usbl må få beskjed dersom garasjeplass IKKE skal følge bolig ved salg.

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



INNKALLING 2026

Sameiet Entréen 2

Onsdag 18.03.2026 kl. 19:00

Skårer kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Skårer kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Entréen 2 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 420 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

Vedtektenes punkt 3 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.2.2 - Siste setning fjernes: Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3.4 - Første punkt (1) Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av Både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere endres til **Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.**

3.4 - Andre avsnitt- Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut endres til **Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.**

Vedtektenes punkt 6-1 (3)
Endring av punkt 6-1 (3) på felleskostnader:
Seksjonseiere overtar kostnadsbildet på sitt eget vannforbruk.
Forbruk av fjernvarme fordeles som opprinnelig med arealbrøk (30% deles likt og 70% etter areal)

I dag står det følgende i punkt 6-1 (3) Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

Endres til

Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: 3.2.2 Vedtekten fjernes grunnet solgt gjeste leilighet.

3.4 Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.

3.4 Andre avsnitt: Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.

6.1 (3) Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Styrets innstilling: 3.2.2 Fjernes i sin helhet.

3.3 P-plasser kan kun omsettes til beboere i sameiet Entreen 1 og 2, grunnet sikkerhet.

6.1 Endring av vedtekt; det blir nå montert vannmålere i sameiet og da må dette vedtekts endres med at seksjonseiere overtar denne kostanden for eget bruk av vann og avløp.

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

Informasjon om Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere som installeres i alle seksjoner.

1. Fremdrift.

2. Endringer på energi målere.

3. Resultater av varmetap

4. Regress mot Ecoguard.

Forslag til vedtak: Regress mot Ecoguard, når prosjektet er ferdigstilt, testet og godkjent.

Styrets innstilling: Ecoguard:

1. Styret opplyser om dagens situasjon i henhold til Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere

2. Fremdrift; det er pr nå reversert energi måler installasjon, dette grunnet struping av systemet for fjernvarme som har resultert i varme tap på radiatorer og bade gulv.

3. Varmetapet; vi får ikke dekket fjernvarme kostnader da dette ikke går på leverandør for fjernvarme, I møte med Ecoguard vil vi ta opp at alle målinger med involverte tilsier at energi målerne er årsaken og det er ikke gjort god nok gjennomgang fra Ecoguard i forkant av oppstartmøte med Ecoguard.

4. Styret vil fremme en regress på kostander rundt alle fakturaer opp mot varmetapet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Magnussen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år
Nestleder, Kari Hansen Muri, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Halvor Olstad, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tina Dalby, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Rune Magnussen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Rune Magnussen blir valg som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Halvor Olstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Tina Dalby stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tina Dalby velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tina er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Halvor Olstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Halvor Olstad blir valg som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

I dag sitter Kai Gamre og Mona Farbu i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Kai Gamre og Mona velges for 1 nytt år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**488 396**	**1 672 975**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	978 453	-212 135
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-3 027 628	0
Kjøp / salg anleggsmidler	3 027 628	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 300 032	-583 640
Endringer i andre langsiktige poster	654 023	-388 804
B. Endring arbeidskapital	**332 444**	**-1 184 578**
C. Arbeidskapital	**820 841**	**488 396**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 478 685	3 256 938
Kortsiktiggjeld	-1 657 844	-2 768 541
C Arbeidskapital	**820 841**	**488 396**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	14 730 084	15 027 867	15 077 819	8 468 555
Sum leieinntekt		**14 730 084**	**15 027 867**	**15 077 819**	**8 468 555**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	5	3 027 628	0	0	0
Diverse inntekt	6	20 901	25 700	24 000	16 000
Sum annen inntekt		**3 048 529**	**25 700**	**24 000**	**16 000**
Sum inntekt		**17 778 613**	**15 053 567**	**15 101 819**	**8 484 555**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	56 400	49 350	49 300	49 350
Styrehonorar	7	400 000	350 000	350 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 240 775	3 430 987	3 782 500	882 500
Kostnad eiendom/lokaler	8	1 465 451	1 481 976	1 455 000	1 380 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 261 579	3 879 449	2 921 000	1 445 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	10 331	5 456	7 300	10 760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	64 363	93 419	90 500	54 257
Reparasjon og vedlikehold	11	4 649 619	3 090 117	2 362 872	1 198 000
Revisjonshonorar		14 036	12 935	15 000	13 660
Forretningsførerhonorar		284 193	270 213	284 000	297 815
Andre honorar	12	313 345	410 486	426 000	329 000
Kontorkostnad		8 981	9 411	10 000	10 000
TV/bredbånd		1 273 648	1 232 513	1 234 600	1 288 980
Forsikringer		811 808	900 351	926 160	843 000
Andre kostnader	13	75 691	74 522	48 000	42 000
Sum kostnad		**16 930 221**	**15 291 185**	**13 962 232**	**8 194 322**
Driftsresultat		**848 391**	**-237 618**	**1 139 587**	**290 233**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		174 382	157 766	112 119	75 000
Rentekostnad		44 320	132 283	87 170	0
Netto finansposter		**-130 062**	**-25 483**	**-24 949**	**-75 000**
Årsresultat		**978 453**	**-212 135**	**1 164 536**	**365 233**
Andre overføringer		-654 023	388 804	0	0
Overført sameiekapital		1 632 476	-600 938	0	0
SUM OVERFØRINGER		**978 453**	**-212 135**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	14	378 074	1 032 098
Sum anleggsmidler		**378 074**	**1 032 098**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		69 514	93 095
Kundefordringer		416 300	188 914
Fordringer skader	15	9 618	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 005
Forskuddsbetalte kostnader		309 155	611 001
Innestående konsernkonto og bank		1 674 097	2 354 924
Sum omløpsmidler		**2 478 685**	**3 256 938**
SUM EIENDELER		**2 856 759**	**4 289 035**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		378 074	1 032 098
Annen egenkapital		820 841	-811 636
Sum opptjent egenkapital		**1 198 915**	**220 462**
Sum egenkapital	**16**	**1 198 915**	**220 462**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	0	1 300 032
Sum langsiktig gjeld		**0**	**1 300 032**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 460	42 799
Leverandørgjeld		1 153 869	2 269 274
Påløpne renter		0	511
Annen kortsiktig gjeld		479 515	455 957
Sum kortsiktig gjeld		**1 657 844**	**2 768 541**
Sum gjeld		**1 657 844**	**4 068 574**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 856 759**	**4 289 035**

Sted:_____ Dato:_____

Rune Magnussen Styreleder	Kari Hansen Muri Nestleder	Halvor Olstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsfefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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

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

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

Sameiet består av 242 seksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 næringsseksjon parkering. .
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 781 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 93581766.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene på avdeling næring 038 , garasje 671 og bolig 039.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	248 058	247 984	240 204	241 644
Sum leieinntekt	**248 058**	**247 984**	**240 204**	**241 644**
Sum inntekt	**248 058**	**247 984**	**240 204**	**241 644**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	4 935	4 900	4 935
Styrehonorar	40 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	67 449	0	2 500	2 500
Kommunale avgifter/renovasjon	68 414	64 537	39 000	0
Reparasjon og vedlikehold	0	725	1 000	0
Revisjonshonorar	341	1 294	1 500	1 330
Forretningsførerhonorar	89 994	25 198	28 500	30 000
Andre honorar	4 425	3 711	3 500	2 000
Forsikringer	30 257	8 859	9 000	5 000
Sum kostnad	**306 519**	**144 257**	**124 900**	**80 765**
Driftsresultat	**-58 461**	**103 727**	**115 304**	**160 879**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	18 551	4 400	4 400	0
Netto finansposter	**-18 551**	**-4 400**	**-4 400**	**0**
Årsresultat	**-39 910**	**108 127**	**119 704**	**160 879**
Overført sameiekapital	-39 910	108 127	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-39 910**	**108 127**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	13 691 572	14 000 748	13 327 282	7 345 793
Sum leieinntekt	**13 691 572**	**14 000 748**	**13 327 282**	**7 345 793**
Andre inntekter				
Gevinst ved salg av eiendel	3 027 628	0	0	0
Diverse inntekt	20 901	25 700	24 000	16 000
Sum annen inntekt	**3 048 529**	**25 700**	**24 000**	**16 000**
Sum inntekt	**16 740 101**	**14 026 448**	**13 351 282**	**7 361 793**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	45 120	39 480	39 500	39 480
Styrehonorar	320 000	280 000	280 000	280 000
Driftskostnad				
Energikostnad	2 987 609	3 257 455	3 610 000	780 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 282 093	1 395 743	1 416 000	1 345 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4 193 165	3 814 913	2 882 000	1 445 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	10 331	5 456	7 300	10 760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	64 363	93 419	90 500	54 257
Reparasjon og vedlikehold	4 219 829	2 538 205	1 992 872	945 000
Revisjonshonorar	13 696	10 348	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar	196 567	219 817	227 000	237 815
Andre honorar	288 557	403 065	419 000	325 000
Kontorkostnad	8 981	9 411	10 000	10 000
TV/bredbånd	1 273 648	1 232 513	1 234 600	1 288 980
Forsikringer	781 551	891 492	917 160	833 000
Andre kostnader	75 691	74 524	48 000	42 000
Sum kostnad	**15 761 202**	**14 265 841**	**13 185 932**	**7 647 292**
Driftsresultat	**978 899**	**-239 393**	**165 350**	**-285 499**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	155 830	128 531	103 319	75 000
Rentekostnad	44 320	132 283	10 000	0
Netto finansposter	**-111 510**	**3 753**	**-93 319**	**-75 000**
Årsresultat	**1 090 409**	**-243 146**	**258 669**	**-210 499**
Andre overføringer	-654 023	388 804	0	0
Overført sameiekapital	1 744 432	-631 949	0	0
SUM OVERFØRINGER	**1 090 409**	**-243 146**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	790 454	779 135	806 270	881 118
Sum leieinntekt	**790 454**	**779 135**	**806 270**	**881 118**
Sum inntekt	**790 454**	**779 135**	**806 270**	**881 118**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	4 935	4 900	4 935
Styrehonorar	40 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	185 717	173 531	170 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	183 358	86 233	39 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	429 790	551 187	369 000	253 000
Revisjonshonorar	0	1 294	1 500	1 330
Forretningsførerhonorar	-2 368	25 198	28 500	30 000
Andre honorar	20 363	3 711	3 500	2 000
Forsikringer	0	0	0	5 000
Andre kostnader	0	-2	0	0
Sum kostnad	**862 500**	**881 086**	**651 400**	**466 265**
Driftsresultat	**-72 046**	**-101 951**	**154 870**	**414 853**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	24 836	4 400	0
Netto finansposter	**0**	**-24 836**	**-4 400**	**0**
Årsresultat	**-72 046**	**-77 116**	**159 270**	**414 853**
Overført sameiekapital	-72 046	-77 116	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-72 046**	**-77 116**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 327 020	8 314 021
3601 Felleskostnader næring	155 988	153 065
3609 Leie parkering	790 454	779 135
3614 Fjernvarme næirng	84 228	82 650
3615 Fjernvarme	3 295 983	3 290 629
3616 Leie gjestebolig	0	45 900
3617 Leie selskapslokalet	28 500	23 250
3618 Leietillegg strøm	1 200	1 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 219 709	1 216 357
3625 Vedlikeholdsfond	416 820	415 979
3650 Innkrevde felleskostn. renter	45 056	113 406
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	365 126	592 275
Sum	**14 730 084**	**15 027 867**

Note 5 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2025	2024
3894 salg av utleie leiligheten	3 027 628	0
Sum	**3 027 628**	**0**

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	20 901	25 700
Sum	**20 901**	**25 700**

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	49 350
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	350 000
Sum	**456 400**	**399 350**

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

Note 8 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	314 418	291 650
6341 Brannalarm	24 310	1 692
6360 Annet renhold	160 156	39 375
6361 Fast renhold	657 045	602 246
6362 Skadedyrutryddelse	6 344	41 806
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 294
6392 Containerleie/tømming	28 910	69 334
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	274 269	431 578
Sum	**1 465 451**	**1 481 976**

Konto 6360 gjelder garasjevask fra leverandøren MNP Services.
Konto 6362 gjelder skjøtesel grøntomårder fra leverandøren MNP Services, samt kostnader for bark og innkjøp blomster ..

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens epost i portalen, FDv huset	10 331	5 456
Sum	**10 331**	**5 456**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Postkasse abonnment	15 266	13 187
6540 Inventar	20 456	23 038
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 153
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 910	54 297
6552 Driftsmateriell	3 732	1 561
6583 IT-lisensavgift	0	184
Sum	**64 363**	**93 419**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 115 000	459 363
6602 Vedlikehold VVS	200 132	465 053
6603 Vedlikehold elektro	45 993	94 854
6605 Vedlikehold fellesanlegg	155 145	751 360
6610 Andre vaktmestertjenester	631 469	0
6611 Vedlikehold heiser	661 017	402 826
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 125	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	199 953	165 923
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	278 549	243 512
6641 Malerarbeider	37 500	93 651
6648 Vedlikehold dører og porter	265 860	316 421
6690 Utleieleigheten	55 878	97 153
Sum	**4 649 619**	**3 090 117**

Note 12 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	43 907	40 561
6716 Honorarkostnader øvrige	0	29 959
6720 Juridisk honorar	8 188	53 078
6730 Teknisk honorar	0	3 750
6750 Securitas	261 251	283 138
Sum	**313 345**	**410 486**

Konto 6720 gjelder kostnader for reseksjonering gjesteleilighet og advokatrådgivning.

Note 13 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	9 875	9 603
7719 Møter, div. styret	3 845	5 950
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	7 344
7770 Betalingskostnader	3 464	5 008
7772 Omkostninger inkasso	0	10 157
7773 Omkostninger innkreving	49 972	9 627
7790 Andre kostnader	3 535	26 838
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	0	-2
Sum	**75 691**	**74 522**

Note 14 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen for øremerkede avsetninger er kr. 378 074,-. pr 31.12.2025

Note 15 - Fordringer skader

Kr. 9618 er sendt til Gjensidige Forsikring. Dette ble utbetalt i 2026.
Det gjelder Gamleveien 95 for brannskaden.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-193 597	-111 956	-305 553
Fond	1 032 098	-654 024	378 074
Årets resultat	-618 039	1 744 433	1 126 394
Sum opptjent egenkapital	**220 462**	**978 453**	**1 198 915**
Sum egenkapital	**220 462**	**978 453**	**1 198 915**

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366935243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	04.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 300 032
Avdrag i perioden:	1 300 032
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 2

Styreleder	Rune Magnussen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Halvor Olstad (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kari Hansen Muri (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 18:22:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Halvor Olstad
Varamedlem, Tina Dalby

Styret i Sameiet Entréen 2 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen 2 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 824567522

Sameiet Entréen 2 består av 243 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93581766. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Alt 1 Sameiet Entréen 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

Internkontrollforskriften §5.

Sameiet Entréen 2 bruker Famac HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Gått vernerunder på brannsikring og branntrapper i hus 4, 5 og 6 samt gått til innkjøp av HMS verktøy Famac, som skal brukes for dokumentasjon på alle avvik og brannsikkerhet mellom vaktmester og styret. Dette for å sikre pålagte rutiner og avvikshåndtering.

Det er gått brannrunder en gang pr. måned fra topp til bunn i alle bygg.

- Sjekket alle rømningsveier.
- Fjernet gjenstander som har hindret for rømningsvei eller gitt beskjed til beboere

dette gjelder.

- Vi har avtale med Elotec på brann tavler. Service gjennomføres årlig.
- Vi har avtale om service og vedlikehold på brann luker med Bramo AS. Årlig service.

Avtale Partnere.

- SLK AS på ventilasjon,
- Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.
- Elotec som overvåker energiforbruk og nødstrøm.
- Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet.
- Bramo AS har service på brannluker over tak opp mot brannsentral.
- MNP service AS leverer vaktmestertjenester.
- Garda AS leverandør for port og service.
- Aneo Mobility AS har overvåking og service på ladestasjoner til El-biler.
- Securitas har service, teknisk og juridisk ansvar for kameraovervåking.
- Eaton AS har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strømbrudd.
    - Franzefoss AS leverer Container og el-bur til dugnad.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

- I Løpet 2025 /26 er det blitt gjennomført 15 styremøter med varighet på to-tre timer, inkludert et stort antall saker til behandling. Besvarelse opp mot beboere og utfordringer med leietakere. Dialog og møtevirksomhet med JM i henhold til reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygningsrelaterte mangler. 8 fysiske møter med JM.

Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandørene, Envatec og Logiwaste, for å holde avsuget i gang.

Vaktmester og styreleder har også hyppig måttet åpne avsuget for å fjerne søppel og papp som ikke skulle vært i avsuget og som har laget propper i systemet.

Dette grunnet feilbruk av søppelavsuget, med funn av kosteskaft, brødfjøler, stekepanner og støvsuger + div som har tettet avsuget.

- Året 2025 startet med dokumentasjoner og ferdigstillelse av tinglysninger og salget av utleieleiligheten, leiligheten ble solgt våren 2025 som vedtatt på årsmøtet. Prisantydning var 3 mill., og ble solgt for kr. 3,1 mill.

- Brannskade på Hus 5, gavelveggen.

Feil på varmekabel i nedløpet var årsaken til denne brannen. Styreleder gjorde sitt for å evakuere beboere, da alarmen ikke hadde slått ut. Alle beboere ble evakuert og ingen skader på leiligheter innvendig, kun en større skade på gavelveggen som er kledd med panel.

Styreleder brukte 2 stk. brannslukningsapparater for å gjøre et forsøk på å hindre brannspredning med et utfall av et besøk på Ahus grunnet innånding av farlige gasser fra vegglivet. Brannvesenet sprengte opp 1 dør i 7 etg. i Gamleveien 95 for å få tilgang til balkongen. Det ble skade på ytterdør og 1 innerdør som ble skiftet i etterkant. Men sikret omgående.

Det var totalt 7 Brannbiler og over 15 brannmenn på åstedet for å bistå oss med slukking.

Uken etter ble det påbegynt rivearbeider fra stillase og en oppbygning av skadet underlag og panel i etterkant. Dette tok lang tid grunnet materiell bestillinger og sykdom i selskapet som var utførende. Samlet sett ble dette en kostand på over 1,3 mill. Dette ble dekket av bygg forsikringen for sameiet, med et krav mot JM sin forsikring da det var deres ansvar dette gikk på.

Vi hadde 9 bygge møter med mye klaging på fremdrift og oppfølgninger med takstmann fra Gjensidige. Dette ble en større belastning for styret grunnet møter på ettermiddag og lørdager for å få på plass en god dialog og fremdrift med takstmann og utførende.

Avsluttende arbeider ble et resultat vi kan leve med. Noe arbeider på balkongen skal utføres våren 2026. Gjensidige har gjort regress mot JM.

- Kameraovervåkingen er oppgradert med flere nye kameraer og noen kameraer er endret. Det er gjort et større arbeide med gjennomgang av kameraer gjennom dette året også, grunnet område dekninger.

- Politi henvendelser om uønskede hendelser i p-huset og utenfor næringslokaler. Styret bistår politiet med video og bilder.

Vi har uvedkommende på Aimo området som bruker dette som verksted. Dette har medført møter med eier Fevang eiendom og Aimo park i flere omganger, med resultater som ikke helt er på plass enda, grunnet privatrettslige regler som de ikke overholder. Det har stått flere uskiltede biler på området som vi har bedt om at de fjerner, grunnet brannfare o.l. Disse ble fjernet i januar 2026, etter flere måneders purring.

- Reparasjoner av porter som har blitt kjørt på. Seksjonseiere har får regningen, men styret har blitt belastet med alt arbeidet rundt dette, samt utfordringene med diskusjoner i etterkant.

- Tidsbruk og engasjement opp mot eier av Aimopark området i henhold til søppel og oljesøl. Dette har vært en gjennomgående sak i 2023, 2024 og 2025. Det er nå blitt enighet om at MPN som er vår vaktmester også tar seg av dette området, for å opprettholde ryddighet og vasking, som kostnadsberegnes opp mot Fevang Eiendom som er eier av p-området Aimopark forvalter.

- Saksbehandling rundt en større mengde innmeldinger på epost, meldinger i portalen, Messenger-meldinger og muntlige beskjeder fra beboere.

- Oppdatere og gjennomgå alle avtaler for heis, ventilasjon, rør, varme, fjernvarme,

strøm, alarm, brannluker, grunnvanns pumper, dørautomatikk, renovasjon,

sprinkelanlegget, manuelt slukkerutstyr, vaktmester avtale, kamera overvåkning og

porter. Samt oppfølgninger av disse avtalene. Inkludert tilretteleggelse for bruk av

Famac HMS verktøy for avvik og registreringer av brannsikring, vanntrykk for sprinkelanlegg og ventilasjonsrutiner for alle byggene.

• Hatt opplæring med seksjonseiere og leietakere på Brannalarm systemet i flere omganger.

• Større mengder med arbeider rundt søppelavsuget og foretatt møter med leverandør og Lørenskog Kommune. Totalt 3 møter med kommunen og leverandør er gjennomført. Reklamert på nedkast som har rustet og disse vil bli byttet ut våren 2026.

• Bistått i flere konflikter mellom naboer i Sameiet.

• Gjennomført ytterligere tiltak på ventilasjonsanlegget sammen med vaktmester i henhold til fukt og vannansamling i p-huset.

- ◦ Det er gjennomført flere møter med Fevang som har kjøpt utleiedelen (Aimopark) området i p-huset. Fått på plass avtaler, og innbetalinger er nå ajour.

- Oppfølgninger og saksbehandlinger av avvik på fellesarealer opp mot JM. Styreleder har flere ganger i 2025 gått større og kritiske runder med JM og har hatt flere møter i sameiet og på deres kontor med gjennomslag for alle avvik som er innmeldte. Antall innmeldte avvik har gått betraktelig ned det siste årene. Fra 134 saker og det gjenstår nå 9 saker som ikke er ferdigbehandlet.

- Prosjekt sikring av takterrasse ferdigstilt med brikke løsninger på takterrasser. Mangler kun brikkeløsning på takterrasse mellom Gamleveien 91 og 93 som skal ferdigstilles januar 2026.

- Vi har fått gjennomslag for utskiftning av pergola på takterrassen i Hus 4, 7 og 6 etg, dette grunnet ubehandlet treverk som var angrepet av råte og skjøter var i ferd med å skli fra hverandre, arbeidet ble påbegynt i desember og ferdigstilt i januar 26.

- Mye opplæring av søppelhåndtering opp mot beboere, samt håndtering av gjensatt

søppel. Med et større antall utrykninger både for styreleder og vaktmester i henhold

til propp i anlegget.

- Oppfølgning av tv skjermer. (holdt på med denne saken siden 2022)

Nye infoskjermer er nå montert opp og alle er i drift, litt utfordringer med den i nr 21 hvor de jobber med å løse feilen.

- Et større arbeide med å følge opp, besvare og ta møter med eiere av

næringslokaler. Dette for å fastsette regler, rutiner og alt arbeidet som medfølger å

ha næringslokaler tilknyttet våre bygg, med ventilasjon, vann, strøm og avløp. Siste møte gjennomført september og desember 2025. Hatt flere møter angående ubetalte regninger og klager på fasade reklame.

- Møter med vaktmester MNP Service AS v/Roar.

Som har hatt flere fysiske oppmøter på dagtid med rørleggere, ventilasjon og automasjons leverandører som har levert alle våre tekniske anordninger. Dette for å få alle systemene til å fungere sammen. Da vi har hatt mye utfordringer med de tekniske anleggene som enda ikke er ferdigstilt. Pågående sak.

- Oppfølgning av heis stans som er relatert til bruker feil. Litt mindre omfang i 2025 vs. 2023 og 2024, men vaktmester og styreleder har resatt heisene. Brukerfeil belastes seksjonseiere.

- Oppfølgning av vedtak på ekstraordinær generalforsamling i henhold til vannmålere på varme og vann i alle seksjoner. Det er gjort et formidabelt arbeide med innhenting av data på hvor lang tid det tar å få varmtvann i alle våre tappepunkter, samt flere møter med Ecoguard for å få på plass en avtale som endte opp med en redusert totalkostnad.

- Varmetap i sameiet; Her har det vært flere større runder med rørleggere fra Østfold Rør AS som er hus rørleggeren og Førland Rør AS som er underleverandør til Ecoguard som er kontrakts part for vann- og energimåler installasjon i alle seksjoner. Her mistet vi nærmest all varme i leiligheter. Dette gjeldende radiatorer og gulv varme. Østfold Rør AS har bistått med å finne årsaker. Her innhentet vi også en 3. part som styreleder fikk gjennomslag for igjennom JM. Dette konkluderte i en flerfaktor på årsaker og en sliten tvilling pumpe som fører fjernvarme igjennom alle seksjoner, samt et tap på over 31 m3 gjennomstrømning i røranlegget for varme. Dette har vært en formidabel jobb fra leverandører og styret som har pågått på dagtid, kveldstid og noe nattarbeider. Dette har blitt fulgt opp tett av styret med telefoner, eposter og møter. I denne situasjonen har styret behandlet over 3 tusen eposter fra seksjonseiere opp mot klager og oppfølgninger, samt infoskriv til alle beboere.

Saken er ikke løst p.t. 22.02.2026 og vi er i dialog med JM, Østfold Rør og varme ingeniører for å løse dette. Ny sirkulasjons pumpe er kommet til Norge og ligger p.t. 23.02.2026 på toll lageret for inn tolling.

- Mye korrespondanse mot USBL i forbindelse med utfordringer knyttet til enkelte seksjonseiere og konteringer.

- Info deling på nye skjermer i alle oppganger.

• Et større engasjement fra alle styremedlemmer i pågående saker.

Styret ser ikke at saker minker og behandlingstiden er heller ikke blitt redusert.

- Alle nye eiere/leietakere blir tilsendt et infoskriv med generell informasjon om sameiet og navn på postkassen blir oppdatert.

- Oppdaterer Keyfree ved eierskifte.

- Nøkkel og brikke bestillinger.

Vedlikehold

I 2025 har sameiet gjennomført overflatebehandling på alle overflater i fellesarealet på panelvegger over og utenfor balkonger. Dette for å beholde levetid og bevare eiendelene våre.

Gjennomført sommer 2025.

Panel på seksjons eiere sine balkonger er deres ansvar.

Arrangement

- Julen 2025, det ble tent julegran og servert pepperkaker, solbærtoddy og gløgg.
- Det ble arrangert en grillfest på tunet i 2025.

Arbeidsplan

Styret vil jobbe som tidligere, aktivt, synlige og informative til felleskapets beste.

Hovedfokus på sikkerhet og en god forvaltning, samt ivaretagelse av uteområdet.

Styret har følgende saker til avstemning på årsmøte:

- Styreleder og vara medlem for 2026 – 2027
- Vedtekter for garasjeanlegget og næringslokaler (Fasade og leietakere)
- 1 Sak innmeldt fra seksjonseier opp mot tap av varme.

Med vennlig hilsen

Styret Entreen 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen 2
org. nr. 824 567 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 13.12.2019

1-2 Hva sameiet omfatter
Entréen eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 242 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), 4 næringsseksjon lokaler (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). samt 1 næringsseksjon parkering (heretter kalt "parkering") på eiendommen gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune (hus 4, 5 og 6).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

Styret bør godkjenne leietaker med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fro og med 03.06.2024. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med driften. Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder i Lørenskog kommune. Verken seksjonseiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet har rett til nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold av felles tekniske føringer i næringsseksjonene. Planlagt vedlikehold avtales i forkant med næringsseksjonene for utførelse innen rimelig tid.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader. Skilt for næringsseksjonene skal fortrinnsvis plasseres på fasaden til egen seksjon. Annen plassering skal godkjennes av Styret i sameiet og seksjonene som grenser til fasade der skilt skal plasseres. Videre skal skilt med lys skjermes slik at det ikke er til sjenanse for boligseksjonene.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- Møterom/Disponibelt rom i 1 etasje
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene
- Utvendig areal, indre gårdsrom.
- Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3-3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).

Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:

- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene

Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.
Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

(3) Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 6 garasjeplasser er definert og tilrettelagt som garasjeplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med garasjeplass som først dokumenterte behov for HC-plass. Dersom en seksjon med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til en kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er den som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom den med bruksrett til garasjeplass løpet av sin ettertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladeplass for elbil på HC-plassen som overtas, så skal den som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på opprinnelig garasjeplass før byttet finner sted.

(6) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil de er solgt.

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Godkjenning fra styret i henhold til dette avsnittet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv/bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 3.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedring og utskifting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett eller eksklusiv bruksrett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av vedtektenes pkt. 6-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes

for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.
- Kostnader til felles drift av utearealer mv, jf. § 19.

Fordelingen av kostnadene mellom boligseksjonene under dette underpunktet skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av kostnadene under dette underpunktet skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

De som disponerer garasjeplass betaler et tillegg pr disponibel garasjeplass til dekning av kostnader for garasjen, jfr. Punkt 3-4

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

8-2 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

TRIVSELSREGLER FOR Sameiet Entréen 2

1. GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 2. Alle sameiere, fremleietakere og gjester som bor og ferdes i vårt miljø, henstilles til å overholde og etterleve det som er beskrevet i dette dokument. Reglene er ment å sikre at beboerne trives i størst mulig grad ved at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.

Vi som bor i Entréen 2 kommer fra forskjellige miljøer og vi trenger derfor noen retningslinjer for å innpasse oss i et godt felles og trivelig bomiljø. Dette er noe vi alle har ansvar for og derfor må alle være bevisst på hva vi selv kan bidra med for å skape trivsel og en god tone. En lojal oppfølging av trivselsreglene fra den enkelte er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø samtidig som det forhindrer unødig splid og sjenanse.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, kl. 09.00 på lørdag. Søndag og helligdager må det vises særlig hensynsfullhet.

Alle henstilles til å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Dette betyr at man må vise hensyn og unngå:

- Høyrøstet sang og høy musikk.
- Høylytt tale på balkong og terrasser.
- Bruk av støyende maskiner og lignende.
- Sang og musikkøvelser er tillatt på hverdager i tidsrommet fra kl. 08.00 - kl. 20.00.
- Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse, og med samtykke fra berørte naboer som kan sjeneres.
- Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. *20.00 og kl. 09.00 / lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00, og er heller ikke tillatt på søndager og helligdager.*
- Eventuelt støyende arbeid i leilighet eller utearealer må av hensyn til naboene ikke utføres etter kl. 20.00 hverdager. Lørdager ikke tillatt etter kl. 18:00. Søndager og helligdager ikke tillatt.
- Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig eller ved gjennomføring av støyende arbeid, settes det ekstra stor pris på om nærmeste naboer varsles og at det sendes e-post til styret. For større sammenkomster på uteområdene må det vises tilstrekkelig hensyn til naboer.

3. BRUK AV LEILIGHET

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd, og ved epost til styret. Det kan også være greit å gi beskjed på sameiets facebook side. Ved oppussing som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel sendes på epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Sameiet har avtale med Securitas. Dersom det er brudd på husordensreglene og Securitas blir ringt og kommer til Entreen, vil den seksjonseier det gjelder kunne bli belastet en eventuell faktura fra Securitas. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er selvfølgelig forbudt å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av takterrassene. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til hverandre.

Leiligheten kan leies ut og ikke nektes av styret uten saklig grunn. Seksjonseiere som leier ut, skal informere styre før leilighet leies ut. Det er ikke ønskelig med kommunal/Nav garanti for utleie.

4. TERRASSER / BALKONGER / SOLAVSKJERMING

Vis hensyn ovenfor naboene under opphold på terrasser/balkonger. Balkongene er tenkt å være attraktive både for beboerne og omgivelsene og skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetning av søppel, papp eller lignende som vil være til sjenanse for øvrige beboere. Teppebanking, risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Vis hensyn ved røyking på balkongene, flere kan reagerer på røyk kan ha astma eller allergier.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Ved fjerning av snø fra balkong må det vises hensyn og forsiktighet. Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk. Fasadeendring som f.eks. oppsett av lamper, levegger, solavskjerming, utvendige boder etc. må ikke skje uten skriftlig søknad og godkjennelse av styret.

Ved grilling på terrasser og fellesareal er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved aktiviteter som forårsaker røyk eller matos, skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Grilling og røyking skal ikke finne sted i nærheten av luftinntakene til de nærmeste leilighetene.

Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

5. SØPPEL OG AVFALL

Søppelanlegget er beregnet for husholdningsavfall og papp/papir. Tomme pappesker skal brettes sammen og eventuelt skjæres opp for å tilpasses innkasthull. Søppelet skal kastes i godt gjenknyttende plastposer.

Restavfall, papir og kartong eller andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor containere/innkast for søppelhåndtering.

Alle oppfordres til å kildesortere avfall før det kastes. Alt annet må selv leveres på gjenvinningsstasjoner. I underetasjene har vi en boks med matavfall poser tilgjengelig.

6. NAVNESKILT POSTKASSE

For å sikre felles design i sameiet må hver seksjonseier/beboer selv bestille postkasseskilt på posten.no. Skiltet må ha hvit/ svart bakgrunn med svart skrift/hvit skrift. Se eksempel nedenfor.



7. FELLESAREALER

Fellesområdene bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget. Dette gjelder takterrasser, trær, blomster, plener m.m. Av sikkerhetshensyn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra balkonger, terrasser og atriet.

Utgangsdører, dører til bod område og garasjeanlegg skal normalt holdes låst hele døgnet.

Garasjeplassen/garasjeanlegget skal holdes fritt for avfall og andre gjenstander.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Det er røykeforbud i garasjeanlegget, inngangsparti og fellesarealer på bakkeplan. Dette er tydelig skiltet.

Det må ikke lagres propan eller andre ildfarlige/eksplosive stoffer innendørs i leiligheter, oppganger, boder eller garasje. Oppbevaring av slike saker må skje i henhold til brannforskriftene.

Alle har ansvar for å holde det ryddig i fellesarealer, så som trapperom, garasjer og felles takterrasser.

Foreldre har ansvar for egne barn under alt opphold og lek på sameiets fellesområder.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Bakgården eller passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst ved ut- og innflytting eller varelevering. Slik transport skal skje gjennom kjeller i U1 eller U2.

Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen og bed. Sykkelparkering kan skje i egen bod eller i felles sykkelrom tilknyttet egen oppgang. Sykler som står hensatt utenfor sykkelplasser i fellesarealer vil bli fjernet.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd.

8. FELLES TAKTERRASSE

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Grilling med kull er ikke tillatt. Stoler og bord skal settes på plass etter bruk. Avfall skal ikke kastes fra takterrassen. Det kan falle på naboens balkong eller forbipasserende. Fri lufting av dyr er ikke tillatt på takterrassen.

Takterrassene skal gi økt trivsel for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å privatisere takterrassene med et arrangement som bruker hele eller store deler av takterrassen, med mindre det er reservert i tråd med de til enhver tid gjeldende regler utarbeidet av Sameiet. Det er heller ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Securitas eller den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet, har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseiers fremtidige bruk av takterrassen. Vis hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassen. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det når du kommer. Ved større anledninger/grupper/fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til beboere å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

9. TRAPPER OG GANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene eller på gangbroene/svalgangen, slik at framkommelighet eller vasking hindres samt rømningsveier. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst. Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Vis hensyn ved inngangspartiene. Unødvendig roping og opphold skal ikke forekomme, da det er til sjenanse for de som bor på bakkeplan.

10. PARKERING OG OPPGANGER

Parkering av motorkjøretøy skjer på faste oppmerkede plasser i parkeringskjeller. Parkering skal alltid skje slik at fremkommeligheten i garasjen ikke hindres. Salg og utleie av egen parkeringsplass skal skje i samsvar med vedtektene. Sendere til åpning av garasjeportene skal oppbevares forsvarlig for å unngå at de kommer på avveie. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette. Anskaffelse av ny sender skjer på eiers bekostning. Det kan etter samtykke fra styret anlegges ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å lade el-bil eller annet registrert motorkjøretøy gjennom sameiets strømkontakter i fellesområdet. Det er ikke tillatt å vaske bilen i garasjen. Det er avsatt egne områder i -U1 for parkering av sykler og det henstilles at sykler oppbevares på dette området. Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres til hinder i rømningsveier eller for alminnelig ferdsel. Oppganger og inngangsparti skal være ryddige og ikke brukes som lagringsplass eller oppbevaringssted.

Det er ikke lov å kjøre inn eller parkere i Entreen sin bakgård. Seksjonseiere har kjøpt egne plasser, og det er ikke anledning for andre å ta plasser i garasjeanlegg. Alle gjester skal parkere på oppgitte plasser i U1. Seksjonseiere har ikke tilgang til å bruke gjesteparkering for egne biler. Seksjonseiere som bevisst utnytter parkeringssystemet eller benytter andres p-plasser vil få et gebyr pålydende 250,- pr døgn. Det oppfordres eiere av p-plasser å kontakte styret for slike brudd.

11. ENDRING AV FASADEN

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter skal styret underrettes.

All montering av solskjermingsprodukter skal skje på sameiers egen regning og risiko. Installasjon må gjøres av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold eller skader som installasjon av solskjermingsprodukter måtte påføre fasaden. Ansvaret påhviler seksjonen ved eventuelt eierskifte.

Fastmontert utelampe skal monteres i henhold til gjeldende regler for elsikkerhet. Skal varmelamper monteres på fast kurs skal dette utføres av elektriker. Parabolantenner eller andre faste installasjoner på fasaden er ikke tillatt. Endring av utvendige farger er ikke tillatt.

12. DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets fellesområder. Det er båndtvang hele året. Dyr skal holdes unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets gårdsrom.

Lufting av hunden/katten må ikke foregå på sameiets område (lekeplasser).

Hunden/katten må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Den kan pipe og gneldre og vil dermed være til sjenanse for andre)

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet avveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (helsemessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Mating av fugler fra terrasser, balkong eller fellesområder er ikke tillatt.

13. BRANNVERN

Seksjonseiere/leietakere er pålagt å kjenne brannvarslingsrutinene som er beskrevet i FDV dokumentene og alle må vite hva som skal gjøres om alarmen utløses i egen leilighet. Sjekk branntavlen som er nærmest din leilighet dersom man får forvarsel (piping) i egen leilighet. Alle branntavlene har en instruks som beskriver hvordan alarmen skal tilbakestilles. Hver beboer er pliktig til å sjekke jevnlig sentralen for sin leilighet.

På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

14. ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret vil oversette ordensregler til engelsk og legge disse ut på nettsiden vår.

Hvis fellesarealer i sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/opprydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom USBL.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret på e-post entreen2@mittusbl.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt.

Eventuelle klager på andre beboere for brudd på trivselsreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte mellom naboer og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Alle klagesaker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig, og undertegnes av den som inngir klagen. Anonyme henvendelser behandles ikke.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter.

Styrets kontaktinformasjon: entreen2@mittusbl.no

FØLG TRIVSELSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ 😊

Mvh Styret i Entréen 2

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen 2
org. nr. 824 567 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 13.12.2019

1-2 Hva sameiet omfatter
Entréen eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 242 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), 4 næringsseksjon lokaler (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). samt 1 næringsseksjon parkering (heretter kalt "parkering") på eiendommen gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune (hus 4, 5 og 6).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

Styret bør godkjenne leietaker med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fro og med 03.06.2024. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med driften. Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder i Lørenskog kommune. Verken seksjonseiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet har rett til nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold av felles tekniske føringer i næringsseksjonene. Planlagt vedlikehold avtales i forkant med næringsseksjonene for utførelse innen rimelig tid.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader. Skilt for næringsseksjonene skal fortrinnsvis plasseres på fasaden til egen seksjon. Annen plassering skal godkjennes av Styret i sameiet og seksjonene som grenser til fasade der skilt skal plasseres. Videre skal skilt med lys skjermes slik at det ikke er til sjenanse for boligseksjonene.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- Møterom/Disponibelt rom i 1 etasje
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene
- Utvendig areal, indre gårdsrom.
- Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3-3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).

Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:

- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene

Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.
Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

(3) Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 6 garasjeplasser er definert og tilrettelagt som garasjeplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med garasjeplass som først dokumenterte behov for HC-plass. Dersom en seksjon med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til en kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er den som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom den med bruksrett til garasjeplass løpet av sin ettertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladeplass for elbil på HC-plassen som overtas, så skal den som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på opprinnelig garasjeplass før byttet finner sted.

(6) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil de er solgt.

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Godkjenning fra styret i henhold til dette avsnittet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv/bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 3.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedring og utskifting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett eller eksklusiv bruksrett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av vedtektenes pkt. 6-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes

for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.
- Kostnader til felles drift av utearealer mv, jf. § 19.

Fordelingen av kostnadene mellom boligseksjonene under dette underpunktet skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av kostnadene under dette underpunktet skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

De som disponerer garasjeplass betaler et tillegg pr disponibel garasjeplass til dekning av kostnader for garasjen, jfr. Punkt 3-4

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

8-2 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2 onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Skårer kirke- U-Etasjen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Jeppesen Johnsgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 420 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

Vedtektenes punkt 3 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.2.2 - Siste setning fjernes: Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3.4 - Første punkt (1) Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av Både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere endres til **Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.**

3.4 - Andre avsnitt- Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut endres til **Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.**

Vedtektenes punkt 6-1 (3)
Endring av punkt 6-1 (3) på felleskostnader:
Seksjonseiere overtar kostnadsbildet på sitt eget vannforbruk.
Forbruk av fjernvarme fordeles som opprinnelig med arealbrøk (30% deles likt og 70% etter areal)

I dag står det følgende i punkt 6-1 (3) Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

Endres til

Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 25 stemmer for - Alle stemte for

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

Informasjon om Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere som installeres i alle seksjoner.

1. Fremdrift.

2. Endringer på energi målere.

3. Resultater av varmetap

4. Regress mot Ecoguard.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Rune Magnussen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Rune Magnussen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Halvor Olstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Tina Dalby stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Tina Dalby for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Halvor Olstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kai Gamre for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

I dag sitter Kai Gamre og Mona Farbu i valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Farbu ble vagt for 1 år

Valgt ble: Halvor Olstad ble valgt for 1 år

Protokoll for Sameiet Entréen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Nina Jeppesen Johnsgård (sign.)	19.03.2026

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 2		**Vår ref.:**	1664/154	**Fødselsdato eier:**	04.12.1993
Gamleveien 95		**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET		**Eiere:**	Alex Dinh Khiem Tran		
Organisasjonsnr:	824 567 522	**Seksjonsnr:**	154		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 473**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 809
	Avsetning vedlikeholdsfond	141
	Fjernvarme	1 104
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	419

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rune Magnussen
Adresse:	Gamleveien 91
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 48249647
E-post:	martin@fevangeiendom.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	685
Annen formue:	5 417	Utgifter:	176		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	154	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	100/781 - seksjon:154
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93581766

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.01.2021	Første innflytting:	18.01.2021	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 2	**Vår ref.:**	1664/154	**Fødselsdato eier:**	04.12.1993
Gamleveien 95	**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Alex Dinh Khiem Tran		
Organisasjonsnr: 824 567 522				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: HUS 5, oppgang C

Fasiliteter:

Styret foretrekker kommunikasjon via styre e-posten: entreen2@mittusbl.no

Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).
Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet Entreen 1 og Entreen 2.. Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:
- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene
Se vedtekter for mer informasjon.

TV/Bredbånd: P.t. Viken Fiber - Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Selskapet har fått finansiering og sikringsordning fra Klare Finans f.o.m 01.11.22

Viktig angående garasjeplasser: Usbl må få beskjed dersom garasjeplass IKKE skal følge bolig ved salg.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2 tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Skårer Kirke- Løkenåsveien 35- Underetasjen- inngang på baksiden av kirken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Halvor Olstad

Nina Jonsgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret ønsker å øke honoraret med kr. 50 000,- med grunnlag i merarbeid og kompleksitet for 2024/25 fra kr.350 000,- til 400 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr.400 000 ,- ble godkjent

5. Ingen innkomne saker

Vedtak:
ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Rune Magnussen er ikke på valg

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kari Muri er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år

Arnhild Hellkås er på valg og stiller ikke til gjenvalg. Halvor Olstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Tina Dalby stiller til valg som styremedlem for 2 år

Den som ikke blir valgt som styremedlem , stiller sitt kandidatur som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: For Halvor Olstad for 2 år.

Valgt ble: Kari Muri ble valgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tina Dalby er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Tina Dalby ble valg for 1 år. år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret har forespurt årets komite om å ta gjenvalg.

Mona Farbu og Kai Gamre stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Farbu og Kai Gamre stiller til gjenvalg for 1 år.

kl 19:55

Protokoll for Sameiet Entréen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Nina Jeppesen Johnsgård (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Halvor Olstad (sign.)	19.03.2025

TRIVSELSREGLER FOR Sameiet Entréen 2

1. GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 2. Alle sameiere, fremleietakere og gjester som bor og ferdes i vårt miljø, henstilles til å overholde og etterleve det som er beskrevet i dette dokument. Reglene er ment å sikre at beboerne trives i størst mulig grad ved at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.

Vi som bor i Entréen 2 kommer fra forskjellige miljøer og vi trenger derfor noen retningslinjer for å innpasse oss i et godt felles og trivelig bomiljø. Dette er noe vi alle har ansvar for og derfor må alle være bevisst på hva vi selv kan bidra med for å skape trivsel og en god tone. En lojal oppfølging av trivselsreglene fra den enkelte er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø samtidig som det forhindrer unødig splid og sjenanse.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, kl. 09.00 på lørdag. Søndag og helligdager må det vises særlig hensynsfullhet.

Alle henstilles til å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Dette betyr at man må vise hensyn og unngå:

- Høyrøstet sang og høy musikk.
- Høylytt tale på balkong og terrasser.
- Bruk av støyende maskiner og lignende.
- Sang og musikkøvelser er tillatt på hverdager i tidsrommet fra kl. 08.00 - kl. 20.00.
- Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse, og med samtykke fra berørte naboer som kan sjeneres.
- Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl*. 20.00 og kl. 09.00 / lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00, og er heller ikke tillatt på søndager og helligdager.*
- Eventuelt støyende arbeid i leilighet eller utearealer må av hensyn til naboene ikke utføres etter kl. 20.00 hverdager. Lørdager ikke tillatt etter kl. 18:00. Søndager og helligdager ikke tillatt.
- Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig eller ved gjennomføring av støyende arbeid, settes det ekstra stor pris på om nærmeste naboer varsles og at det sendes e-post til styret. For større sammenkomster på uteområdene må det vises tilstrekkelig hensyn til naboer.

3. BRUK AV LEILIGHET

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd, og ved epost til styret. Det kan også være greit å gi beskjed på sameiets facebook side. Ved oppussing som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel sendes på epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Sameiet har avtale med Securitas. Dersom det er brudd på husordensreglene og Securitas blir ringt og kommer til Entreen, vil den seksjonseier det gjelder kunne bli belastet en eventuell faktura fra Securitas. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er selvfølgelig forbudt å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av takterrassene. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til hverandre.

Leiligheten kan leies ut og ikke nektes av styret uten saklig grunn. Seksjonseiere som leier ut, skal informere styre før leilighet leies ut. Det er ikke ønskelig med kommunal/Nav garanti for utleie.

4. TERRASSER / BALKONGER / SOLAVSKJERMING

Vis hensyn ovenfor naboene under opphold på terrasser/balkonger. Balkongene er tenkt å være attraktive både for beboerne og omgivelsene og skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetning av søppel, papp eller lignende som vil være til sjenanse for øvrige beboere. Teppebanking, risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Vis hensyn ved røyking på balkongene, flere kan reagerer på røyk kan ha astma eller allergier.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Ved fjerning av snø fra balkong må det vises hensyn og forsiktighet. Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk. Fasadeendring som f.eks. oppsett av lamper, levegger, solavskjerming, utvendige boder etc. må ikke skje uten skriftlig søknad og godkjennelse av styret.

Ved grilling på terrasser og fellesareal er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved aktiviteter som forårsaker røyk eller matos, skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Grilling og røyking skal ikke finne sted i nærheten av luftinntakene til de nærmeste leilighetene.

Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

5. SØPPEL OG AVFALL

Søppelanlegget er beregnet for husholdningsavfall og papp/papir. Tomme pappesker skal brettes sammen og eventuelt skjæres opp for å tilpasses innkasthull. Søppelet skal kastes i godt gjenknyttende plastposer.

Restavfall, papir og kartong eller andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor containere/innkast for søppelhåndtering.

Alle oppfordres til å kildesortere avfall før det kastes. Alt annet må selv leveres på gjenvinningsstasjoner. I underetasjene har vi en boks med matavfall poser tilgjengelig.

6. NAVNESKILT POSTKASSE

For å sikre felles design i sameiet må hver seksjonseier/beboer selv bestille postkasseskilt på posten.no. Skiltet må ha hvit/ svart bakgrunn med svart skrift/hvit skrift. Se eksempel nedenfor.



7. FELLESAREALER

Fellesområdene bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget. Dette gjelder takterrasser, trær, blomster, plener m.m. Av sikkerhetshensyn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra balkonger, terrasser og atriet.

Utgangsdører, dører til bod område og garasjeanlegg skal normalt holdes låst hele døgnet.

Garasjeplassen/garasjeanlegget skal holdes fritt for avfall og andre gjenstander.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Det er røykeforbud i garasjeanlegget, inngangsparti og fellesarealer på bakkeplan. Dette er tydelig skiltet.

Det må ikke lagres propan eller andre ildfarlige/eksplosive stoffer innendørs i leiligheter, oppganger, boder eller garasje. Oppbevaring av slike saker må skje i henhold til brannforskriftene.

Alle har ansvar for å holde det ryddig i fellesarealer, så som trapperom, garasjer og felles takterrasser.

Foreldre har ansvar for egne barn under alt opphold og lek på sameiets fellesområder.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Bakgården eller passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst ved ut- og innflytting eller varelevering. Slik transport skal skje gjennom kjeller i U1 eller U2.

Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen og bed. Sykkelparkering kan skje i egen bod eller i felles sykkelrom tilknyttet egen oppgang. Sykler som står hensatt utenfor sykkelplasser i fellesarealer vil bli fjernet.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd.

8. FELLES TAKTERRASSE

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Grilling med kull er ikke tillatt. Stoler og bord skal settes på plass etter bruk. Avfall skal ikke kastes fra takterrassen. Det kan falle på naboens balkong eller forbipasserende. Fri lufting av dyr er ikke tillatt på takterrassen.

Takterrassene skal gi økt trivsel for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å privatisere takterrassene med et arrangement som bruker hele eller store deler av takterrassen, med mindre det er reservert i tråd med de til enhver tid gjeldende regler utarbeidet av Sameiet. Det er heller ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Securitas eller den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet, har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseiers fremtidige bruk av takterrassen. Vis hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassen. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det når du kommer. Ved større anledninger/grupper/fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til beboere å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

9. TRAPPER OG GANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene eller på gangbroene/svalgangen, slik at framkommelighet eller vasking hindres samt rømningsveier. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst. Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Vis hensyn ved inngangspartiene. Unødvendig roping og opphold skal ikke forekomme, da det er til sjenanse for de som bor på bakkeplan.

10. PARKERING OG OPPGANGER

Parkering av motorkjøretøy skjer på faste oppmerkede plasser i parkeringskjeller. Parkering skal alltid skje slik at fremkommeligheten i garasjen ikke hindres. Salg og utleie av egen parkeringsplass skal skje i samsvar med vedtektene. Sendere til åpning av garasjeportene skal oppbevares forsvarlig for å unngå at de kommer på avveie. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette. Anskaffelse av ny sender skjer på eiers bekostning. Det kan etter samtykke fra styret anlegges ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å lade el-bil eller annet registrert motorkjøretøy gjennom sameiets strømkontakter i fellesområdet. Det er ikke tillatt å vaske bilen i garasjen. Det er avsatt egne områder i -U1 for parkering av sykler og det henstilles at sykler oppbevares på dette området. Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres til hinder i rømningsveier eller for alminnelig ferdsel. Oppganger og inngangsparti skal være ryddige og ikke brukes som lagringsplass eller oppbevaringssted.

Det er ikke lov å kjøre inn eller parkere i Entreen sin bakgård. Seksjonseiere har kjøpt egne plasser, og det er ikke anledning for andre å ta plasser i garasjeanlegg. Alle gjester skal parkere på oppgitte plasser i U1. Seksjonseiere har ikke tilgang til å bruke gjesteparkering for egne biler. Seksjonseiere som bevisst utnytter parkeringssystemet eller benytter andres p-plasser vil få et gebyr pålydende 250,- pr døgn. Det oppfordres eiere av p-plasser å kontakte styret for slike brudd.

11. ENDRING AV FASADEN

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter skal styret underrettes.

All montering av solskjermingsprodukter skal skje på sameiers egen regning og risiko. Installasjon må gjøres av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold eller skader som installasjon av solskjermingsprodukter måtte påføre fasaden. Ansvaret påhviler seksjonen ved eventuelt eierskifte.

Fastmontert utelampe skal monteres i henhold til gjeldende regler for elsikkerhet. Skal varmelamper monteres på fast kurs skal dette utføres av elektriker. Parabolantenner eller andre faste installasjoner på fasaden er ikke tillatt. Endring av utvendige farger er ikke tillatt.

12. DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets fellesområder. Det er båndtvang hele året. Dyr skal holdes unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets gårdsrom.

Lufting av hunden/katten må ikke foregå på sameiets område (lekeplasser).

Hunden/katten må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Den kan pipe og gneldre og vil dermed være til sjenanse for andre)

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet avveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (helsemessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Mating av fugler fra terrasser, balkong eller fellesområder er ikke tillatt.

13. BRANNVERN

Seksjonseiere/leietakere er pålagt å kjenne brannvarslingsrutinene som er beskrevet i FDV dokumentene og alle må vite hva som skal gjøres om alarmen utløses i egen leilighet. Sjekk branntavlen som er nærmest din leilighet dersom man får forvarsel (piping) i egen leilighet. Alle branntavlene har en instruks som beskriver hvordan alarmen skal tilbakestilles. Hver beboer er pliktig til å sjekke jevnlig sentralen for sin leilighet.

På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

14. ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret vil oversette ordensregler til engelsk og legge disse ut på nettsiden vår.

Hvis fellesarealer i sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/opprydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom USBL.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret på e-post entreen2@mittusbl.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt.

Eventuelle klager på andre beboere for brudd på trivselsreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte mellom naboer og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Alle klagesaker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig, og undertegnes av den som inngir klagen. Anonyme henvendelser behandles ikke.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter.

Styrets kontaktinformasjon: entreen2@mittusbl.no

FØLG TRIVSELSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ 😊

Mvh Styret i Entréen 2



INNKALLING 2026

Sameiet Entréen 2

Onsdag 18.03.2026 kl. 19:00

Skårer kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Skårer kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Entréen 2 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 420 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

Vedtektenes punkt 3 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.2.2 - Siste setning fjernes: Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3.4 - Første punkt (1) Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av Både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere endres til **Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.**

3.4 - Andre avsnitt- Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut endres til **Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.**

Vedtektenes punkt 6-1 (3)
Endring av punkt 6-1 (3) på felleskostnader:
Seksjonseiere overtar kostnadsbildet på sitt eget vannforbruk.
Forbruk av fjernvarme fordeles som opprinnelig med arealbrøk (30% deles likt og 70% etter areal)

I dag står det følgende i punkt 6-1 (3) Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

Endres til

Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: 3.2.2 Vedtekten fjernes grunnet solgt gjeste leilighet.

3.4 Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.

3.4 Andre avsnitt: Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.

6.1 (3) Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Styrets innstilling: 3.2.2 Fjernes i sin helhet.

3.3 P-plasser kan kun omsettes til beboere i sameiet Entreen 1 og 2, grunnet sikkerhet.

6.1 Endring av vedtekt; det blir nå montert vannmålere i sameiet og da må dette vedtekts endres med at seksjonseiere overtar denne kostanden for eget bruk av vann og avløp.

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

Informasjon om Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere som installeres i alle seksjoner.

1. Fremdrift.

2. Endringer på energi målere.

3. Resultater av varmetap

4. Regress mot Ecoguard.

Forslag til vedtak: Regress mot Ecoguard, når prosjektet er ferdigstilt, testet og godkjent.

Styrets innstilling: Ecoguard:

1. Styret opplyser om dagens situasjon i henhold til Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere

2. Fremdrift; det er pr nå reversert energi måler installasjon, dette grunnet struping av systemet for fjernvarme som har resultert i varme tap på radiatorer og bade gulv.

3. Varmetapet; vi får ikke dekket fjernvarme kostnader da dette ikke går på leverandør for fjernvarme, I møte med Ecoguard vil vi ta opp at alle målinger med involverte tilsier at energi målerne er årsaken og det er ikke gjort god nok gjennomgang fra Ecoguard i forkant av oppstartmøte med Ecoguard.

4. Styret vil fremme en regress på kostander rundt alle fakturaer opp mot varmetapet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Magnussen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år
Nestleder, Kari Hansen Muri, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Halvor Olstad, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tina Dalby, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Rune Magnussen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Rune Magnussen blir valg som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Halvor Olstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Tina Dalby stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tina Dalby velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tina er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Halvor Olstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Halvor Olstad blir valg som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

I dag sitter Kai Gamre og Mona Farbu i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Kai Gamre og Mona velges for 1 nytt år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**488 396**	**1 672 975**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	978 453	-212 135
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-3 027 628	0
Kjøp / salg anleggsmidler	3 027 628	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 300 032	-583 640
Endringer i andre langsiktige poster	654 023	-388 804
B. Endring arbeidskapital	**332 444**	**-1 184 578**
C. Arbeidskapital	**820 841**	**488 396**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 478 685	3 256 938
Kortsiktiggjeld	-1 657 844	-2 768 541
C Arbeidskapital	**820 841**	**488 396**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	14 730 084	15 027 867	15 077 819	8 468 555
Sum leieinntekt		**14 730 084**	**15 027 867**	**15 077 819**	**8 468 555**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	5	3 027 628	0	0	0
Diverse inntekt	6	20 901	25 700	24 000	16 000
Sum annen inntekt		**3 048 529**	**25 700**	**24 000**	**16 000**
Sum inntekt		**17 778 613**	**15 053 567**	**15 101 819**	**8 484 555**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	56 400	49 350	49 300	49 350
Styrehonorar	7	400 000	350 000	350 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 240 775	3 430 987	3 782 500	882 500
Kostnad eiendom/lokaler	8	1 465 451	1 481 976	1 455 000	1 380 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 261 579	3 879 449	2 921 000	1 445 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	10 331	5 456	7 300	10 760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	64 363	93 419	90 500	54 257
Reparasjon og vedlikehold	11	4 649 619	3 090 117	2 362 872	1 198 000
Revisjonshonorar		14 036	12 935	15 000	13 660
Forretningsførerhonorar		284 193	270 213	284 000	297 815
Andre honorar	12	313 345	410 486	426 000	329 000
Kontorkostnad		8 981	9 411	10 000	10 000
TV/bredbånd		1 273 648	1 232 513	1 234 600	1 288 980
Forsikringer		811 808	900 351	926 160	843 000
Andre kostnader	13	75 691	74 522	48 000	42 000
Sum kostnad		**16 930 221**	**15 291 185**	**13 962 232**	**8 194 322**
Driftsresultat		**848 391**	**-237 618**	**1 139 587**	**290 233**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		174 382	157 766	112 119	75 000
Rentekostnad		44 320	132 283	87 170	0
Netto finansposter		**-130 062**	**-25 483**	**-24 949**	**-75 000**
Årsresultat		**978 453**	**-212 135**	**1 164 536**	**365 233**
Andre overføringer		-654 023	388 804	0	0
Overført sameiekapital		1 632 476	-600 938	0	0
SUM OVERFØRINGER		**978 453**	**-212 135**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	14	378 074	1 032 098
Sum anleggsmidler		**378 074**	**1 032 098**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		69 514	93 095
Kundefordringer		416 300	188 914
Fordringer skader	15	9 618	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 005
Forskuddsbetalte kostnader		309 155	611 001
Innestående konsernkonto og bank		1 674 097	2 354 924
Sum omløpsmidler		**2 478 685**	**3 256 938**
SUM EIENDELER		**2 856 759**	**4 289 035**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		378 074	1 032 098
Annen egenkapital		820 841	-811 636
Sum opptjent egenkapital		**1 198 915**	**220 462**
Sum egenkapital	**16**	**1 198 915**	**220 462**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	0	1 300 032
Sum langsiktig gjeld		**0**	**1 300 032**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 460	42 799
Leverandørgjeld		1 153 869	2 269 274
Påløpne renter		0	511
Annen kortsiktig gjeld		479 515	455 957
Sum kortsiktig gjeld		**1 657 844**	**2 768 541**
Sum gjeld		**1 657 844**	**4 068 574**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 856 759**	**4 289 035**

Sted:_____ Dato:_____

Rune Magnussen Styreleder	Kari Hansen Muri Nestleder	Halvor Olstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsfefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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

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

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

Sameiet består av 242 seksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 næringsseksjon parkering. .
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 781 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 93581766.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene på avdeling næring 038 , garasje 671 og bolig 039.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	248 058	247 984	240 204	241 644
Sum leieinntekt	**248 058**	**247 984**	**240 204**	**241 644**
Sum inntekt	**248 058**	**247 984**	**240 204**	**241 644**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	4 935	4 900	4 935
Styrehonorar	40 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	67 449	0	2 500	2 500
Kommunale avgifter/renovasjon	68 414	64 537	39 000	0
Reparasjon og vedlikehold	0	725	1 000	0
Revisjonshonorar	341	1 294	1 500	1 330
Forretningsførerhonorar	89 994	25 198	28 500	30 000
Andre honorar	4 425	3 711	3 500	2 000
Forsikringer	30 257	8 859	9 000	5 000
Sum kostnad	**306 519**	**144 257**	**124 900**	**80 765**
Driftsresultat	**-58 461**	**103 727**	**115 304**	**160 879**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	18 551	4 400	4 400	0
Netto finansposter	**-18 551**	**-4 400**	**-4 400**	**0**
Årsresultat	**-39 910**	**108 127**	**119 704**	**160 879**
Overført sameiekapital	-39 910	108 127	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-39 910**	**108 127**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	13 691 572	14 000 748	13 327 282	7 345 793
Sum leieinntekt	**13 691 572**	**14 000 748**	**13 327 282**	**7 345 793**
Andre inntekter				
Gevinst ved salg av eiendel	3 027 628	0	0	0
Diverse inntekt	20 901	25 700	24 000	16 000
Sum annen inntekt	**3 048 529**	**25 700**	**24 000**	**16 000**
Sum inntekt	**16 740 101**	**14 026 448**	**13 351 282**	**7 361 793**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	45 120	39 480	39 500	39 480
Styrehonorar	320 000	280 000	280 000	280 000
Driftskostnad				
Energikostnad	2 987 609	3 257 455	3 610 000	780 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 282 093	1 395 743	1 416 000	1 345 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4 193 165	3 814 913	2 882 000	1 445 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	10 331	5 456	7 300	10 760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	64 363	93 419	90 500	54 257
Reparasjon og vedlikehold	4 219 829	2 538 205	1 992 872	945 000
Revisjonshonorar	13 696	10 348	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar	196 567	219 817	227 000	237 815
Andre honorar	288 557	403 065	419 000	325 000
Kontorkostnad	8 981	9 411	10 000	10 000
TV/bredbånd	1 273 648	1 232 513	1 234 600	1 288 980
Forsikringer	781 551	891 492	917 160	833 000
Andre kostnader	75 691	74 524	48 000	42 000
Sum kostnad	**15 761 202**	**14 265 841**	**13 185 932**	**7 647 292**
Driftsresultat	**978 899**	**-239 393**	**165 350**	**-285 499**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	155 830	128 531	103 319	75 000
Rentekostnad	44 320	132 283	10 000	0
Netto finansposter	**-111 510**	**3 753**	**-93 319**	**-75 000**
Årsresultat	**1 090 409**	**-243 146**	**258 669**	**-210 499**
Andre overføringer	-654 023	388 804	0	0
Overført sameiekapital	1 744 432	-631 949	0	0
SUM OVERFØRINGER	**1 090 409**	**-243 146**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	790 454	779 135	806 270	881 118
Sum leieinntekt	**790 454**	**779 135**	**806 270**	**881 118**
Sum inntekt	**790 454**	**779 135**	**806 270**	**881 118**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	4 935	4 900	4 935
Styrehonorar	40 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	185 717	173 531	170 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	183 358	86 233	39 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	429 790	551 187	369 000	253 000
Revisjonshonorar	0	1 294	1 500	1 330
Forretningsførerhonorar	-2 368	25 198	28 500	30 000
Andre honorar	20 363	3 711	3 500	2 000
Forsikringer	0	0	0	5 000
Andre kostnader	0	-2	0	0
Sum kostnad	**862 500**	**881 086**	**651 400**	**466 265**
Driftsresultat	**-72 046**	**-101 951**	**154 870**	**414 853**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	24 836	4 400	0
Netto finansposter	**0**	**-24 836**	**-4 400**	**0**
Årsresultat	**-72 046**	**-77 116**	**159 270**	**414 853**
Overført sameiekapital	-72 046	-77 116	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-72 046**	**-77 116**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 327 020	8 314 021
3601 Felleskostnader næring	155 988	153 065
3609 Leie parkering	790 454	779 135
3614 Fjernvarme næirng	84 228	82 650
3615 Fjernvarme	3 295 983	3 290 629
3616 Leie gjestebolig	0	45 900
3617 Leie selskapslokalet	28 500	23 250
3618 Leietillegg strøm	1 200	1 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 219 709	1 216 357
3625 Vedlikeholdsfond	416 820	415 979
3650 Innkrevde felleskostn. renter	45 056	113 406
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	365 126	592 275
Sum	**14 730 084**	**15 027 867**

Note 5 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2025	2024
3894 salg av utleie leiligheten	3 027 628	0
Sum	**3 027 628**	**0**

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	20 901	25 700
Sum	**20 901**	**25 700**

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	49 350
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	350 000
Sum	**456 400**	**399 350**

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

Note 8 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	314 418	291 650
6341 Brannalarm	24 310	1 692
6360 Annet renhold	160 156	39 375
6361 Fast renhold	657 045	602 246
6362 Skadedyrutryddelse	6 344	41 806
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 294
6392 Containerleie/tømming	28 910	69 334
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	274 269	431 578
Sum	**1 465 451**	**1 481 976**

Konto 6360 gjelder garasjevask fra leverandøren MNP Services.
Konto 6362 gjelder skjøtesel grøntomårder fra leverandøren MNP Services, samt kostnader for bark og innkjøp blomster ..

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens epost i portalen, FDv huset	10 331	5 456
Sum	**10 331**	**5 456**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Postkasse abonnment	15 266	13 187
6540 Inventar	20 456	23 038
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 153
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 910	54 297
6552 Driftsmateriell	3 732	1 561
6583 IT-lisensavgift	0	184
Sum	**64 363**	**93 419**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 115 000	459 363
6602 Vedlikehold VVS	200 132	465 053
6603 Vedlikehold elektro	45 993	94 854
6605 Vedlikehold fellesanlegg	155 145	751 360
6610 Andre vaktmestertjenester	631 469	0
6611 Vedlikehold heiser	661 017	402 826
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 125	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	199 953	165 923
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	278 549	243 512
6641 Malerarbeider	37 500	93 651
6648 Vedlikehold dører og porter	265 860	316 421
6690 Utleieleigheten	55 878	97 153
Sum	**4 649 619**	**3 090 117**

Note 12 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	43 907	40 561
6716 Honorarkostnader øvrige	0	29 959
6720 Juridisk honorar	8 188	53 078
6730 Teknisk honorar	0	3 750
6750 Securitas	261 251	283 138
Sum	**313 345**	**410 486**

Konto 6720 gjelder kostnader for reseksjonering gjesteleilighet og advokatrådgivning.

Note 13 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	9 875	9 603
7719 Møter, div. styret	3 845	5 950
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	7 344
7770 Betalingskostnader	3 464	5 008
7772 Omkostninger inkasso	0	10 157
7773 Omkostninger innkreving	49 972	9 627
7790 Andre kostnader	3 535	26 838
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	0	-2
Sum	**75 691**	**74 522**

Note 14 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen for øremerkede avsetninger er kr. 378 074,-. pr 31.12.2025

Note 15 - Fordringer skader

Kr. 9618 er sendt til Gjensidige Forsikring. Dette ble utbetalt i 2026.
Det gjelder Gamleveien 95 for brannskaden.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-193 597	-111 956	-305 553
Fond	1 032 098	-654 024	378 074
Årets resultat	-618 039	1 744 433	1 126 394
Sum opptjent egenkapital	**220 462**	**978 453**	**1 198 915**
Sum egenkapital	**220 462**	**978 453**	**1 198 915**

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366935243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	04.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 300 032
Avdrag i perioden:	1 300 032
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 2

Styreleder	Rune Magnussen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Halvor Olstad (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kari Hansen Muri (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 18:22:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9X62K-EWU2B-C6GVH-DZP0J-PPIT0-7PHOR

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Halvor Olstad
Varamedlem, Tina Dalby

Styret i Sameiet Entréen 2 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen 2 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 824567522

Sameiet Entréen 2 består av 243 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93581766. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Alt 1 Sameiet Entréen 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

Internkontrollforskriften §5.

Sameiet Entréen 2 bruker Famac HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Gått vernerunder på brannsikring og branntrapper i hus 4, 5 og 6 samt gått til innkjøp av HMS verktøy Famac, som skal brukes for dokumentasjon på alle avvik og brannsikkerhet mellom vaktmester og styret. Dette for å sikre pålagte rutiner og avvikshåndtering.

Det er gått brannrunder en gang pr. måned fra topp til bunn i alle bygg.

- Sjekket alle rømningsveier.
- Fjernet gjenstander som har hindret for rømningsvei eller gitt beskjed til beboere

dette gjelder.

- Vi har avtale med Elotec på brann tavler. Service gjennomføres årlig.
- Vi har avtale om service og vedlikehold på brann luker med Bramo AS. Årlig service.

Avtale Partnere.

- SLK AS på ventilasjon,
- Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.
- Elotec som overvåker energiforbruk og nødstrøm.
- Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet.
- Bramo AS har service på brannluker over tak opp mot brannsentral.
- MNP service AS leverer vaktmestertjenester.
- Garda AS leverandør for port og service.
- Aneo Mobility AS har overvåking og service på ladestasjoner til El-biler.
- Securitas har service, teknisk og juridisk ansvar for kameraovervåking.
- Eaton AS har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strømbrudd.
    - Franzefoss AS leverer Container og el-bur til dugnad.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

- I Løpet 2025 /26 er det blitt gjennomført 15 styremøter med varighet på to-tre timer, inkludert et stort antall saker til behandling. Besvarelse opp mot beboere og utfordringer med leietakere. Dialog og møtevirksomhet med JM i henhold til reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygningsrelaterte mangler. 8 fysiske møter med JM.

Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandørene, Envatec og Logiwaste, for å holde avsuget i gang.

Vaktmester og styreleder har også hyppig måttet åpne avsuget for å fjerne søppel og papp som ikke skulle vært i avsuget og som har laget propper i systemet.

Dette grunnet feilbruk av søppelavsuget, med funn av kosteskaft, brødfjøler, stekepanner og støvsuger + div som har tettet avsuget.

- Året 2025 startet med dokumentasjoner og ferdigstillelse av tinglysninger og salget av utleieleiligheten, leiligheten ble solgt våren 2025 som vedtatt på årsmøtet. Prisantydning var 3 mill., og ble solgt for kr. 3,1 mill.

- Brannskade på Hus 5, gavelveggen.

Feil på varmekabel i nedløpet var årsaken til denne brannen. Styreleder gjorde sitt for å evakuere beboere, da alarmen ikke hadde slått ut. Alle beboere ble evakuert og ingen skader på leiligheter innvendig, kun en større skade på gavelveggen som er kledd med panel.

Styreleder brukte 2 stk. brannslukningsapparater for å gjøre et forsøk på å hindre brannspredning med et utfall av et besøk på Ahus grunnet innånding av farlige gasser fra vegglivet. Brannvesenet sprengte opp 1 dør i 7 etg. i Gamleveien 95 for å få tilgang til balkongen. Det ble skade på ytterdør og 1 innerdør som ble skiftet i etterkant. Men sikret omgående.

Det var totalt 7 Brannbiler og over 15 brannmenn på åstedet for å bistå oss med slukking.

Uken etter ble det påbegynt rivearbeider fra stillase og en oppbygning av skadet underlag og panel i etterkant. Dette tok lang tid grunnet materiell bestillinger og sykdom i selskapet som var utførende. Samlet sett ble dette en kostand på over 1,3 mill. Dette ble dekket av bygg forsikringen for sameiet, med et krav mot JM sin forsikring da det var deres ansvar dette gikk på.

Vi hadde 9 bygge møter med mye klaging på fremdrift og oppfølgninger med takstmann fra Gjensidige. Dette ble en større belastning for styret grunnet møter på ettermiddag og lørdager for å få på plass en god dialog og fremdrift med takstmann og utførende.

Avsluttende arbeider ble et resultat vi kan leve med. Noe arbeider på balkongen skal utføres våren 2026. Gjensidige har gjort regress mot JM.

- Kameraovervåkingen er oppgradert med flere nye kameraer og noen kameraer er endret. Det er gjort et større arbeide med gjennomgang av kameraer gjennom dette året også, grunnet område dekninger.

- Politi henvendelser om uønskede hendelser i p-huset og utenfor næringslokaler. Styret bistår politiet med video og bilder.

Vi har uvedkommende på Aimo området som bruker dette som verksted. Dette har medført møter med eier Fevang eiendom og Aimo park i flere omganger, med resultater som ikke helt er på plass enda, grunnet privatrettslige regler som de ikke overholder. Det har stått flere uskiltede biler på området som vi har bedt om at de fjerner, grunnet brannfare o.l. Disse ble fjernet i januar 2026, etter flere måneders purring.

- Reparasjoner av porter som har blitt kjørt på. Seksjonseiere har får regningen, men styret har blitt belastet med alt arbeidet rundt dette, samt utfordringene med diskusjoner i etterkant.

- Tidsbruk og engasjement opp mot eier av Aimopark området i henhold til søppel og oljesøl. Dette har vært en gjennomgående sak i 2023, 2024 og 2025. Det er nå blitt enighet om at MPN som er vår vaktmester også tar seg av dette området, for å opprettholde ryddighet og vasking, som kostnadsberegnes opp mot Fevang Eiendom som er eier av p-området Aimopark forvalter.

- Saksbehandling rundt en større mengde innmeldinger på epost, meldinger i portalen, Messenger-meldinger og muntlige beskjeder fra beboere.

- Oppdatere og gjennomgå alle avtaler for heis, ventilasjon, rør, varme, fjernvarme,

strøm, alarm, brannluker, grunnvanns pumper, dørautomatikk, renovasjon,

sprinkelanlegget, manuelt slukkerutstyr, vaktmester avtale, kamera overvåkning og

porter. Samt oppfølgninger av disse avtalene. Inkludert tilretteleggelse for bruk av

Famac HMS verktøy for avvik og registreringer av brannsikring, vanntrykk for sprinkelanlegg og ventilasjonsrutiner for alle byggene.

• Hatt opplæring med seksjonseiere og leietakere på Brannalarm systemet i flere omganger.

• Større mengder med arbeider rundt søppelavsuget og foretatt møter med leverandør og Lørenskog Kommune. Totalt 3 møter med kommunen og leverandør er gjennomført. Reklamert på nedkast som har rustet og disse vil bli byttet ut våren 2026.

• Bistått i flere konflikter mellom naboer i Sameiet.

• Gjennomført ytterligere tiltak på ventilasjonsanlegget sammen med vaktmester i henhold til fukt og vannansamling i p-huset.

- ◦ Det er gjennomført flere møter med Fevang som har kjøpt utleiedelen (Aimopark) området i p-huset. Fått på plass avtaler, og innbetalinger er nå ajour.

- Oppfølgninger og saksbehandlinger av avvik på fellesarealer opp mot JM. Styreleder har flere ganger i 2025 gått større og kritiske runder med JM og har hatt flere møter i sameiet og på deres kontor med gjennomslag for alle avvik som er innmeldte. Antall innmeldte avvik har gått betraktelig ned det siste årene. Fra 134 saker og det gjenstår nå 9 saker som ikke er ferdigbehandlet.

- Prosjekt sikring av takterrasse ferdigstilt med brikke løsninger på takterrasser. Mangler kun brikkeløsning på takterrasse mellom Gamleveien 91 og 93 som skal ferdigstilles januar 2026.

- Vi har fått gjennomslag for utskiftning av pergola på takterrassen i Hus 4, 7 og 6 etg, dette grunnet ubehandlet treverk som var angrepet av råte og skjøter var i ferd med å skli fra hverandre, arbeidet ble påbegynt i desember og ferdigstilt i januar 26.

- Mye opplæring av søppelhåndtering opp mot beboere, samt håndtering av gjensatt

søppel. Med et større antall utrykninger både for styreleder og vaktmester i henhold

til propp i anlegget.

- Oppfølgning av tv skjermer. (holdt på med denne saken siden 2022)

Nye infoskjermer er nå montert opp og alle er i drift, litt utfordringer med den i nr 21 hvor de jobber med å løse feilen.

- Et større arbeide med å følge opp, besvare og ta møter med eiere av

næringslokaler. Dette for å fastsette regler, rutiner og alt arbeidet som medfølger å

ha næringslokaler tilknyttet våre bygg, med ventilasjon, vann, strøm og avløp. Siste møte gjennomført september og desember 2025. Hatt flere møter angående ubetalte regninger og klager på fasade reklame.

- Møter med vaktmester MNP Service AS v/Roar.

Som har hatt flere fysiske oppmøter på dagtid med rørleggere, ventilasjon og automasjons leverandører som har levert alle våre tekniske anordninger. Dette for å få alle systemene til å fungere sammen. Da vi har hatt mye utfordringer med de tekniske anleggene som enda ikke er ferdigstilt. Pågående sak.

- Oppfølgning av heis stans som er relatert til bruker feil. Litt mindre omfang i 2025 vs. 2023 og 2024, men vaktmester og styreleder har resatt heisene. Brukerfeil belastes seksjonseiere.

- Oppfølgning av vedtak på ekstraordinær generalforsamling i henhold til vannmålere på varme og vann i alle seksjoner. Det er gjort et formidabelt arbeide med innhenting av data på hvor lang tid det tar å få varmtvann i alle våre tappepunkter, samt flere møter med Ecoguard for å få på plass en avtale som endte opp med en redusert totalkostnad.

- Varmetap i sameiet; Her har det vært flere større runder med rørleggere fra Østfold Rør AS som er hus rørleggeren og Førland Rør AS som er underleverandør til Ecoguard som er kontrakts part for vann- og energimåler installasjon i alle seksjoner. Her mistet vi nærmest all varme i leiligheter. Dette gjeldende radiatorer og gulv varme. Østfold Rør AS har bistått med å finne årsaker. Her innhentet vi også en 3. part som styreleder fikk gjennomslag for igjennom JM. Dette konkluderte i en flerfaktor på årsaker og en sliten tvilling pumpe som fører fjernvarme igjennom alle seksjoner, samt et tap på over 31 m3 gjennomstrømning i røranlegget for varme. Dette har vært en formidabel jobb fra leverandører og styret som har pågått på dagtid, kveldstid og noe nattarbeider. Dette har blitt fulgt opp tett av styret med telefoner, eposter og møter. I denne situasjonen har styret behandlet over 3 tusen eposter fra seksjonseiere opp mot klager og oppfølgninger, samt infoskriv til alle beboere.

Saken er ikke løst p.t. 22.02.2026 og vi er i dialog med JM, Østfold Rør og varme ingeniører for å løse dette. Ny sirkulasjons pumpe er kommet til Norge og ligger p.t. 23.02.2026 på toll lageret for inn tolling.

- Mye korrespondanse mot USBL i forbindelse med utfordringer knyttet til enkelte seksjonseiere og konteringer.

- Info deling på nye skjermer i alle oppganger.

• Et større engasjement fra alle styremedlemmer i pågående saker.

Styret ser ikke at saker minker og behandlingstiden er heller ikke blitt redusert.

- Alle nye eiere/leietakere blir tilsendt et infoskriv med generell informasjon om sameiet og navn på postkassen blir oppdatert.

- Oppdaterer Keyfree ved eierskifte.

- Nøkkel og brikke bestillinger.

Vedlikehold

I 2025 har sameiet gjennomført overflatebehandling på alle overflater i fellesarealet på panelvegger over og utenfor balkonger. Dette for å beholde levetid og bevare eiendelene våre.

Gjennomført sommer 2025.

Panel på seksjons eiere sine balkonger er deres ansvar.

Arrangement

- Julen 2025, det ble tent julegran og servert pepperkaker, solbærtoddy og gløgg.
- Det ble arrangert en grillfest på tunet i 2025.

Arbeidsplan

Styret vil jobbe som tidligere, aktivt, synlige og informative til felleskapets beste.

Hovedfokus på sikkerhet og en god forvaltning, samt ivaretagelse av uteområdet.

Styret har følgende saker til avstemning på årsmøte:

- Styreleder og vara medlem for 2026 – 2027
- Vedtekter for garasjeanlegget og næringslokaler (Fasade og leietakere)
- 1 Sak innmeldt fra seksjonseier opp mot tap av varme.

Med vennlig hilsen

Styret Entreen 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen 2
org. nr. 824 567 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 13.12.2019

1-2 Hva sameiet omfatter
Entréen eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 242 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), 4 næringsseksjon lokaler (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). samt 1 næringsseksjon parkering (heretter kalt "parkering") på eiendommen gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune (hus 4, 5 og 6).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

Styret bør godkjenne leietaker med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fro og med 03.06.2024. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med driften. Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder i Lørenskog kommune. Verken seksjonseiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet har rett til nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold av felles tekniske føringer i næringsseksjonene. Planlagt vedlikehold avtales i forkant med næringsseksjonene for utførelse innen rimelig tid.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader. Skilt for næringsseksjonene skal fortrinnsvis plasseres på fasaden til egen seksjon. Annen plassering skal godkjennes av Styret i sameiet og seksjonene som grenser til fasade der skilt skal plasseres. Videre skal skilt med lys skjermes slik at det ikke er til sjenanse for boligseksjonene.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- Møterom/Disponibelt rom i 1 etasje
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene
- Utvendig areal, indre gårdsrom.
- Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3-3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).

Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:

- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene

Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.
Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

(3) Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 6 garasjeplasser er definert og tilrettelagt som garasjeplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med garasjeplass som først dokumenterte behov for HC-plass. Dersom en seksjon med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til en kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er den som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom den med bruksrett til garasjeplass løpet av sin ettertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladeplass for elbil på HC-plassen som overtas, så skal den som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på opprinnelig garasjeplass før byttet finner sted.

(6) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil de er solgt.

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Godkjenning fra styret i henhold til dette avsnittet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv/bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 3.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedring og utskifting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett eller eksklusiv bruksrett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av vedtektenes pkt. 6-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes

for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.
- Kostnader til felles drift av utearealer mv, jf. § 19.

Fordelingen av kostnadene mellom boligseksjonene under dette underpunktet skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av kostnadene under dette underpunktet skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

De som disponerer garasjeplass betaler et tillegg pr disponibel garasjeplass til dekning av kostnader for garasjen, jfr. Punkt 3-4

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

8-2 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen 2
org. nr. 824 567 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 13.12.2019

1-2 Hva sameiet omfatter
Entréen eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 242 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), 4 næringsseksjon lokaler (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). samt 1 næringsseksjon parkering (heretter kalt "parkering") på eiendommen gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune (hus 4, 5 og 6).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

Styret bør godkjenne leietaker med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fro og med 03.06.2024. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med driften. Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder i Lørenskog kommune. Verken seksjonseiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet har rett til nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold av felles tekniske føringer i næringsseksjonene. Planlagt vedlikehold avtales i forkant med næringsseksjonene for utførelse innen rimelig tid.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader. Skilt for næringsseksjonene skal fortrinnsvis plasseres på fasaden til egen seksjon. Annen plassering skal godkjennes av Styret i sameiet og seksjonene som grenser til fasade der skilt skal plasseres. Videre skal skilt med lys skjermes slik at det ikke er til sjenanse for boligseksjonene.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- Møterom/Disponibelt rom i 1 etasje
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene
- Utvendig areal, indre gårdsrom.
- Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3-3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).

Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:

- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene

Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.
Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

(3) Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 6 garasjeplasser er definert og tilrettelagt som garasjeplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med garasjeplass som først dokumenterte behov for HC-plass. Dersom en seksjon med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til en kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er den som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom den med bruksrett til garasjeplass løpet av sin ettertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladeplass for elbil på HC-plassen som overtas, så skal den som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på opprinnelig garasjeplass før byttet finner sted.

(6) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil de er solgt.

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Godkjenning fra styret i henhold til dette avsnittet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv/bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 3.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedring og utskifting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett eller eksklusiv bruksrett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av vedtektenes pkt. 6-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes

for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.
- Kostnader til felles drift av utearealer mv, jf. § 19.

Fordelingen av kostnadene mellom boligseksjonene under dette underpunktet skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av kostnadene under dette underpunktet skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

De som disponerer garasjeplass betaler et tillegg pr disponibel garasjeplass til dekning av kostnader for garasjen, jfr. Punkt 3-4

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

8-2 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2 onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Skårer kirke- U-Etasjen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Jeppesen Johnsgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 420 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Diverse vedtektsendringer

Vedtektenes punkt 3 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.2.2 - Siste setning fjernes: Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

3.4 - Første punkt (1) Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av Både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere endres til **Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet i entreen 1 og entreen 2.**

3.4 - Andre avsnitt- Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut endres til **Bruksretten til garasjeplassene er kun omsettelig og kan leies ut til seksjonseiere av Sameiet Entreen 1 og Sameiet Entreen 2.**

Vedtektenes punkt 6-1 (3)
Endring av punkt 6-1 (3) på felleskostnader:
Seksjonseiere overtar kostnadsbildet på sitt eget vannforbruk.
Forbruk av fjernvarme fordeles som opprinnelig med arealbrøk (30% deles likt og 70% etter areal)

I dag står det følgende i punkt 6-1 (3) Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

Endres til

Kostnader til fjernvarme og oppvarming fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme boligseksjonene fordeles etter arealbrøk. Vann og avløp blir fakturert etter faktisk forbruk per seksjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 25 stemmer for - Alle stemte for

5.2 Ecoguard - Til orientering fra styret

Informasjon om Ecoguard sitt arbeide med vann og energi målere som installeres i alle seksjoner.

1. Fremdrift.

2. Endringer på energi målere.

3. Resultater av varmetap

4. Regress mot Ecoguard.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Rune Magnussen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Rune Magnussen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Halvor Olstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Tina Dalby stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Tina Dalby for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Halvor Olstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kai Gamre for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

I dag sitter Kai Gamre og Mona Farbu i valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Farbu ble vagt for 1 år

Valgt ble: Halvor Olstad ble valgt for 1 år

Protokoll for Sameiet Entréen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Nina Jeppesen Johnsgård (sign.)	19.03.2026

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen 2

Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00
Skårer Kirke- Løkenåsveien 35

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Skårer Kirke- Løkenåsveien 35

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen innkomne saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret ønsker å øke honoraret med kr. 50 000,- med grunnlag i merarbeid og kompleksitet for 2024/25 fra kr.350 000,- til 400 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Arnhild Hellkås
Varamedlem, Tina Dalby
Varamedlem 1. vara, Øyvind Frank Olsen

6.1 Valg av leder

Styreleder Rune Magnussen er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styreleder Rune Magnussen er ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kari Muri er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år

Arnhild Hellkås er på valg og stiller ikke til gjenvalg. Halvor Olstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Kari Muri velges som styremedlem for 2 år

Halvor Olstad velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tina Dalby er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Tina Dalby blir valgt som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret har forespurt årets komite om å ta gjenvalg.

Mona Farbu og Kai Gamre stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Mona Farbu og Kai Gamre blir valgt for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 672 975**	**-1 003 889**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-212 135	1 181 230
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-583 640	1 883 672
Endringer i andre langsiktige poster	-388 804	-388 038
B. Endring arbeidskapital	**-1 184 578**	**2 676 864**
C. Arbeidskapital	**488 396**	**1 672 975**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 256 938	4 116 664
Kortsiktiggjeld	-2 768 541	-2 443 689
C Arbeidskapital	**488 396**	**1 672 975**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	15 027 867	14 600 469	14 805 487	15 077 819
Sum leieinntekt		**15 027 867**	**14 600 469**	**14 805 487**	**15 077 819**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	25 700	17 100	10 000	24 000
Sum annen inntekt		**25 700**	**17 100**	**10 000**	**24 000**
Sum inntekt		**15 053 567**	**14 617 569**	**14 815 487**	**15 101 819**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	49 350	49 350	49 350	49 300
Styrehonorar	6	350 000	350 000	350 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 430 987	3 701 119	3 781 000	3 782 500
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 481 976	1 103 385	970 820	1 455 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 879 449	3 393 436	4 138 252	2 921 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	5 456	5 938	0	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	93 419	54 528	56 000	90 500
Reparasjon og vedlikehold	10	3 090 117	2 191 183	1 621 323	2 362 872
Revisjonshonorar		12 935	12 355	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		270 213	259 512	273 525	284 000
Andre honorar	11	410 486	367 258	353 500	426 000
Kontorkostnad		9 411	8 132	6 000	10 000
TV/bredbånd		1 232 513	1 168 730	1 234 608	1 234 600
Forsikringer		900 351	704 975	767 814	926 160
Andre kostnader	12	74 522	41 198	20 000	48 000
Sum kostnad		**15 291 185**	**13 411 098**	**13 636 192**	**13 962 232**
Driftsresultat		**-237 618**	**1 206 470**	**1 179 295**	**1 139 587**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		157 766	107 230	0	112 119
Rentekostnad		132 283	132 471	115 795	87 170
Netto finansposter		**-25 483**	**25 240**	**115 795**	**-24 949**
Årsresultat		**-212 135**	**1 181 230**	**1 063 500**	**1 164 536**
Andre overføringer		388 804	388 038	0	0
Overført sameiekapital		-600 938	793 192	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-212 135**	**1 181 230**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	1 032 098	643 294
Sum anleggsmidler		**1 032 098**	**643 294**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		93 095	447 197
Kundefordringer		188 914	345 303
Fordringer skader	14	0	811 498
Andre kortsiktige fordringer		9 005	173 901
Forskuddsbetalte kostnader		611 001	469 263
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 354 924	1 869 502
Sum omløpsmidler		**3 256 938**	**4 116 664**
SUM EIENDELER		**4 289 035**	**4 759 958**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 032 098	643 294
Annen egenkapital		-811 636	-210 698
Sum opptjent egenkapital		**220 462**	**432 596**
Sum egenkapital	**15**	**220 462**	**432 596**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	1 300 032	1 883 672
Sum langsiktig gjeld		**1 300 032**	**1 883 672**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 799	13 568
Leverandørgjeld		2 269 274	1 867 183
Påløpne renter		511	1 076
Annen kortsiktig gjeld		455 957	561 863
Sum kortsiktig gjeld		**2 768 541**	**2 443 689**
Sum gjeld		**4 068 574**	**4 327 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 289 035**	**4 759 958**

Sted:_____ Dato:_____

Rune Magnussen Styreleder	Kari Hansen Muri Nestleder	Arnhild Hellkås Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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.

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

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

Sameiet består av 242 seksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 næringsseksjon parkering. .
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 781 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 89105967.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene på avdeling næring 038 , garasje 671 og bolig 039.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	247 984	247 272	240 204	240 204
Sum leieinntekt	**247 984**	**247 272**	**240 204**	**240 204**
Sum inntekt	**247 984**	**247 272**	**240 204**	**240 204**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	4 935	0	4 900
Styrehonorar	35 000	35 000	0	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	0	1 716	0	2 500
Kommunale avgifter/renovasjon	64 537	50 000	3 000 252	39 000
Reparasjon og vedlikehold	725	11 150	0	1 000
Revisjonshonorar	1 294	1 236	0	1 500
Forretningsførerhonorar	25 198	25 951	0	28 500
Andre honorar	3 711	3 271	0	3 500
Forsikringer	8 859	7 207	0	9 000
Sum kostnad	**144 257**	**140 466**	**3 000 252**	**124 900**
Driftsresultat	**103 727**	**106 806**	**-2 760 048**	**115 304**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	4 400	4 381	0	4 400
Rentekostnad	0	39 741	0	0
Netto finansposter	**-4 400**	**35 360**	**0**	**-4 400**
Årsresultat	**108 127**	**71 446**	**-2 760 048**	**119 704**
Overført sameiekapital	108 127	71 446	0	0
SUM OVERFØRINGER	**108 127**	**71 446**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	14 000 748	13 492 677	13 992 883	13 327 282
Sum leieinntekt	**14 000 748**	**13 492 677**	**13 992 883**	**13 327 282**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	25 700	17 100	10 000	24 000
Sum annen inntekt	**25 700**	**17 100**	**10 000**	**24 000**
Sum inntekt	**14 026 448**	**13 509 777**	**14 002 883**	**13 351 282**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	39 480	39 480	49 350	39 500
Styrehonorar	280 000	280 000	350 000	280 000
Driftskostnad				
Energikostnad	3 257 455	3 523 860	3 781 000	3 610 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 395 743	1 070 790	970 820	1 416 000
Kommunale avgifter/renovasjon	3 814 913	3 343 436	1 138 000	2 882 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5 456	5 938	0	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	93 419	54 528	56 000	90 500
Reparasjon og vedlikehold	2 538 205	1 486 517	1 071 323	1 992 872
Revisjonshonorar	10 348	9 884	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar	219 817	207 609	273 525	227 000
Andre honorar	403 065	342 654	353 500	419 000
Kontorkostnad	9 411	8 132	6 000	10 000
TV/bredbånd	1 232 513	1 168 730	1 234 608	1 234 600
Forsikringer	891 492	507 897	767 814	917 160
Andre kostnader	74 524	41 198	20 000	48 000
Sum kostnad	**14 265 841**	**12 090 651**	**10 085 940**	**13 185 932**
Driftsresultat	**-239 393**	**1 419 126**	**3 916 943**	**165 350**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	128 531	79 442	0	103 319
Rentekostnad	132 283	92 729	115 795	10 000
Netto finansposter	**3 753**	**13 287**	**115 795**	**-93 319**
Årsresultat	**-243 146**	**1 405 839**	**3 801 148**	**258 669**
Andre overføringer	388 804	388 038	0	0
Overført sameiekapital	-631 949	1 017 800	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-243 146**	**1 405 838**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	779 135	860 520	572 400	806 270
Sum leieinntekt	**779 135**	**860 520**	**572 400**	**806 270**
Sum inntekt	**779 135**	**860 520**	**572 400**	**806 270**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	4 935	0	4 900
Styrehonorar	35 000	35 000	0	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	173 531	175 544	0	170 000
Kostnad eiendom/lokaler	86 233	32 596	0	39 000
Reparasjon og vedlikehold	551 187	693 516	550 000	369 000
Revisjonshonorar	1 294	1 236	0	1 500
Forretningsførerhonorar	25 198	25 951	0	28 500
Andre honorar	3 711	21 333	0	3 500
Forsikringer	0	189 871	0	0
Andre kostnader	-2	0	0	0
Sum kostnad	**881 086**	**1 179 982**	**550 000**	**651 400**
Driftsresultat	**-101 951**	**-319 462**	**22 400**	**154 870**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	24 836	23 408	0	4 400
Netto finansposter	**-24 836**	**-23 408**	**0**	**-4 400**
Årsresultat	**-77 116**	**-296 054**	**22 400**	**159 270**
Overført sameiekapital	-77 116	-296 054	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-77 116**	**-296 054**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 314 021	8 317 404
3601 Felleskostnader næring	153 065	155 988
3609 Leie parkering	779 135	860 520
3614 Fjernvarme næirng	82 650	84 228
3615 Fjernvarme	3 290 629	3 292 056
3616 Leie gjestebolig	45 900	56 003
3617 Leie selskapslokalet	23 250	40 122
3618 Leietillegg strøm	1 200	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 216 357	1 013 496
3625 Vedlikeholdsfond	415 979	375 002
3650 Innkrevde felleskostn. renter	113 406	74 924
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	592 275	330 726
Sum	**15 027 867**	**14 600 469**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	25 700	17 100
Sum	**25 700**	**17 100**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	62 040
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	440 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-90 000
Sum	**399 350**	**399 350**

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	291 650	258 755
6341 Brannalarm	1 692	2 081
6360 Annet renhold	39 375	56 650
6361 Fast renhold	602 246	610 995
6362 Skadedyrutryddelse	41 806	67 203
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 294	24 906
6392 Containerleie/tømming	69 334	73 158
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	431 578	9 638
Sum	**1 481 976**	**1 103 385**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	5 456	5 938
Sum	**5 456**	**5 938**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Postkasse abonnment	13 187	11 235
6540 Inventar	23 038	1 248
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 153	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	54 297	21 137
6552 Driftsmateriell	1 561	20 420
6583 IT-lisensavgift	184	488
Sum	**93 419**	**54 528**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	459 363	61 293
6602 Vedlikehold VVS	465 053	687 679
6603 Vedlikehold elektro	94 854	21 026
6605 Vedlikehold fellesanlegg	751 360	711 826
6610 Andre vaktmestertjenester	0	71 301
6611 Vedlikehold heiser	402 826	244 841
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	165 923	101 703
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	243 512	247 929
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	93 651	-9 252
6648 Vedlikehold dører og porter	316 421	6 803
6690 Utleieleigheten	97 153	26 036
Sum	**3 090 117**	**2 191 183**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 561	27 414
6716 Honorarkostnader øvrige	29 959	38 500
6720 Juridisk honorar	53 078	11 266
6730 Teknisk honorar	3 750	18 750
6750 Securitas	283 138	271 328
Sum	**410 486**	**367 258**

Konto 6720 gjelder kostnader for garasjeplasser og salg av gjesteleilighet. .

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 603	9 269
7719 Møter, div. styret	5 950	3 736
7720 Årsmøte	7 344	4 000
7770 Betalingskostnader	5 008	5 196
7772 Omkostninger inkasso	10 157	9 450
7773 Omkostninger innkreving	9 627	7 168
7790 Andre kostnader	26 838	2 382
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	-2	-3
Sum	**74 522**	**41 198**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen for øremerkede avsetninger er kr. 1 032 098,-. pr 31.12.2024

Note 14 - Fordringer skader

Kr. 811 498 er sendt til Gjensidige Forsikring. Dette ble utbetalt i 2024.
Det gjelder Gamleveien 93 for 2 varmebatterier i fellesanlegget og branntiløp.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-224 608	31 011	-193 597
Fond	643 294	388 804	1 032 098
Årets resultat	13 910	-631 949	-618 039
Sum opptjent egenkapital	**432 596**	**-212 134**	**220 462**
Sum egenkapital	**432 596**	**-212 134**	**220 462**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366935243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 883 672
Avdrag i perioden:	583 640
Lånesaldo 31.12:	**1 300 032**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366935243	1	9 703	9 703
	1	9 261	9 261
	1	9 206	9 206
	1	8 764	8 764
	1	8 488	8 488
	1	8 433	8 433
	1	7 825	7 825
	4	7 770	31 080
	2	7 660	15 320
	1	7 494	7 494
	6	7 273	43 638
	2	7 218	14 436
	2	7 163	14 326
	2	6 942	13 884
	4	6 831	27 324
	1	6 721	6 721
	3	6 666	19 998
	5	6 610	33 050
	7	6 500	45 500
	25	6 445	161 125
	7	6 334	44 338
	3	6 224	18 672
	1	5 893	5 893
	5	5 837	29 185
	8	5 782	46 256
	10	5 396	53 960
	1	5 341	5 341
	1	5 307	5 307
	12	5 285	63 420
	16	5 230	83 680
	8	5 175	41 400
	5	5 119	25 595
	1	4 788	4 788
	1	4 733	4 733
	1	4 568	4 568
	17	4 126	70 142

Langsiktig gjeld

15	4 071	61 065
21	3 960	83 160
7	3 905	27 335
6	3 850	23 100
4	3 794	15 176
14	3 739	52 346
1	3 408	3 408
1	3 297	3 297
1	3 242	3 242
8	3 132	25 056

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 2

Styreleder	Rune Magnussen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Arnhild Hellkås (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kari Hansen Muri (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IIQ1G-FMW7F

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IIQ1G-FMW7F

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IIQ1G-FMW7F

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Arnhild Hellkås
Varamedlem, Tina Dalby
Varamedlem 1. vara, Øyvind Frank Olsen

Styret i Sameiet Entréen 2 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen 2 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 824567522

Sameiet Entréen 2 består av 243 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93581766. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-2

Alt 1 Sameiet Entréen 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sameiet Entréen 2 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det er gått brann runder en gang pr. måned fra topp til bunn i alle bygg.

• Sjekket alle rømningsveier. Fjernet gjenstander som har hindret for rømningsvei eller gitt beskjed til beboere dette gjelder.

• Vi har avtale med Elotec på brann tavler. Service gjennomføres årlig.

• Vi har avtale om service og vedlikehold på brann luker med Bramo AS. Årlig service.

Avtale Partnere.

• SLK AS på ventilasjon,

• Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.

• Elotec som overvåker energiforbruk og nødstrøm

· Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet.

· Bramo AS har service på brann luker over tak opp mot brann sentral.

· MNP service AS leverer vaktmestertjenester.

· Portservice AS leverandør for port og service.

· Movel AS har overvåking og service på ladestasjoner til El-biler.

· Securitas har service og teknisk rundt kameraovervåking.

· Eaton AS har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strømbrudd.

· Franzefoss AS leverer Container og el-bur til dugnad.

Saker som er behandlet av styret året 2024/2025. I Løpet året som har gått er det gjennomført 11 styremøter pr. 4.2.2025 med varighet på to-tre timer, inkludert et stort antall saker til behandling. Besvarelse opp mot beboere og utfordringer med leietakere. Dialog med JM i henhold til reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygnings relaterte mangler.

Samt omkobling av vannforsyning fra Lørenskog kommune i henhold til frakopling fra Entreen 1, som har medført hyppige møter med USBL og deres økonomiavdeling og forretningsfører.

Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandørene, Envatec og Logiwaste, for å holde avsuget i gang.

Vaktmester og styreleder har også hyppig måttet åpne avsuget for å fjerne søppel og papp som ikke skulle vært i avsuget og som har laget propper i systemet.

• Forliksråd-sak med tidligere styreleder. Krav om uenigheter i honorar for avgått periode. Saken ble avgjort i forliksrådet til sameiets fordel.

Kameraovervåkingen er oppgradert med tre nye kameraer og noen kameraer er byttet ut. Det er gjort et større arbeide med gjennomgang av kameraer gjennom hele året

Gjerningsmannen som gjennomførte innbrudd i postkasser i Gamleveien 95, ble fanget opp på kamera og dette ble overlevert til Politiet. Saken ble henlagt av politiet. Innbrudd i kjellerboder. Begge saker ble håndtert av styret og vaktmester.

Politi-henvendelser om uønskede hendelser i p-huset og utenfor næringslokaler. Styret bistår politiet med video og bilder. Dette har skjedd i flere tilfeller.

Håndtering av oppkast i p-huset og oppganger. Styret har innhentet vaskehjelp og når vi finner syndere ved å sjekke kameraene, blir dette fakturert seksjonseier.

Reparasjoner av porter som har blitt kjørt på. Seksjonseiere har får regningen, men styret har blitt belastet med alt arbeidet rundt dette, samt utfordringene med diskusjoner i etterkant.

Tidsbruk og engasjement opp mot eier av Aimopark området i henhold til søppel og oljesøl. Dette har vært en gjennomgående sak i 2023, 2024 og 2025, men regner med å ha landet en enighet her i løpet av februar/mars 2025.

• Saksbehandling rundt innmeldinger av et større antall eposter, meldinger i portalen, Messenger-meldinger og muntlige beskjeder fra beboere.

• Oppdatere og gjennomgå alle avtaler for heis, ventilasjon, rør, varme, fjernvarme, strøm, alarm, brann luker, grunnvanns pumper, døra automatikk, renovasjon, sprinkel anlegget, manuelt slukker utstyr, vaktmester avtale, kamera overvåkning og porter. Samt oppfølgninger av disse avtalene. Inkludert tilretteleggelse for bruk av

Famac HMS verktøy for avvik og registreringer av brannsikring, vanntrykk for sprinkel anlegg og ventilasjons rutiner for alle byggene.

Videreføring av vedtak på ekstraordinær Generalforsamling; Salg av utleieleilighet og vedtak på salget. Det ble innhentet tilbud fra fem meglere og det ble valgt en som styret vurderte ut ifra beste pakkeløsning. Innhentet dokumentasjoner og overført dette fra arkitekt via styret til Lørenskog Kommune for saksbehandling av reseksjonering av seksjon nr. 248.

Samt oppfølgning mot arkitekt og kommunen for vedtak på seksjoneringen opp mot Brønnøysund og Kartverket. Her har det vært mye møter og purringer, da vi fikk tre ukers klagefrist og p.t 31.01.2025 ikke fått dette registret i kartverket / Brønnøysund. Lørenskog Kommune har en større treghet i sin saksgang, og dette må på plass før vi kan legge leiligheten ut for salg og dette følges tett opp.

• Hatt opplæring med seksjonseiere og leietakere på Brannalarm systemet i flere omganger.

• Større mengder med arbeider rundt søppel avsuget og foretatt møter med leverandør og Lørenskog Kommune.

• Bistått i flere konflikter mellom naboer i Sameiet.

• Gjennomført tiltak på ventilasjonsanlegget sammen med vaktmester i henhold til fukt og vannansamling i p-huset.

Hatt flere møter med Fevang som har kjøpt utleiedelen (Aimopark) området i p-huset. Fått på plass avtaler og innbetalinger.

• Oppfølgninger og saksbehandlinger av avvik på fellesarealer opp mot JM. Styreleder har flere ganger i 2024 gått større og kritiske runder med JM og har hatt flere møter i

sameiet og på deres kontor med gjennomslag for alle avvik som er innmeldte. Antall innmeldte avvik har gått betraktelig ned det siste årene. Fra 134 saker og det gjenstår nå 22 saker som ikke er ferdigbehandlet. Blant annet ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget og flere lekkasjer fra atrium og ned i U1 som er beregnet utbedret sommeren 2025. Inkludert en ny oppgradert overflatebehandling på dekker i p-huset fra Rema og inn, samt fra rundkjøringen og inn. Dette i henhold til lekkasjer ned i U2. Det er også en større lekkasje fra takterrasse på hus 4 som er pågående.

Prosjekt sikring av takterrasse ferdigstilt med brikke løsninger på takterrasser.

• Mye opplæring av søppel håndtering opp mot beboere, samt håndtering av gjensatt søppel. Med et større antall utrykninger både for styreleder og vaktmester i henhold til propp i anlegget.

• Oppfølgning av tv skjermer. Venter fortsatt på nye skjermer fra JM. Pågående sak.

• Et større arbeide med å følge opp, besvare og ta møter med eiere av næringslokaler. Dette for å fastsette regler, rutiner og alt arbeidet som medfølger å ha næringslokaler tilknyttet våre bygg, med ventilasjon, vann, strøm og avløp. Siste møte gjennomført september 2024. Hatt flere møter angående ubetalte regninger og klager på fasade reklame.

• Møter med vaktmester MNP Service AS v/Roar.

Som har hatt flere fysiske oppmøter på dagtid med rørleggere, ventilasjon og automasjons leverandører som har levert alle våre tekniske anordninger. Dette for å få alle systemene til å fungere sammen. Da vi har hatt mye utfordringer med de tekniske anleggene som enda ikke er ferdigstilt. Pågående sak

• Oppfølgning av heis stans som er relatert til bruker feil. Litt mindre omfang i 2024 vs. 2023, men vaktmester og styreleder har resatt heisene. Brukerfeil belastes seksjonseiere.

• Oppfølgning av fjernvarme- og vanninntak til sameiet, som har gått igjennom

Entréen 1. Avsluttet sak og vi har direkte måler til fjernvarme. Fra og med 4 januar 2024.

Noe som har medført reduserte kostander og vi har satt USBL til gjennomgang av alle vann og avløps fakturaer for å få en total redegjørelse for viderefakturering fra Entreen1.

· Mye korrespondanse mot USBL i forbindelse med utfordringer knyttet til enkelte seksjonseiere og konteringer.

• Et større engasjement fra alle styremedlemmer i pågående saker.

Styret ser ikke at saker minker og behandlingstiden er heller ikke blitt redusert.

Vedlikehold

I 2025 ser styret ikke behov for annet en planlegging for fortsettelse av overflatebehandling på øvre deler av blomsterkasser på takterrassene og i Atrium, samt planlegging og gjennomføring av tiltak på panelvegger over og utenfor balkonger. Dette for å beholde levetid og bevare eiendelene våre.

Planlagt utført sommer 2025.

Arrangement

· Det har ikke blitt gjort mye i fellesskap i sameiet. Dette grunnet økonomiske utfordringer, det ble tent julegran og servert pepper kaker og gløgg.

· Det ble arrangert en grillfest på tunet i august 2024.

· Vi ser for oss en sommersamling før juli 2025 for å bli bedre kjent med naboene og øke trivselen for beboerne. Grunnet gode tilbakemeldinger fra grillfesten 2024

Arbeidsplan

• Styret vil jobbe som tidligere, aktivt, synlige og informative til felleskapets beste.

Hovedfokus på sikkerhet og økonomi for sameiet, samt ivaretagelse av uteområdet.

Styret har følgende saker til avstemning på årsmøte:

- Innvesterings kostnader med å få vannmålere i hver leilighet. Antatt kr. 3 mill.+

- Styremedlemmer og varamedlemmer for 2025 – 2026

- Vedtekter for garasjeanlegget og Næringslokaler (Fasade og leietakere)

Med vennlig hilsen

Styret Entreen2.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Møtet finner sted på Skårer Kirke, Løkenåsveien 35 - 1473 Lørenskog. I underetasjen på Skårer kirke klokken 19:00 den 17 sep. 2025

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vannmålere

3 Keyfree

4 Kun til orientering

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Keyfree - Digital nøkkel

Styret har innhentet tilbud fra Keyfree- digital nøkkel. Det er et ønske å koble opp keyfree på alle utgansdører i sameie entreen 2. Det er også mulig for den som ønsker å få kodelås på inngangsdøren til den enkeltes leilighet.

Alle bebeoere/ seksjonseiere kan laste ned Keyfree-appen fra Apple App Store eller Google Play og bli invitert for tilgang til fellesdører av styret i sameiet.

3 Keyfree Fordeler:

- Mer kontroll ved tap av nøkler
- Åpne dører med mobil
- Kan gi tilgang og sperre, til de man ønsker ved behov

Tilbud:

Totalpris med montering kr 81 438,- (Se vedlagt tilbud for spesifisering)

Årslisens og serviceavtale 8 oppganger inkl 4G kr. 23 800,- per år.eks mva.

Saken krever alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Vedtak på keyfree på inngangsdører til oppganger.

3. Avstemning på vannmålere

Styret har innhentet tilbud fra EcoGuard på innstallering av vannmålere. Hvis saken blir vedtatt ønsket igangsetting til høsten 2025.

Formålet er å få fordelt kostnader for felles varmt vann, kaldt vann og varme. Vi ønsker at hver seksjon får en kostand på reelt forbruk og vi går bort ifra avregning etter brøk. Målt forbruk i fellesområdene skal allikevel fordeles ut fra fordelingsnøkkel.

Finansiering: Styret ser for seg at man bruker 2/3 av pengene som har kommet fra salget av utleieleiligheten for å dekke største parten av innvesterings kostnaden, den resterende delen dekkes av et kortsiktig lån og fordelingen blir forklart på møtet.

Styret ser for seg et låneopptak på ca 800 000,-. Styret har foreløpig innhentet ett tilbud fra DNB.

Styret ber om at årsmøte gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet med inntil kr. 800 000,-, ihht gjeldene satser og kostnader. I tillegg får styret fullmakt til å velge långiver. Renter og avdrag fordeles på seksjonseiere månedlig ihht nedbetalingsplanen og etter fordelingsnøkkel.

Dette vil utgjøre en kostand per enhet fra minste leilighet på ca.kr.37 kroner til ca. kr. 147,-.

Pris per enhet

- Energiservice kr. 27,- pr mnd
- Usbl admin gebyr kr. 18,- pr mnd
- Faktisk forbruk

- ca lånekostnad fra 37,- fra minste leilighet til kr. 147,- på den største.

Dersom saken blir vedtatt skal følgende setning tas inn i vedtektene under punkt 6-1 (3).

- Kostnader for felles varmt vann, kaldt vann og varme faktureres direkte til seksjonseier for faktisk forbruk. Målt forbruk i fellesområdene skal allikevel fordeles ut fra fordelingsnøkkel.

- Følgende setning i vedtektene strykes: Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal

Saken krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtak på iverksettelse av vannmålere i alle seksjonene (boligseksjonene og næringsseksjonene). Styret ber om at årsmøte gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet med inntil kr. 800 000,-, ihht gjeldene satser og kostnader. I tillegg får styret fullmakt til å velge långiver. Renter og avdrag fordeles på seksjonseiere månedlig ihht nedbetalingsplanen og etter fordelingsnøkkel.

Dersom saken blir vedtatt skal følgende setning tas inn i vedtektene under punkt 6-1 (3).

- Kostnader for felles varmt vann, kaldt vann og varme faktureres direkte til seksjonseier for faktisk forbruk. Målt forbruk i fellesområdene skal allikevel fordeles ut fra fordelingsnøkkel.
- Følgende setning i vedtektene strykes: Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal.

4. Til orientering - Forslag til vedtektsendringer i 2026

Styret har sett på muligheten for å endre noen punker i vedtektene. Et ønske er at man får mer samstemte vedtekter som sameiet Entreen 1. Følgende punkter som man ønsker å endre på er:

- Korstidsutleie av leilighet
- Salg og utleie av p-plass til utenforstående

Forslag til vedtak: Kun til orientering

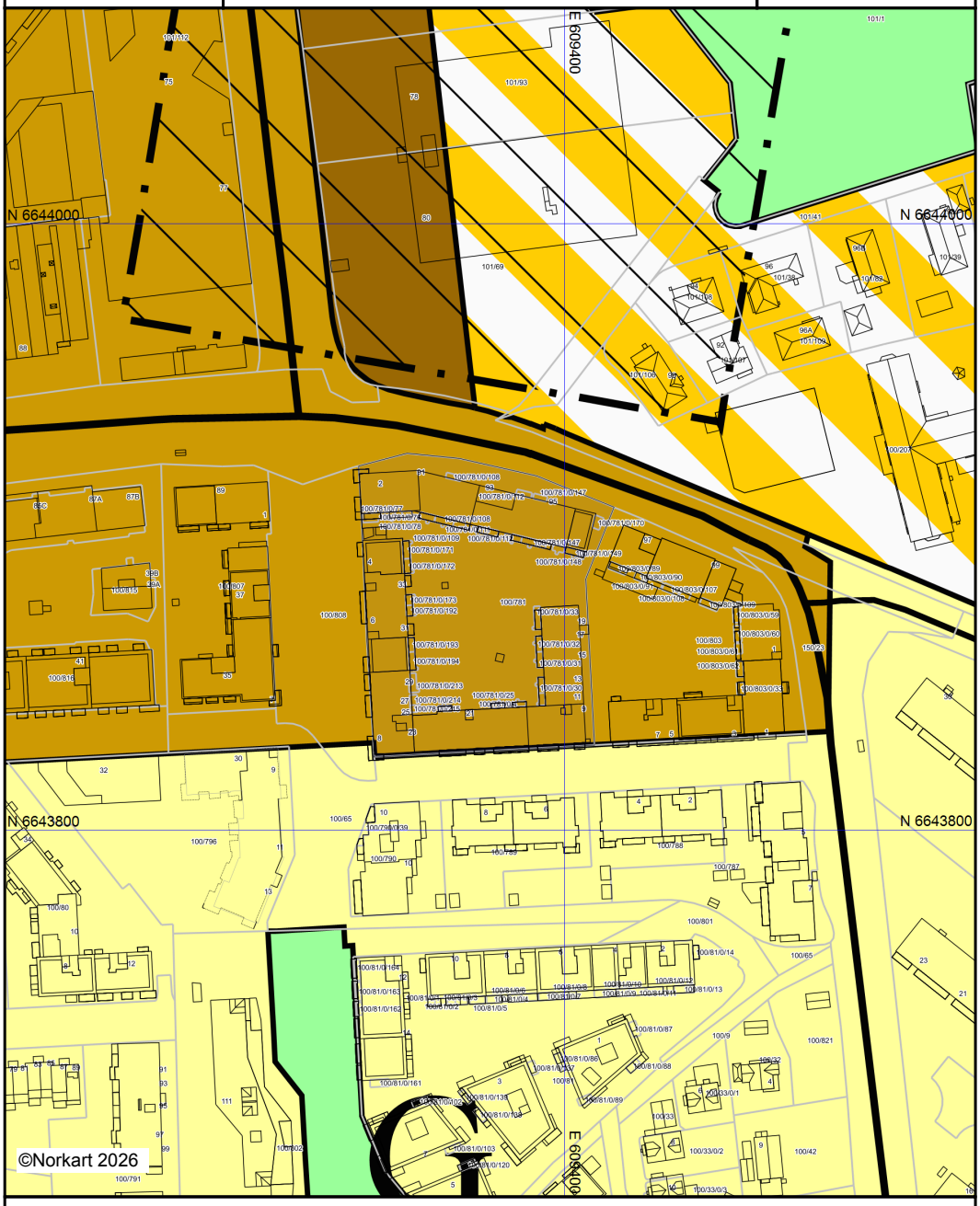
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Lørenskog kommune

Derlick Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	17/3434- 218		09.02.2023

Ferdigattest - Boligblokk med næringsdel

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Bjarne Haugens gate 9, 11, 13, 15 ,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Gamleveien 91, 93, 95, Løkentunet 2, 4, 6 og 8	100/781//	
Ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS Hausmanns gate 16 0182 OSLO	**Tiltakshaver** Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest for Bjarne Haugens gate 9, 11, 13, 15 ,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Gamleveien 91, 93, 95, Løkentunet 2, 4, 6 og 8 (Hus 4, 5 og 6 samt garasjeanlegget) er mottatt 01.03.2022. Rammetillatelse for hus 4 og 5 ble gitt den 30.11.2017 (saksnr. 17/3434-6). Rammetillatelse for hus 6 ble gitt den 20.02.2019 (saksnr. 17/3434-57).

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

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i 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.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01 Gjennomføringsplan 22

Kopi til:
Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER

Intern kopi til:

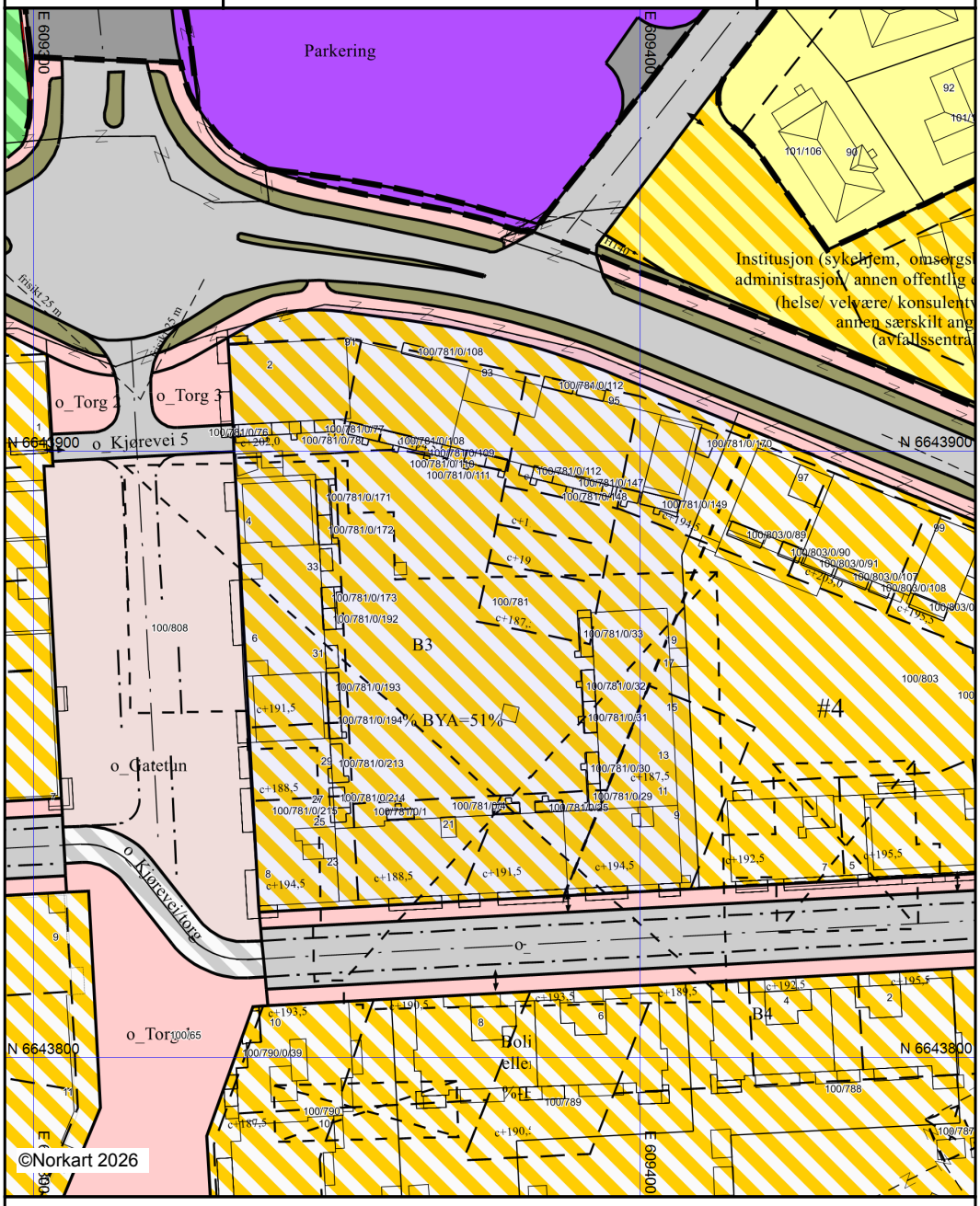
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

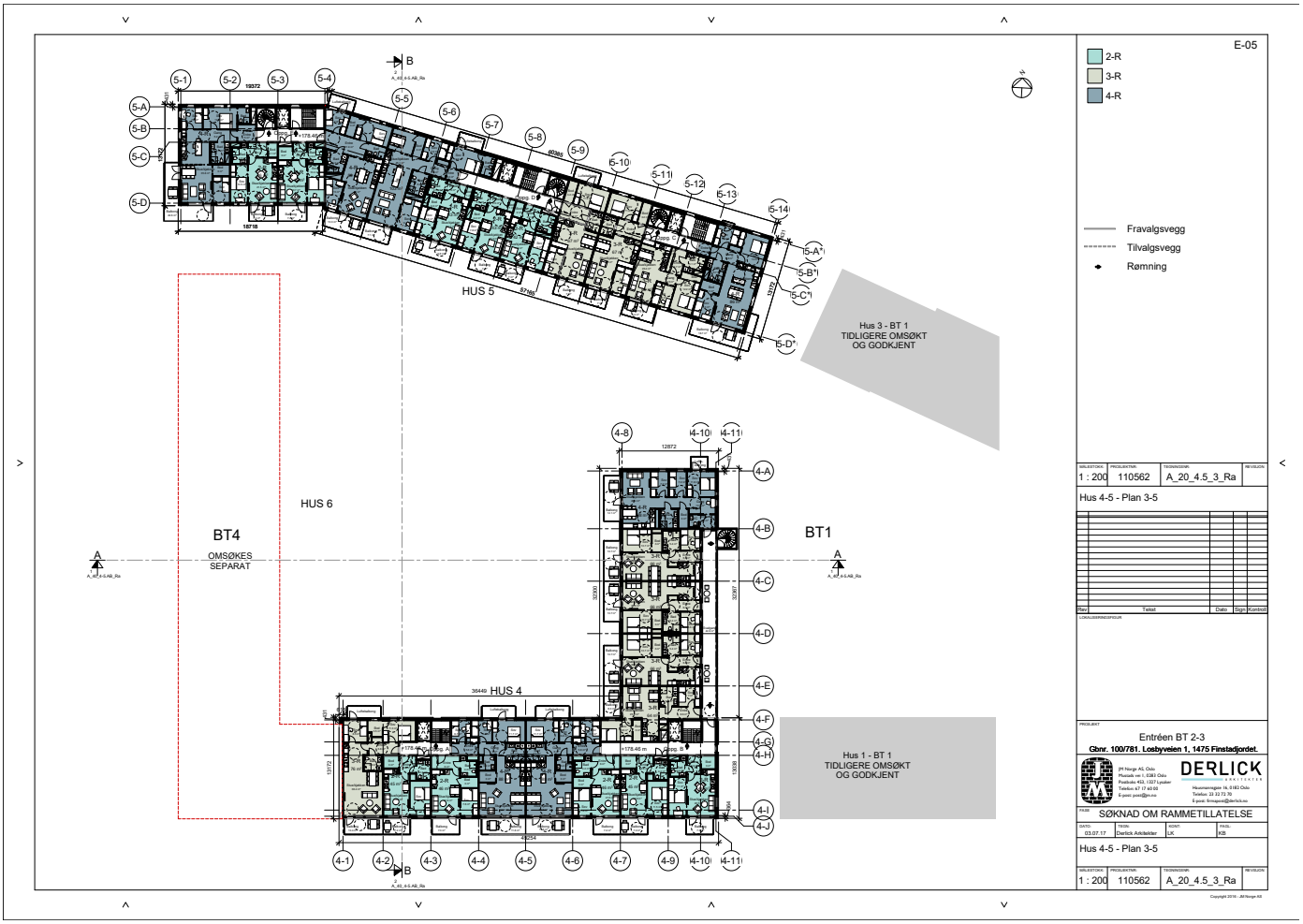
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gate med fortau

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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


E-05
2-R
3-R
4-R
Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning
HUS 5
HUS 6
HUS 4
BT4
OMSØKES
SEPARAT
BT1
Hus 3 - BT 1
TIDLIGERE OMSØKT
OG GODKJENT
Hus 1 - BT 1
TIDLIGERE OMSØKT
OG GODKJENT
1 : 200
110562
A_20_4.5_3_Ra
Hus 4-5 - Plan 3-5
Entréen BT 2-3
Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.
DERLICK
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
03.07.17
Derlick Arkitekter
LK
KB
Hus 4-5 - Plan 3-5
1 : 200
110562
A_20_4.5_3_Ra

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
ADOLPH TIDEMANDS GT. 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f264d775-9446-4178-88e6-bf6bafe39f59
Vår referanse: 2364611/14417184
Bestilling: C3 2020-12-23 (5) 61

Dato
23.12.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1501774	200	13.12.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	100	781	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anne Mette Aschim Nordengen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602574631
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974074931	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	100	781

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	1	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	2	40 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	3	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	4	84 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	5	72 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	6	40 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	7	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	8	84 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	9	77 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	10	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	11	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	12	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	13	77 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	14	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	15	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	16	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	17	77 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	18	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	19	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1501774 Tinglyst: 13.12.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	20	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	21	77 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	22	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	23	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	24	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	25	68 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	26	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	27	40 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	28	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	29	64 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	30	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	31	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	32	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	33	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	34	84 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	35	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	36	40 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	37	41 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	38	64 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	39	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	40	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	41	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	42	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	43	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	44	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	45	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	46	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	47	64 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	48	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	49	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	50	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	51	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	52	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	53	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	54	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	55	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	56	64 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	57	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	58	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	59	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	60	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	61	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	62	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	63	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	64	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	65	64 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	66	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	67	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	68	66 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	69	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	70	110 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	71	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	72	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	73	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	74	93 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	75	54 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	76	125 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	77	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	78	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	79	138 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	80	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	81	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	82	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	83	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	84	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	85	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	86	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	87	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	88	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	89	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	90	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	91	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	92	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	93	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	94	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	95	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	96	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	97	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	98	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	99	46 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	100	45 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	101	89 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	102	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	103	92 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	104	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	105	97 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	106	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	107	97 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	108	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	109	30 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	110	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	111	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	112	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	113	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	114	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	115	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	116	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	117	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	118	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	119	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	120	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	121	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	122	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	123	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	124	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	125	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	126	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	127	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	128	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	129	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	130	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	131	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	132	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	133	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	134	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	135	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	136	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	137	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	138	103 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	139	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	140	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	141	42 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	142	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	143	130 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	144	92 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	145	139 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	146	92 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	147	87 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	148	33 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	149	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	150	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	151	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	152	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	153	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	154	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	155	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	156	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	157	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	158	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	159	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	160	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	161	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	162	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	163	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	164	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	165	67 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	166	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	167	86 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	168	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	169	65 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	170	31 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	171	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	172	57 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	173	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	174	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	175	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	176	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	177	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	178	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	179	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	180	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	181	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	182	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	183	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	184	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	185	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	186	88 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	187	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	188	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	189	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	190	101 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	191	101 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	192	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	193	58 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	194	91 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	195	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	196	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	197	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	198	91 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	199	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	200	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	201	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	202	91 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	203	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	204	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	205	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	206	91 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	207	69 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	208	28 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	209	43 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	210	91 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	211	102 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	212	102 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	213	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	214	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	215	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	781	0	216	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	217	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	781	0	218	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	219	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	220	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	221	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	222	112 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	223	95 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	224	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	225	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	226	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	227	112 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	228	95 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	229	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	230	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	231	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	232	112 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	233	95 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	234	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	235	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	236	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	237	112 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	238	95 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	239	76 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	240	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	241	39 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	242	113 / 17066	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	243	76 / 17066	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	100	781	0	244	77 / 17066	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	100	781	0	245	78 / 17066	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	100	781	0	246	706 / 17066	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	100	781	0	247	107 / 17066	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

KARTVERK STATENS

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Lørenskog 842 566 142	Kommunens adresse Pb 304, 1471 Lørenskog	Kontaktperson S. KREMENDI 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JM Norge AS	829350122	egil.heibek@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 453	1327	Lysaker	95191632

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
230	Lørenskog	100	781	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllinge på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggs eal** Fyll ut ne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tille gsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	BG	13	B	77	B	25	B	68	BG	37	B	41	B	49	B	66	B
2	B	40	B	14	B	45	B	26	B	41	B	38	B	64	B	50	B	66	B
3	B	41	B	15	B	46	B	27	B	40	B	39	B	66	B	51	B	88	B
4	B	84	BG	16	B	88	B	28	B	41	B	40	B	66	B	52	B	88	B
5	B	72	B	17	B	77	B	29	B	64	BG	41	B	66	B	53	B	46	B
6	B	40	B	18	B	45	B	30	B	66	BG	42	B	88	B	54	B	45	B
7	B	41	B	19	B	46	B	31	B	66	BG	43	B	88	B	55	B	46	B
8	B	84	B	20	B	88	B	32	B	66	BG	44	B	46	B	56	B	64	B
9	B	77	B	21	B	77	B	33	B	88	BG	45	B	45	B	57	B	66	B
10	B	45	B	22	B	45	B	34	B	84	B	46	B	46	B	58	B	66	B
11	B	46	B	23	B	46	B	35	B	41	B	47	B	64	B	59	B	66	B
12	B	88	B	24	B	88	B	36	B	40	B	48	B	66	B	60	B	88	B
Sum tellere:		3738				Nevner =		17066											

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

STATENS KARTVERK

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-2019	Egil Hirbak

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lysaker 28/6-2019		Martin Asp for JM Norge AS
Lysaker 28/6-2019		Eirik Prestmo For JM Norge AS

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	100	781	

Dato	Underskrift	Stempel
10.07.2019	Sulamje Kelkadi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-2019	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	88	B	85	B	89	B	109	B	30	BG	133	B	103	B	157	B	65	B
62	B	46	B	86	B	88	B	110	B	43	BG	134	B	43	B	158	B	86	B
63	B	45	B	87	B	46	B	111	B	42	BG	135	B	43	B	159	B	67	B
64	B	46	B	88	B	45	B	112	B	67	BG	136	B	42	B	160	B	65	B
65	B	64	B	89	B	89	B	113	B	103	B	137	B	67	B	161	B	86	B
66	B	66	B	90	B	88	B	114	B	43	B	138	B	103	B	162	B	67	B
67	B	66	B	91	B	46	B	115	B	43	B	139	B	43	B	163	B	65	B
68	B	66	B	92	B	45	B	116	B	42	B	140	B	43	B	164	B	86	B
69	B	88	B	93	B	89	B	117	B	67	B	141	B	42	B	165	B	67	B
70	B	110	B	94	B	88	B	118	B	103	B	142	B	67	B	166	B	65	B
71	B	46	B	95	B	46	B	119	B	43	B	143	B	130	B	167	B	86	B
72	B	45	B	96	B	45	B	120	B	43	B	144	B	92	B	168	B	65	B
73	B	46	B	97	B	89	B	121	B	42	B	145	B	139	B	169	B	65	B
74	B	93	B	98	B	88	B	122	B	67	B	146	B	92	B	170	B	31	BG
75	B	54	B	99	B	46	B	123	B	103	B	147	B	87	BG	171	B	88	BG
76	B	125	BG	100	B	45	B	124	B	43	B	148	B	33	BG	172	B	57	BG
77	B	45	BG	101	B	89	B	125	B	43	B	149	B	86	BG	173	B	69	BG
78	B	89	BG	102	B	88	B	126	B	42	B	150	B	67	B	174	B	88	B
79	B	138	B	103	B	92	B	127	B	67	B	151	B	65	B	175	B	43	B
80	B	45	B	104	B	88	B	128	B	103	B	152	B	86	B	176	B	28	B
81	B	89	B	105	B	97	B	129	B	43	B	153	B	67	B	177	B	69	B
82	B	88	B	106	B	88	B	130	B	43	B	154	B	65	B	178	B	88	B
83	B	46	B	107	B	97	B	131	B	42	B	155	B	86	B	179	B	43	B
84	B	45	B	108	B	103	BG	132	B	67	B	156	B	67	B	180	B	28	B
Sum tellere:		8192				Nevner =		17066											

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-2019	Egil Teigen

STATENS KARTVERK

Vedlegg 3 til begjæring om oppdeling eierseksjoner:



1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
230	**Lørenskog**	**100**	**781**		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	For mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	For mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	For mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
181	B	69	B	201	B	43	B	221	B	39	B	241	B	39	B
182	B	88	B	202	B	91	B	222	B	112	B	242	B	113	B
183	B	43	B	203	B	69	B	223	B	95	B	243	N	76	
184	B	28	B	204	B	28	B	224	B	76	B	244	N	77	
185	B	69	B	205	B	43	B	225	B	39	B	245	N	78	
186	B	88	B	206	B	91	B	226	B	39	B	246	N	706	B
187	B	43	B	207	B	69	B	227	B	112	B	247	N	107	
188	B	28	B	208	B	28	B	228	B	95	B				
189	B	69	B	209	B	43	B	229	B	76	B				
190	B	101	B	210	B	91	B	230	B	39	B				
191	B	101	B	211	B	102	B	231	B	39	B				
192	B	69	BG	212	B	102	B	232	B	112	B				
193	B	58	BG	213	B	76	BG	233	B	95	B				
194	B	91	BG	214	B	39	BG	234	B	76	B				
195	B	69	B	215	B	39	BG	235	B	39	B				
196	B	28	B	216	B	76	B	236	B	39	B				
197	B	43	B	217	B	39	B	237	B	112	B				
198	B	91	B	218	B	39	B	238	B	95	B				
199	B	69	B	219	B	76	B	239	B	76	B				
200	B	28	B	220	B	39	B	240	B	39	B				
SUM BRØK		1273		SUM BRØK		1223		SUM BRØK		1444		SUM BRØK		1196	
SUM BRØK (TELLERE)				17066		**= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**									

Signaturer

Rubrikk for underskrifter

Martin Asp

~~Kristin Folge~~

Eirik Prestmo

Lørenskog

Situasjonskart

Eiendom:

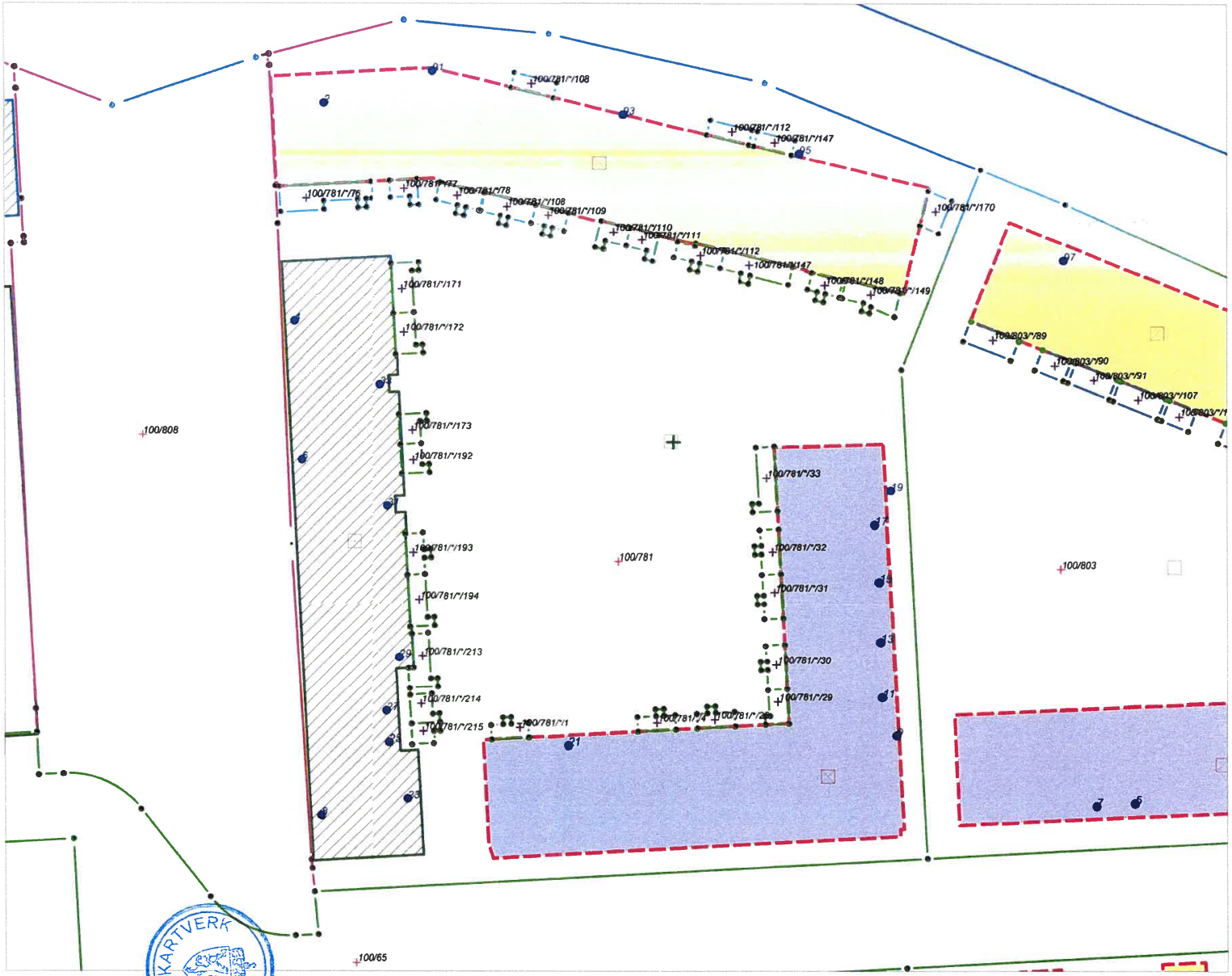
Gnr _ Bnr _

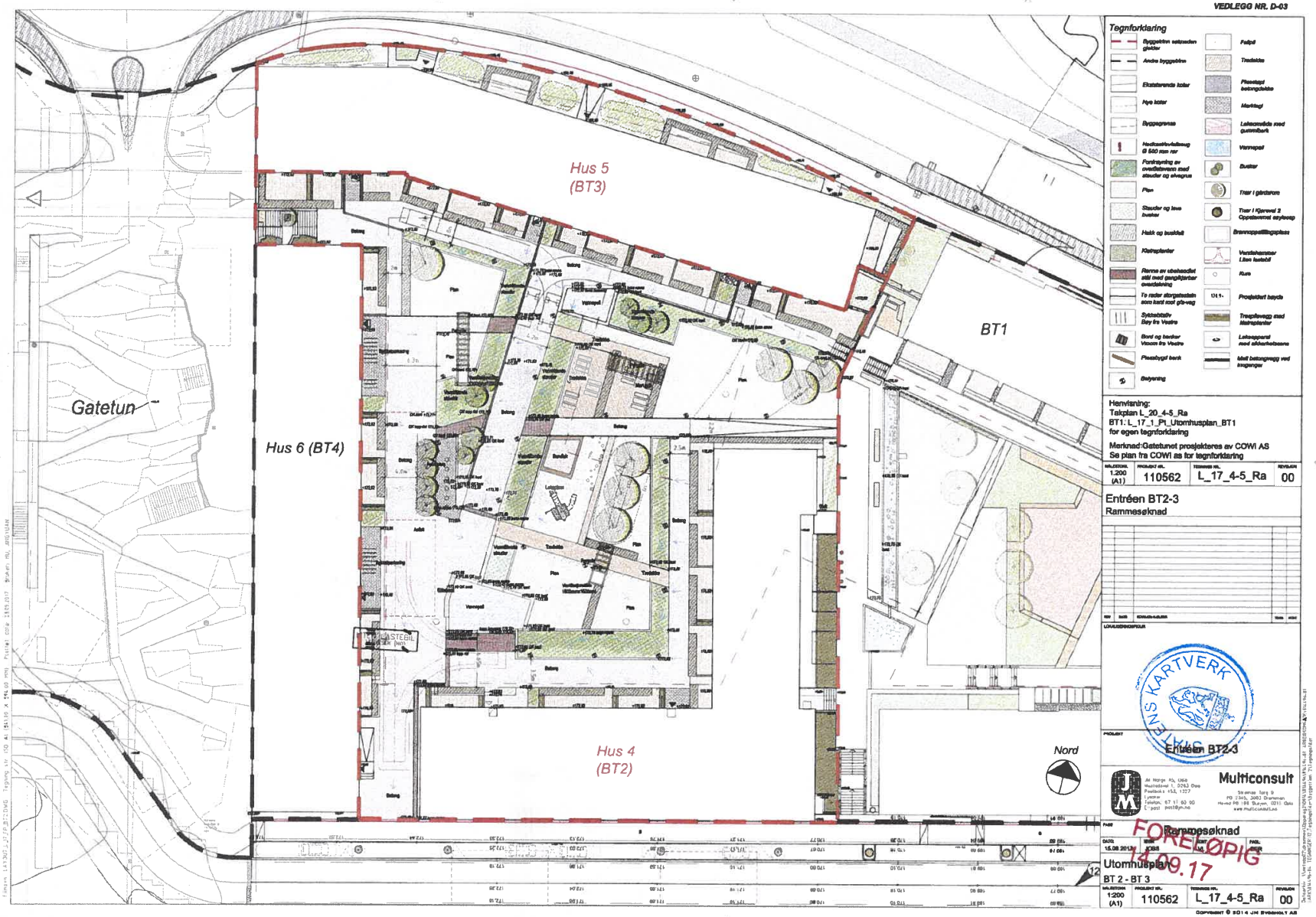
Målestokk:
1:400

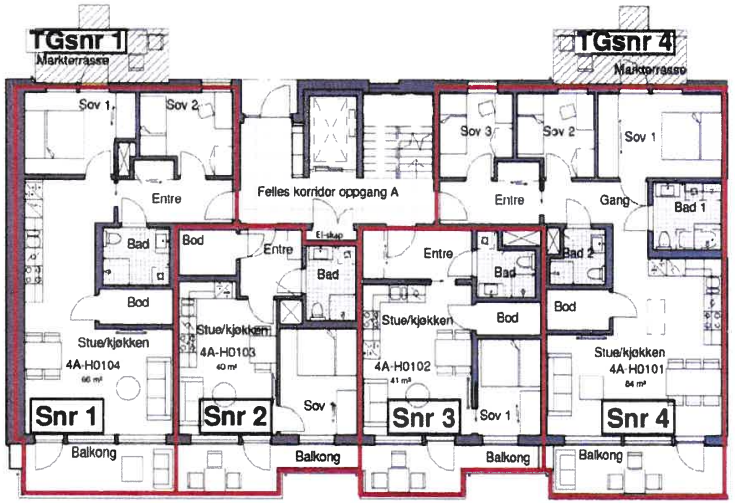
N

UTM-32

Dato: 06.12.2019




VEDLEGG NR. D-03
Tegnforklaring
Henvisning:
Takplan L_20_4-5_Ra
BT1: L_17_1_Pl_Utomhusplan_BT1
for egen tegnforklaring
Merknad:Gatetunet prosjekteres av COWI AS
Se plan fra COWI as for tegnforklaring
1:200 (A1)
110562
L_17_4-5_Ra
00
Entréen BT2-3
Rammesøknad
Hus 5 (BT3)
BT1
Gatetun
Hus 6 (BT4)
Hus 4 (BT2)
Nord
SVINGENS KARTVERK
Entréen BT2-3
Multiconsult
Rammesøknad
FORELØPIG
15.09.17
Utomhusplan
BT 2 - BT 3
1:200 (A1)
110562
L_17_4-5_Ra
00



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~19~~ 21

GNR. 100, BNR 781

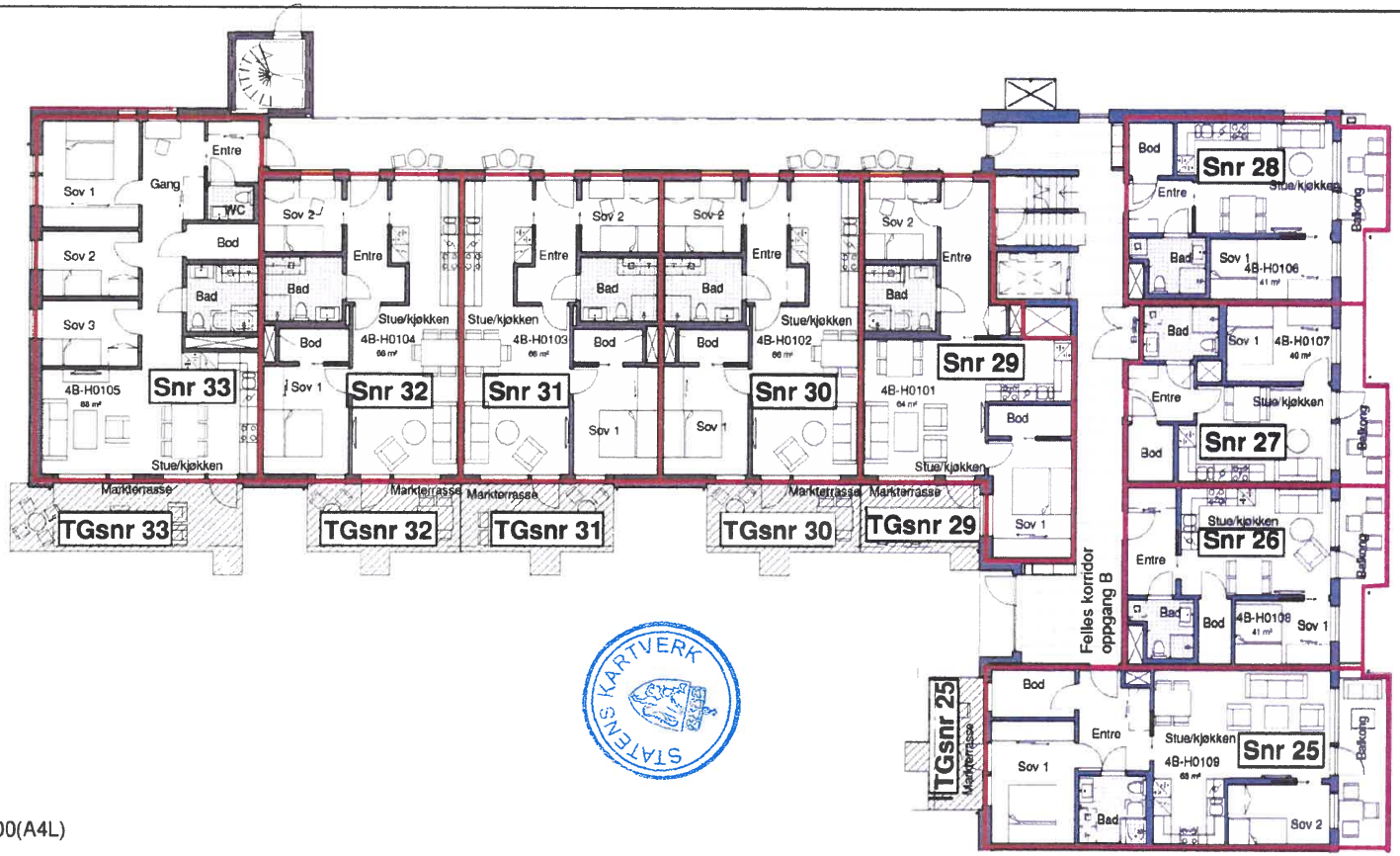
Plan 1.etasje hus 4 oppgang A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21 og~~ 9-17

GNR. 100, BNR 781

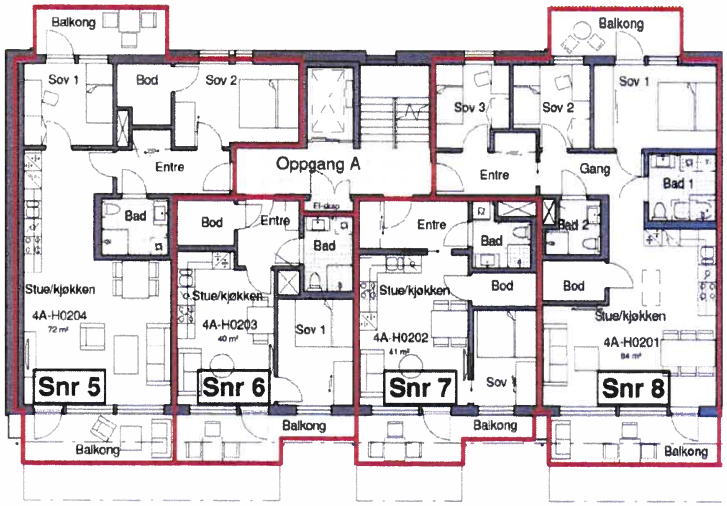
Plan 1.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

KARTVERK STATENS

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate 19 21

GNR. 100, BNR 781

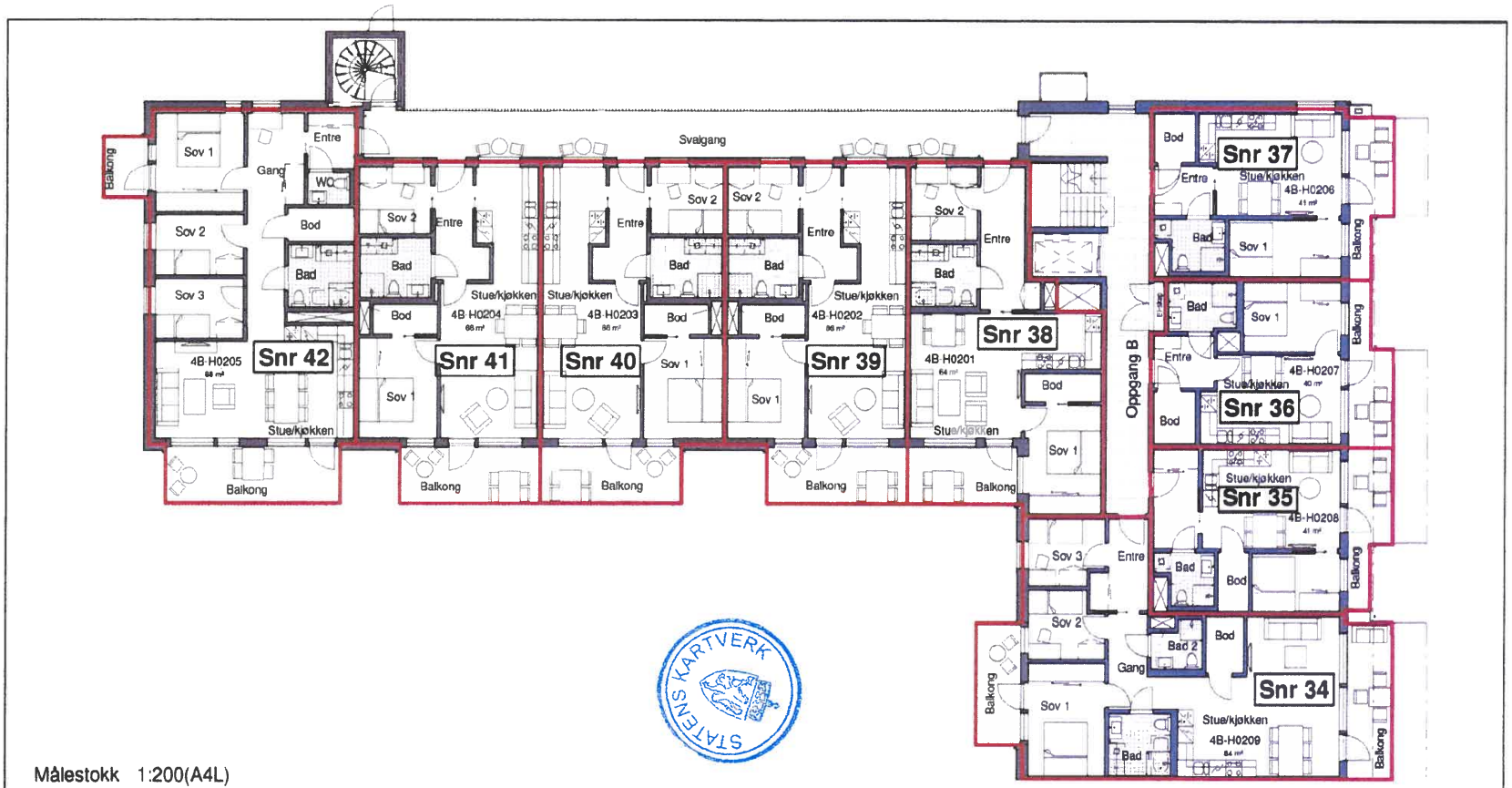
Plan 2.etasje hus 4 oppgang A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21~~ 19

GNR. 100, BNR 781

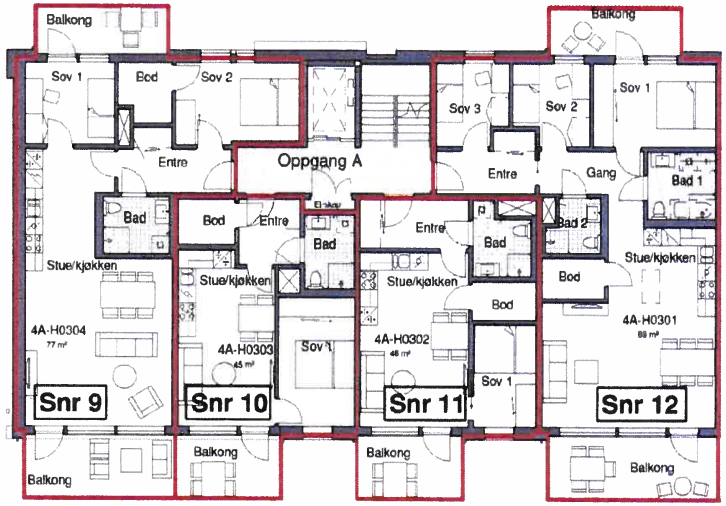
Plan 2.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

KARTVERK STATENS

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate 19 21

GNR. 100, BNR 781

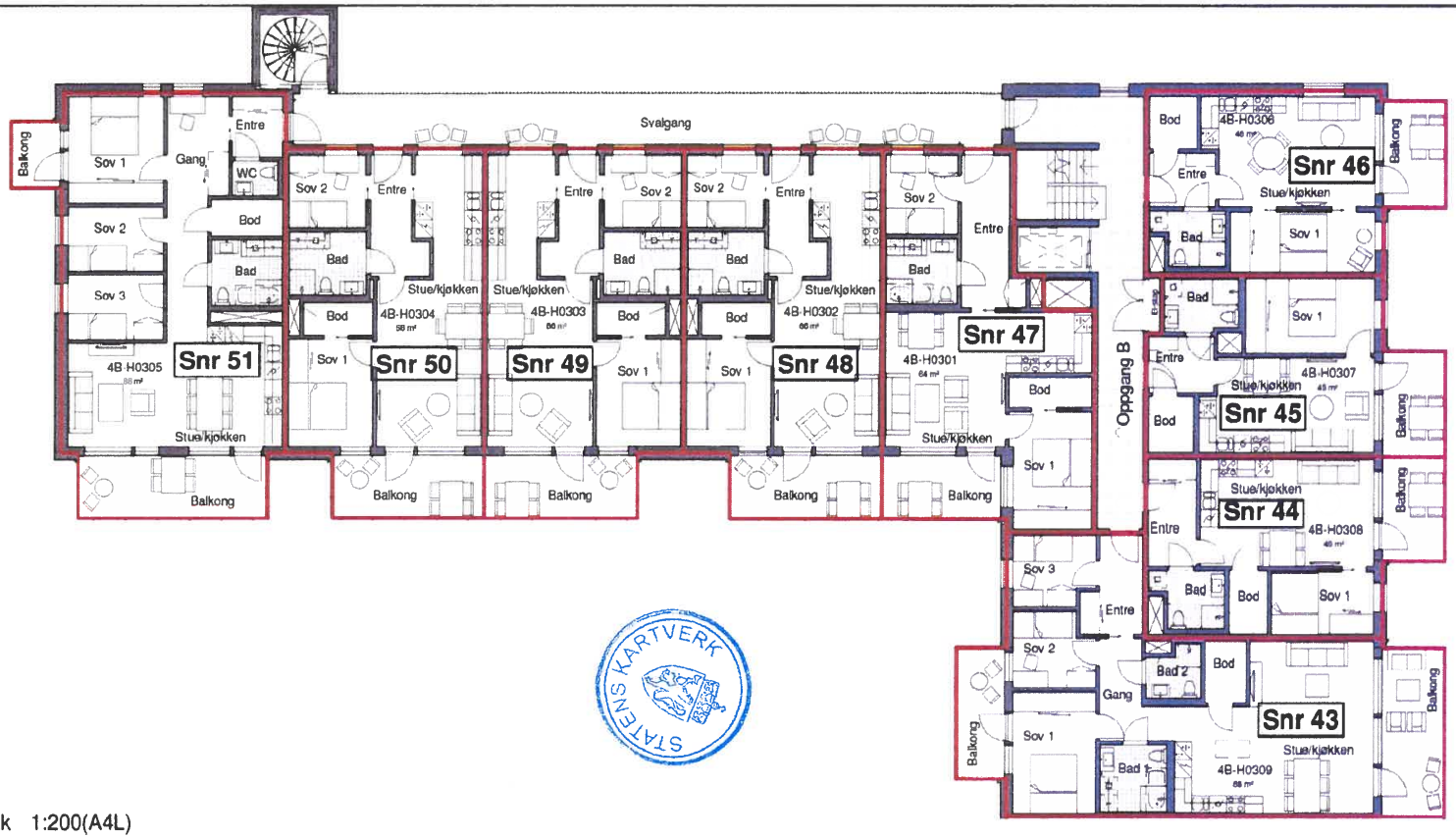
Plan 3.etasje hus 4 oppgang A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21~~ 19

GNR. 100, BNR 781

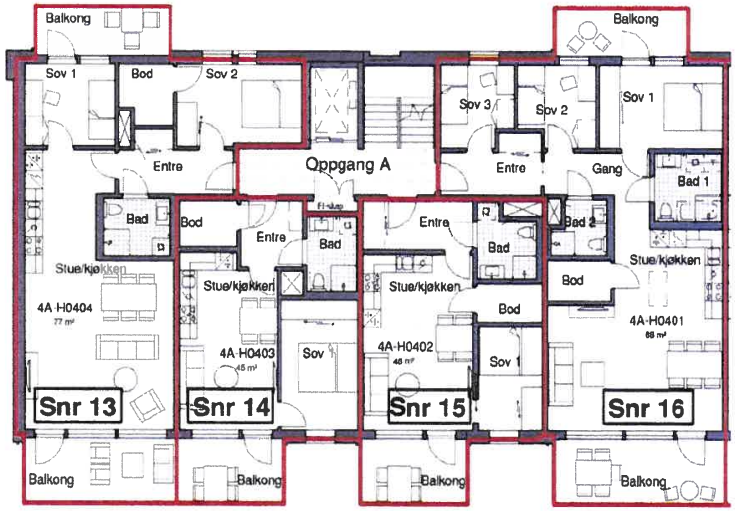
Plan 3.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

KARTVERK STATENS

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~19~~ 21

GNR. 100, BNR 781

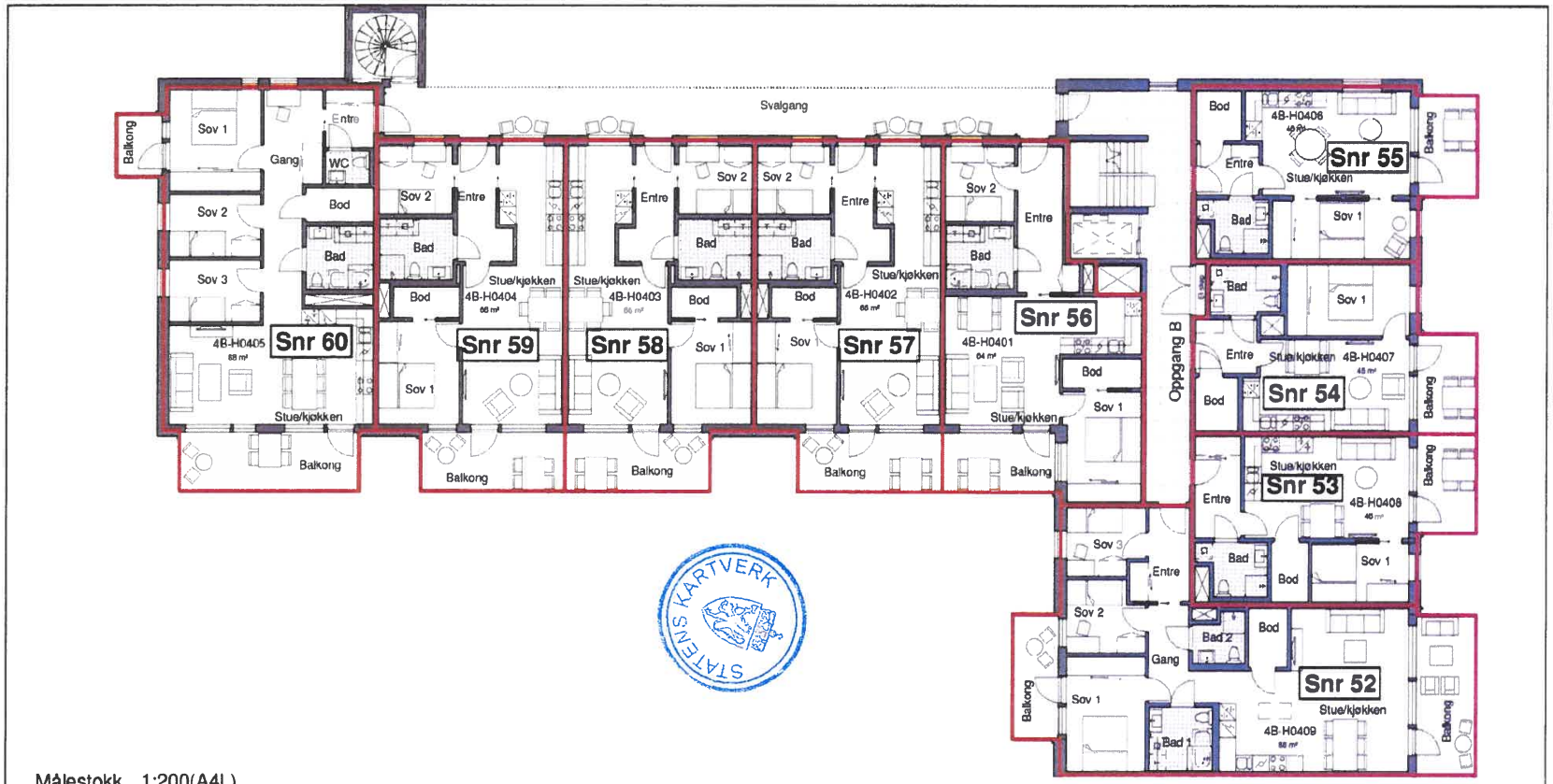
Plan 4.etasje hus 4 oppgang A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate 21 9

GNR. 100, BNR 781

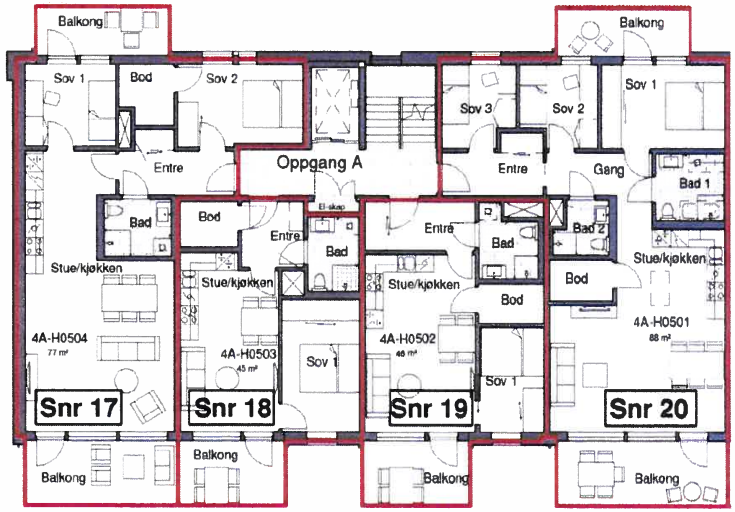
Plan 4.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

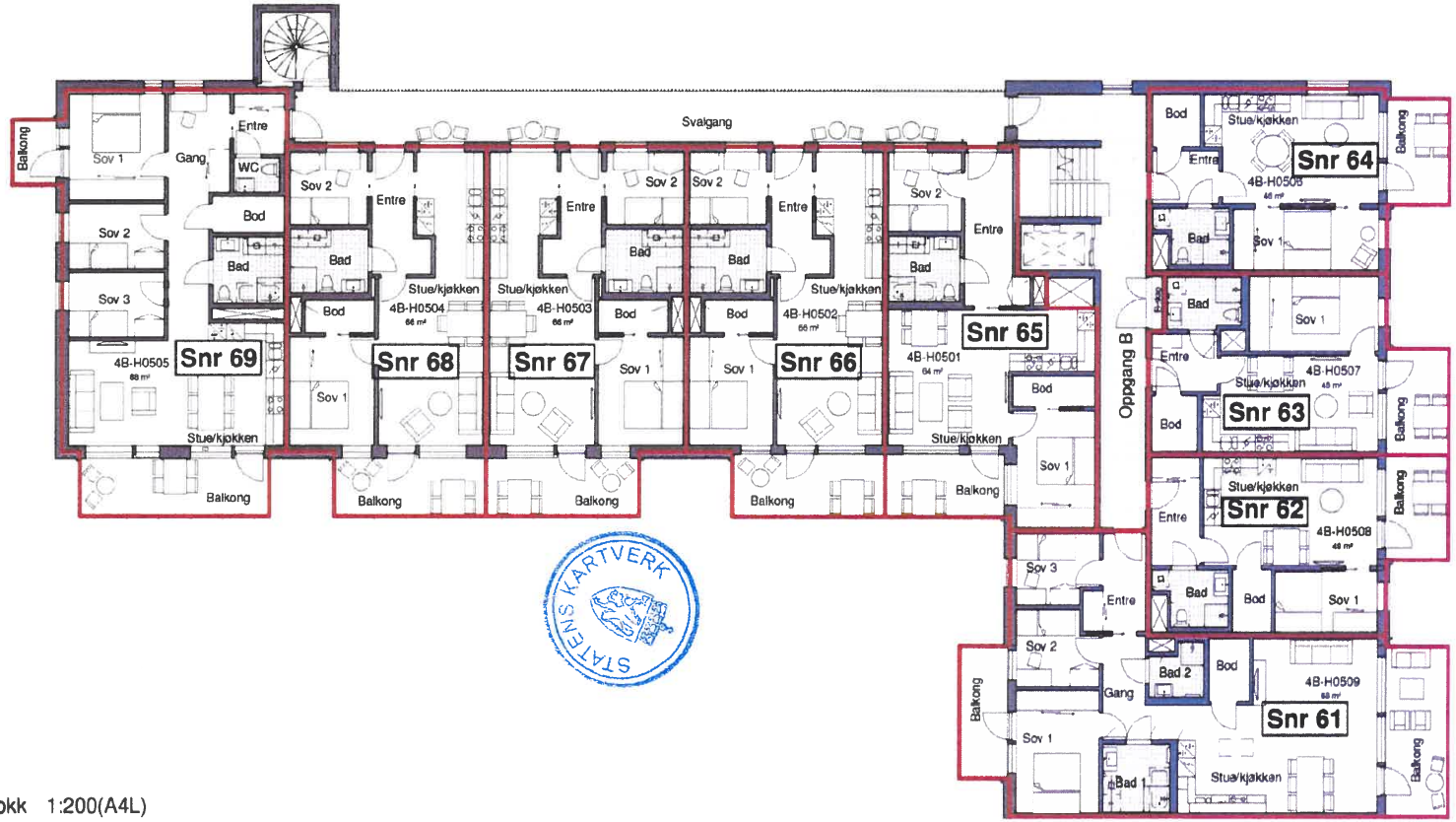
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Bjarne Haugens gate 19 ~~19~~ 21
GNR. 100, BNR 781
Plan 5.etasje hus 4 oppgang A
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21~~ 9

GNR. 100, BNR 781

Plan 5.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

KARTVERK STATENS

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate 19 21

GNR. 100, BNR 781

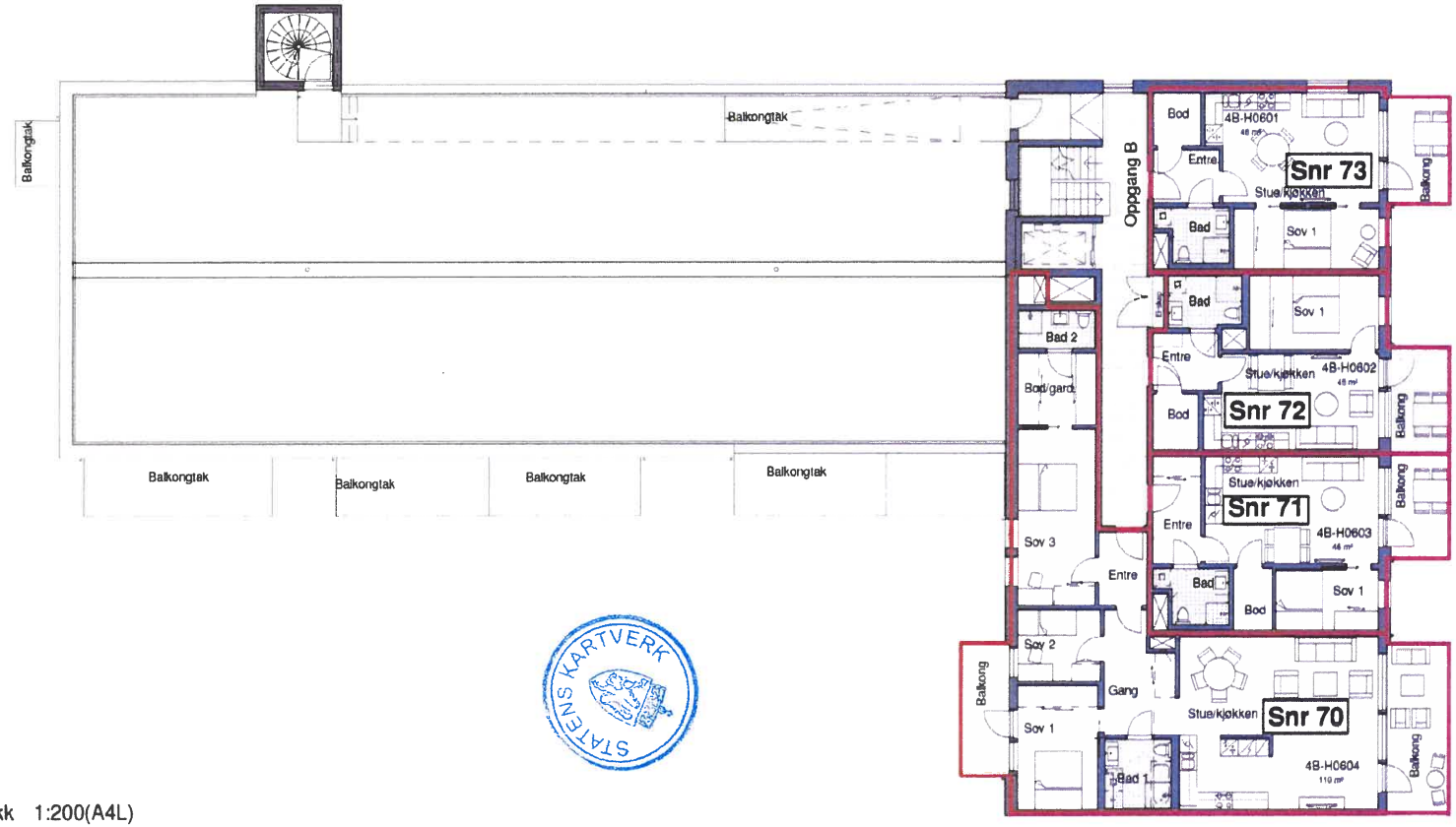
Plan 6.etasje hus 4 oppgang A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21~~ 9

GNR. 100, BNR 781

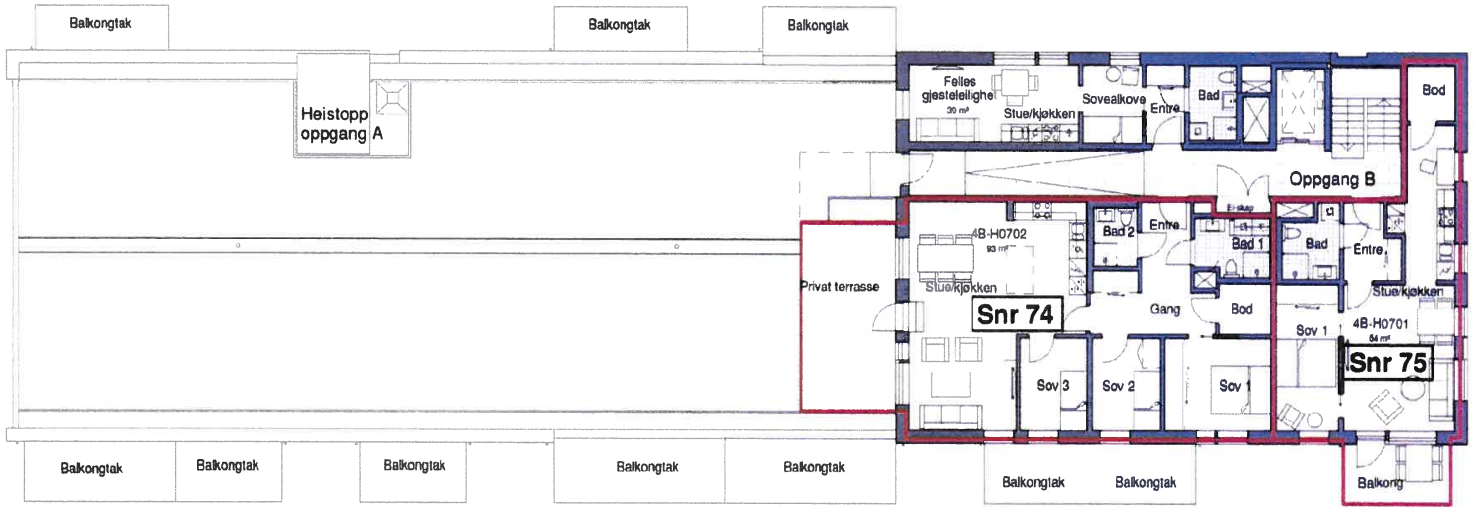
Plan 6.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Bjarne Haugens gate ~~21~~ 9

GNR. 100, BNR 781

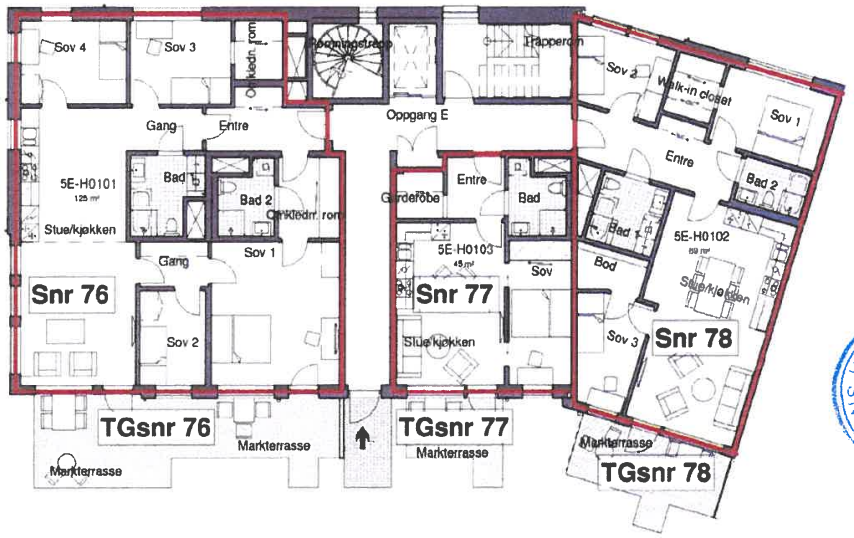
Plan 7.etasje hus 4 oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

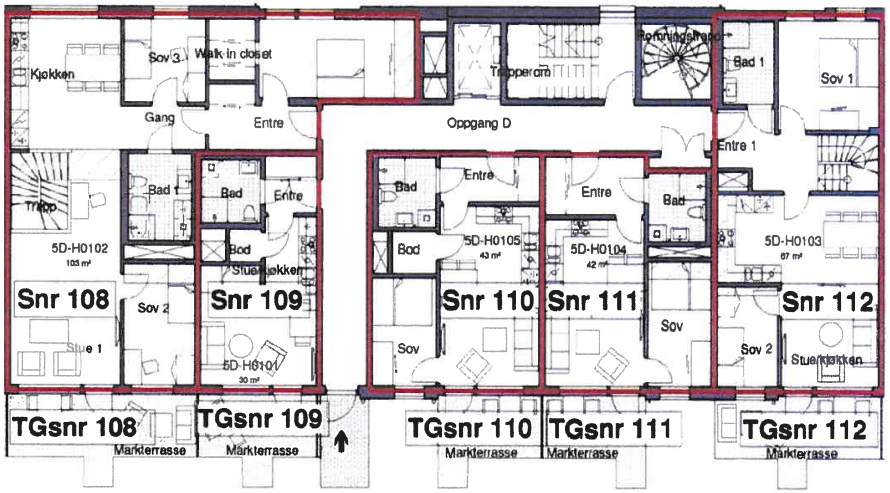
LSEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 1.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

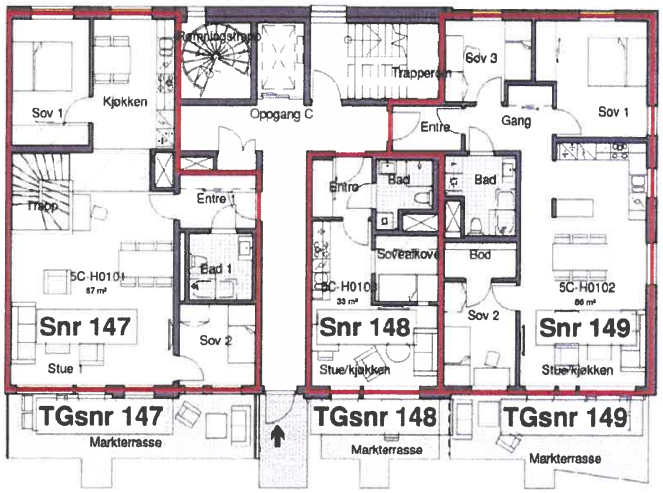
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 1.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

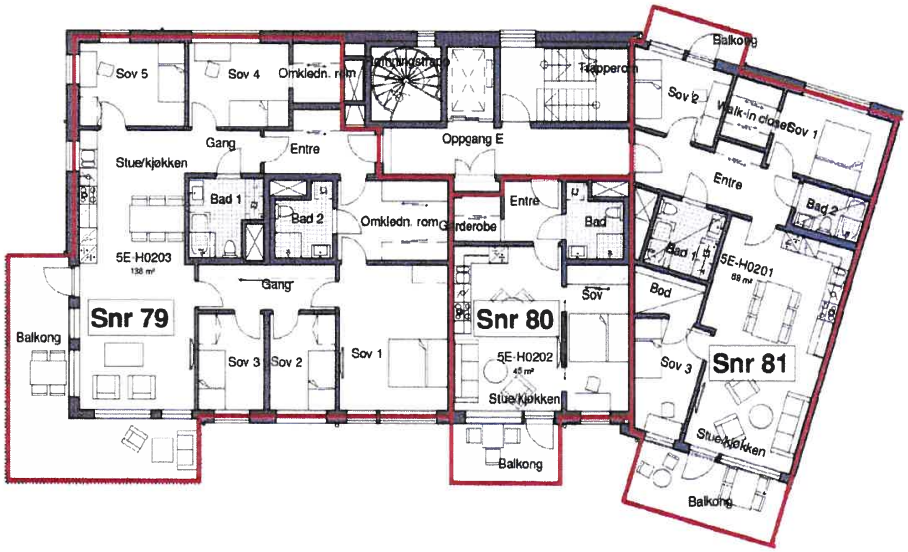
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 1.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

KARTVERK ATTEST

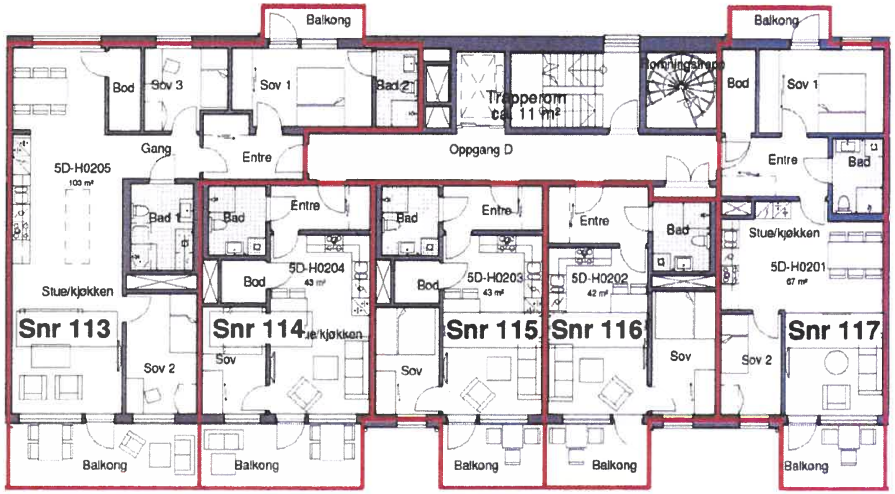
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd følt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 2.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

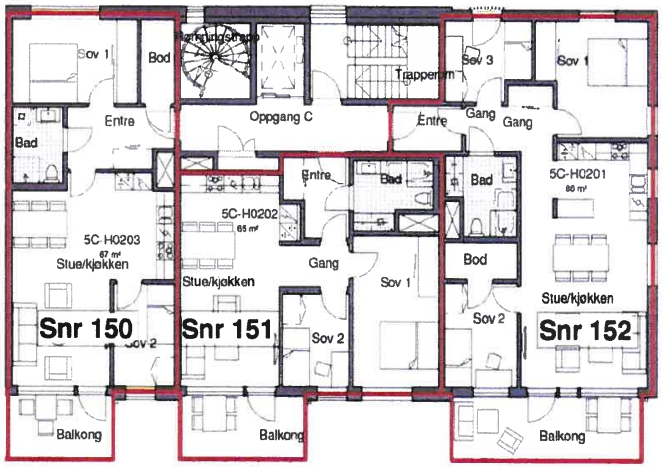
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 2.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 2.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

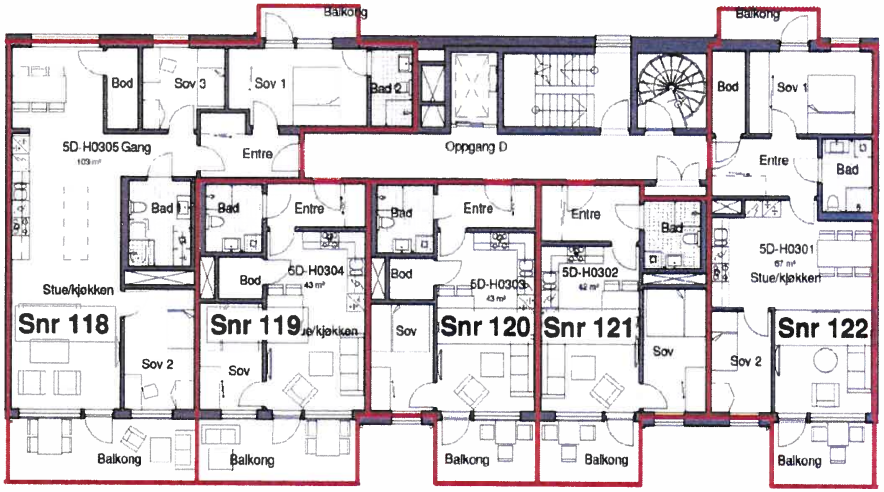
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 3.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

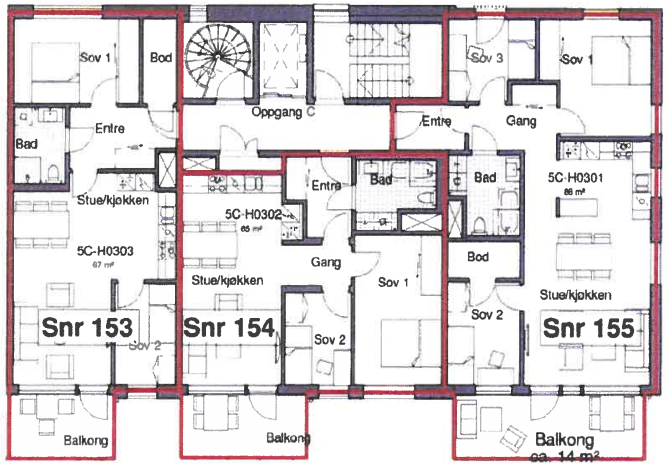
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 3.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

KARTVERK STATENS

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

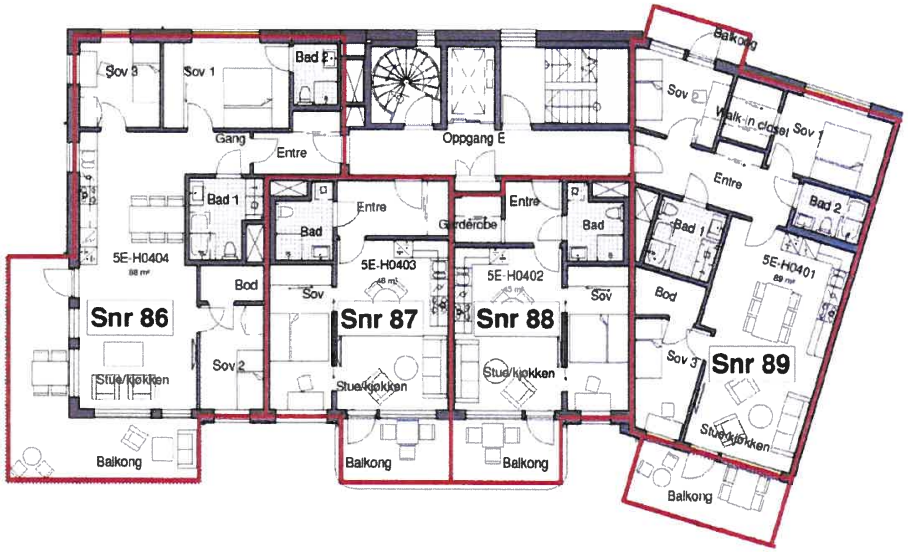
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 3.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

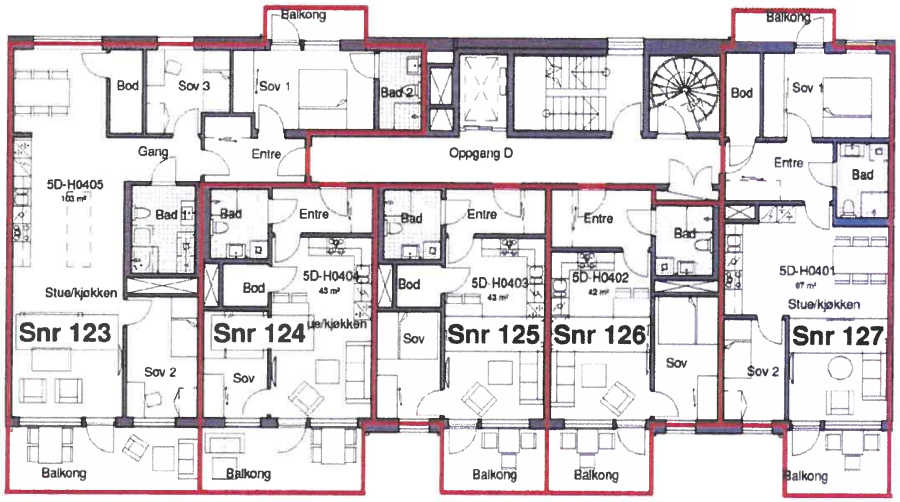
———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

STATENS KARTVERK

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 4.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781

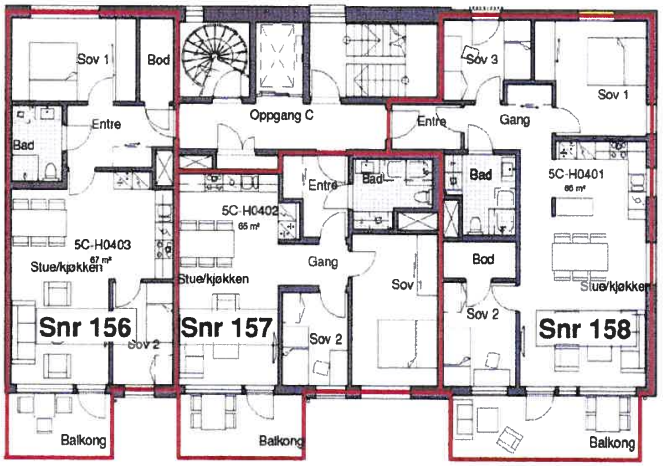
Plan 4.etasje, oppgang D, hus 5

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 4.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

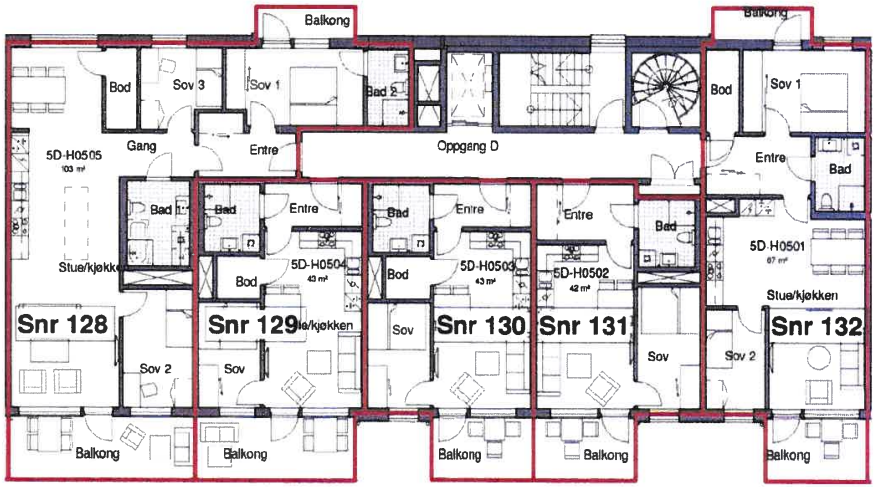
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 5.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3

Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781

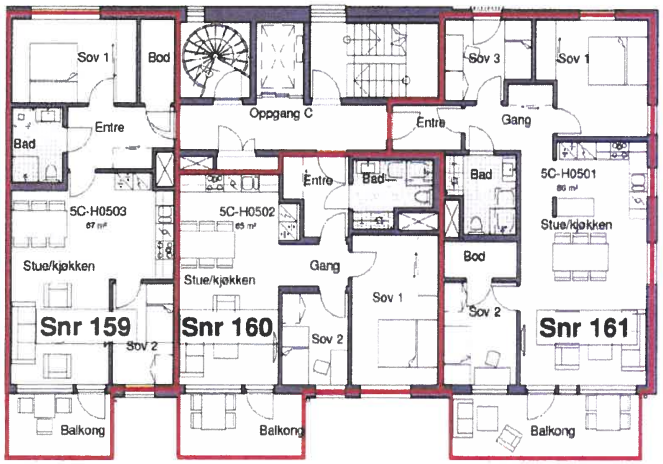
Plan 5.etasje, oppgang D, hus 5

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 5.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

STATENS KARTVERK

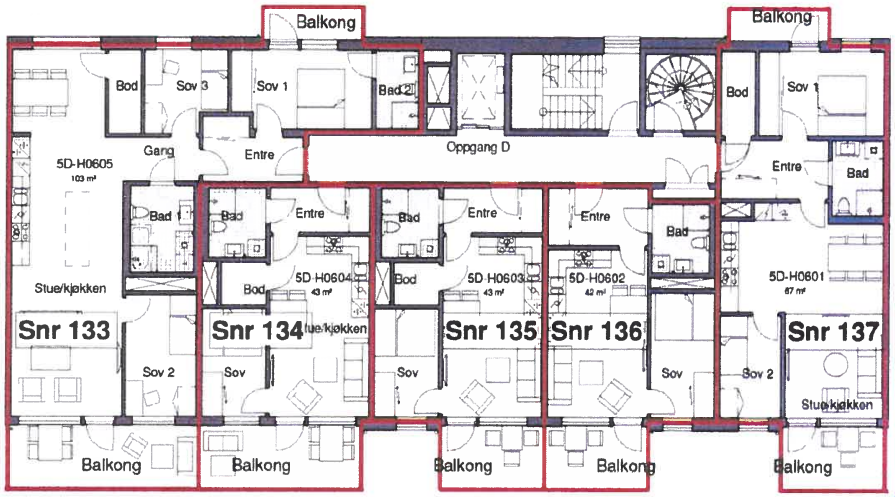
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 6.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

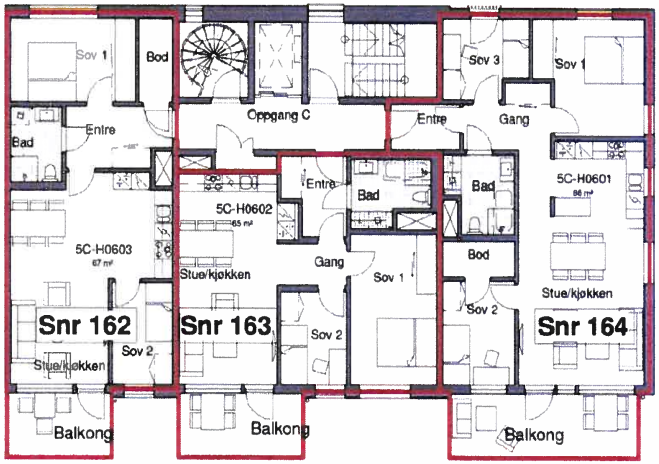
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 6.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

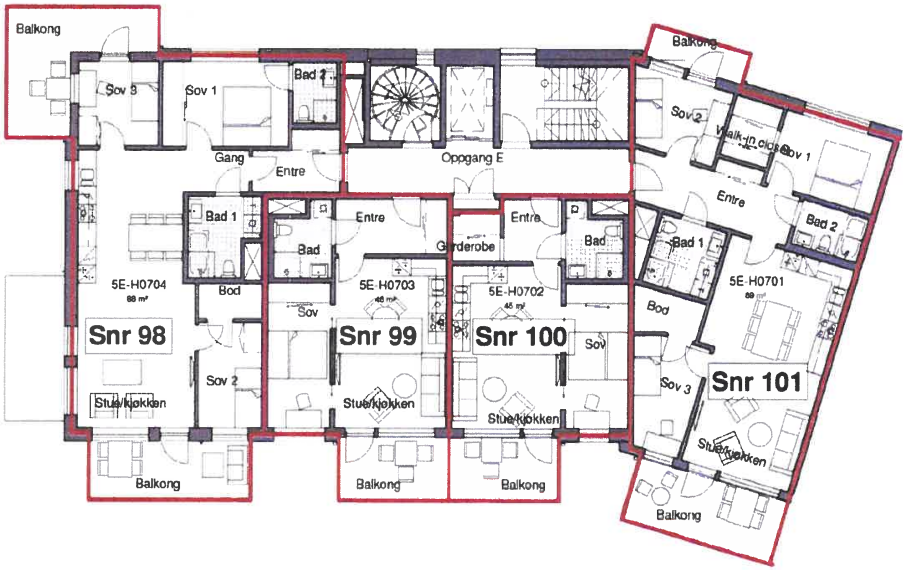
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 6.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

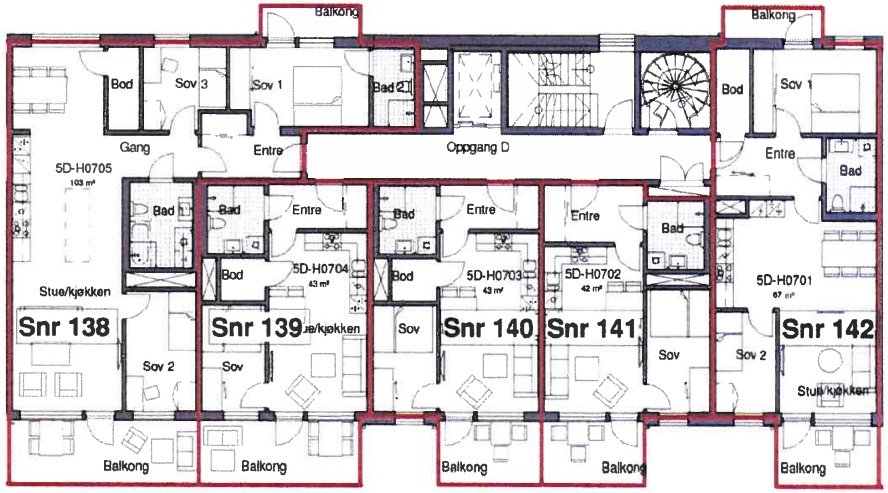
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 7.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

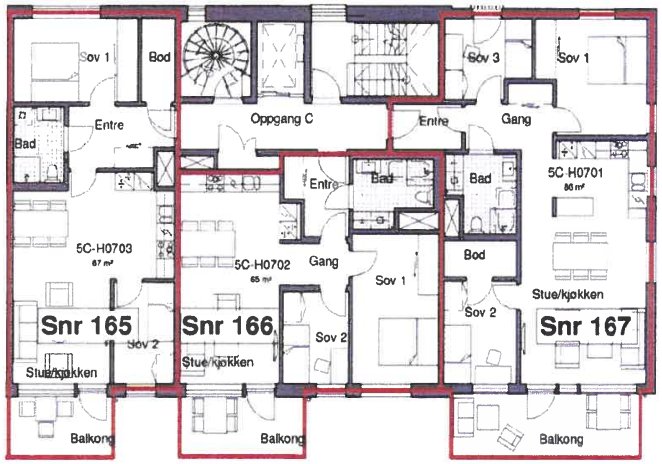
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 7.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

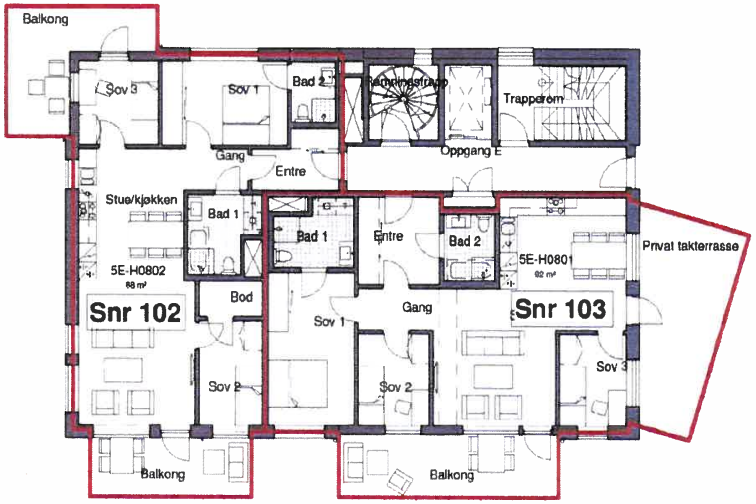
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 7.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

STATENS KARTVERK

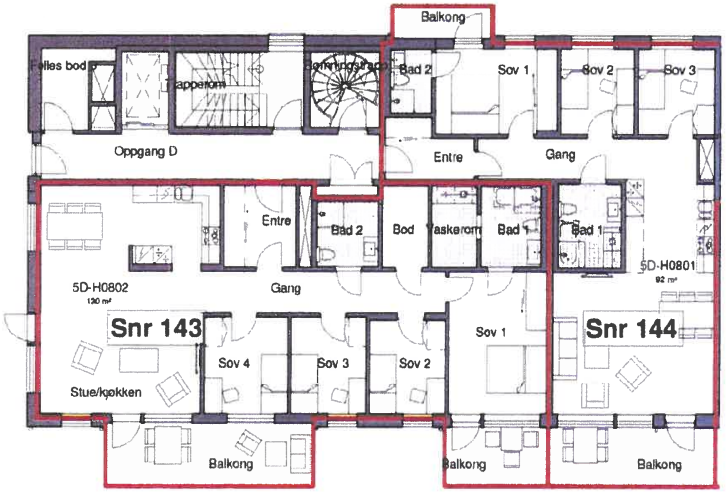
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 8.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

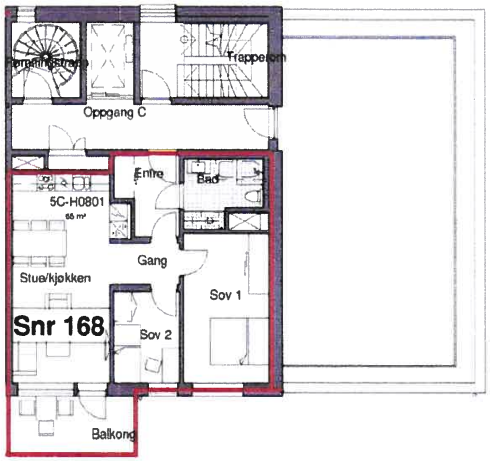
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 8.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

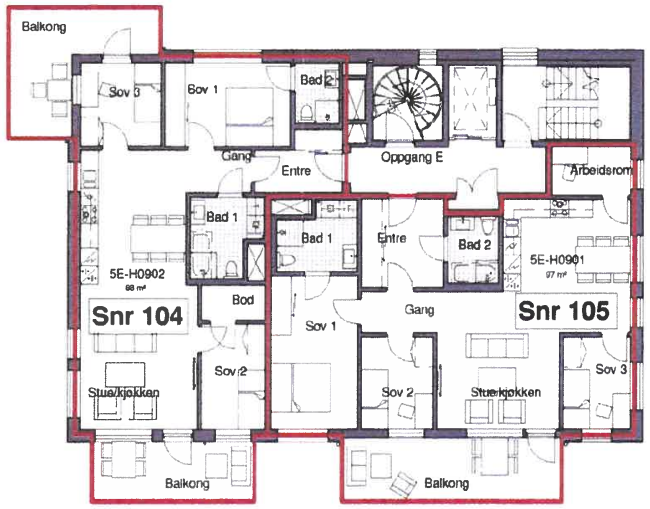
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 8.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

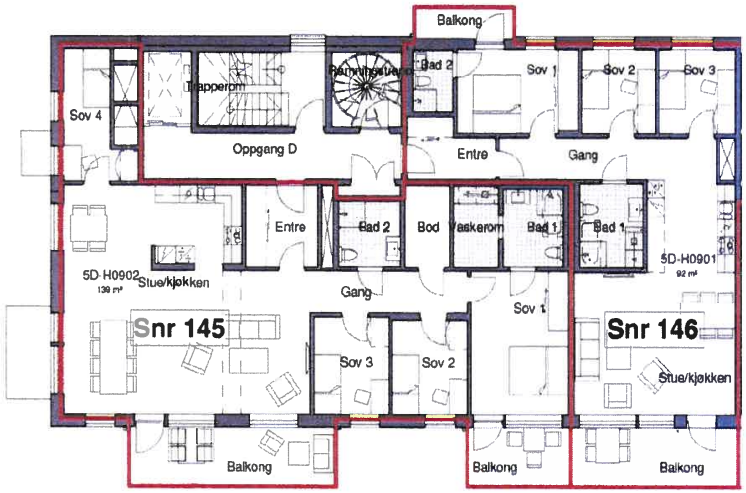
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 9.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

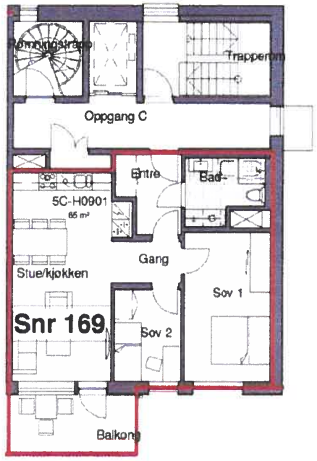
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 93
GNR. 100, BNR 781
Plan 9.etasje, oppgang D, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

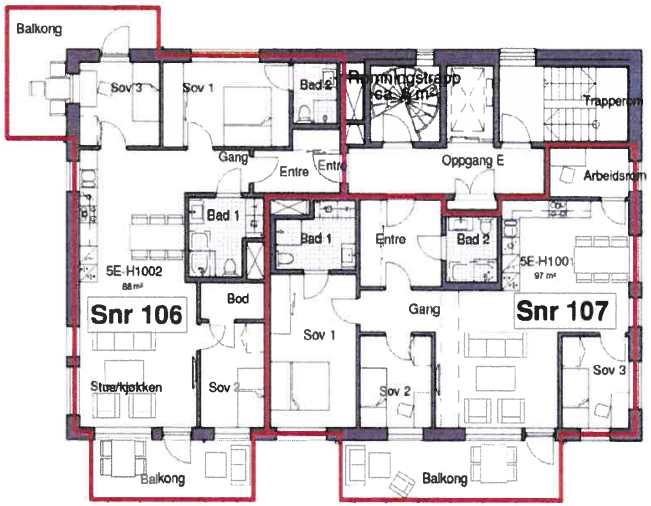
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 95
GNR. 100, BNR 781
Plan 9.etasje, oppgang C, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

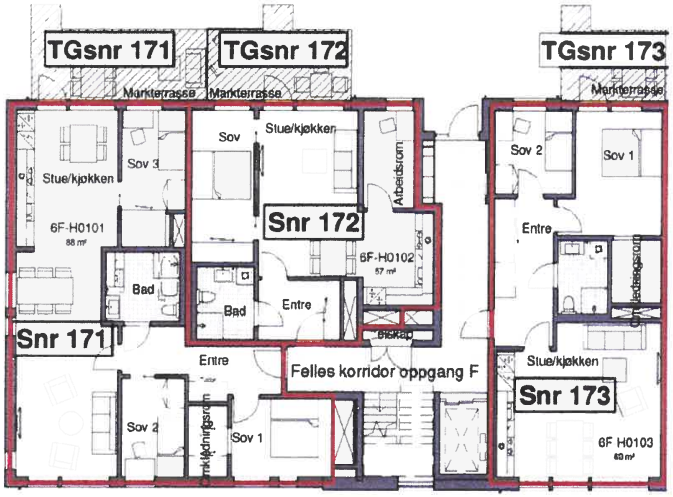
Entréen BT 2-4 - Skårer syd felt B3
Gamleveien 91
GNR. 100, BNR 781
Plan 10.etasje, oppgang E, hus 5
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 4

GNR. 100, BNR 781

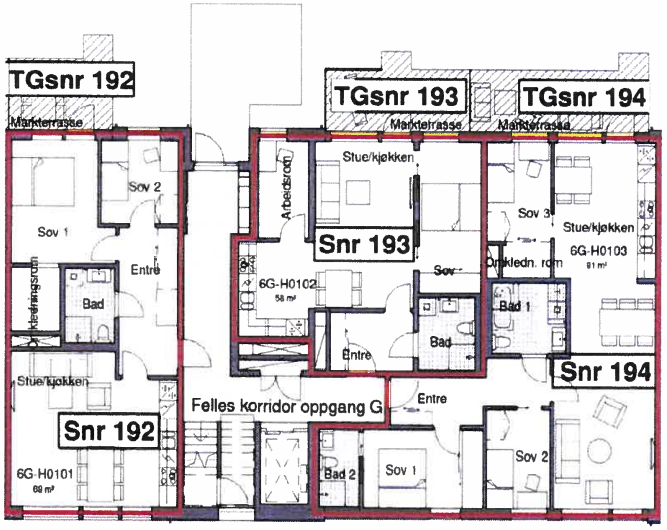
Plan 1.etasje hus 6 oppgang F

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 6

GNR. 100, BNR 781

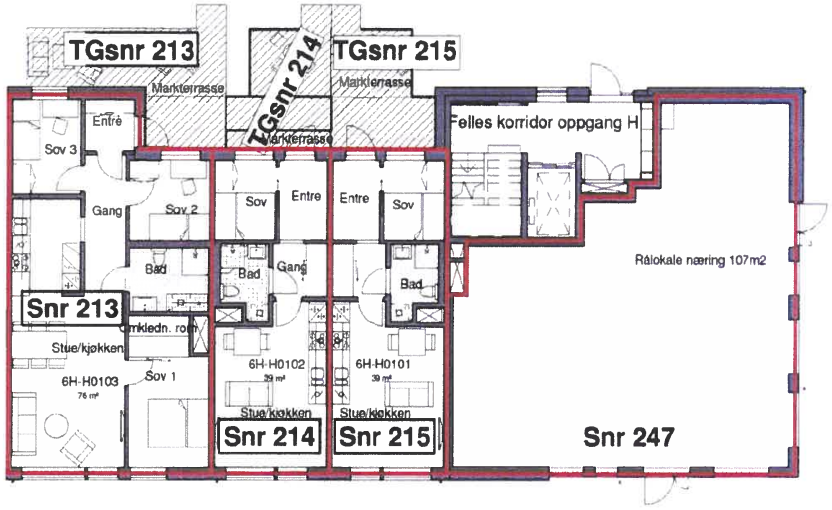
Plan 1.etasje hus 6 oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

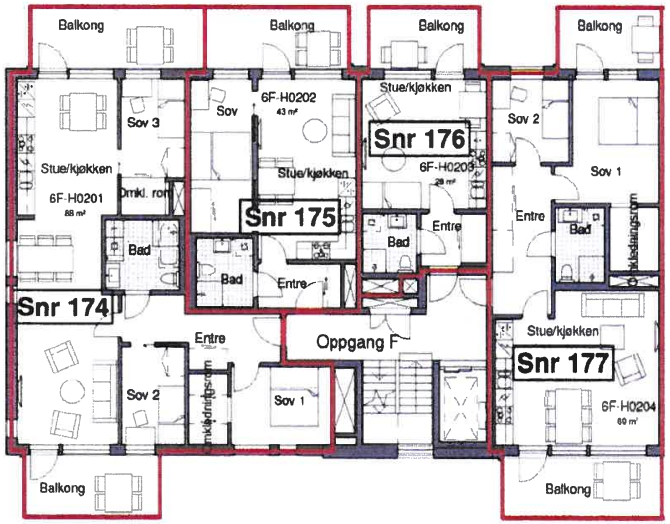
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4
Løkentunet 8
GNR. 100, BNR 781
Plan 1.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 4

GNR. 100, BNR 781

Plan 2.etasje hus 6 oppgang F

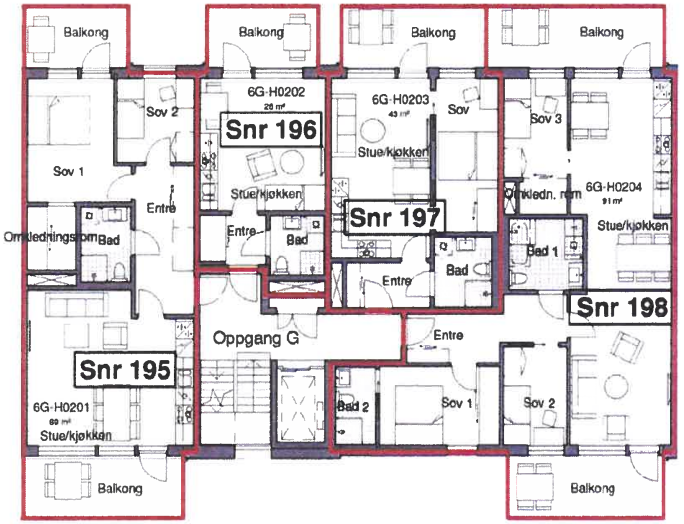
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

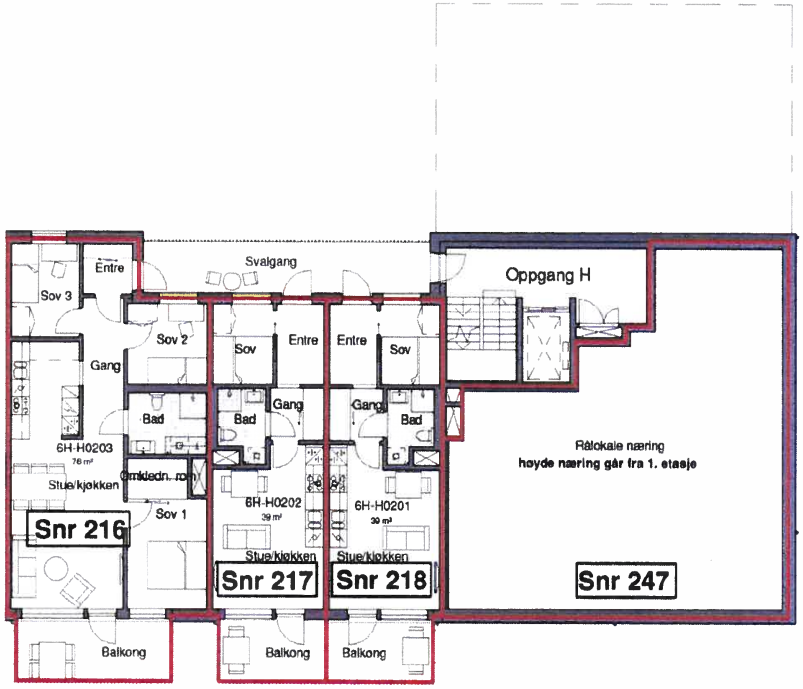
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4
Løkentunet 6
GNR. 100, BNR 781
Plan 2.etasje hus 6 oppgang G
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

KARTVERK

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 8

GNR. 100, BNR 781

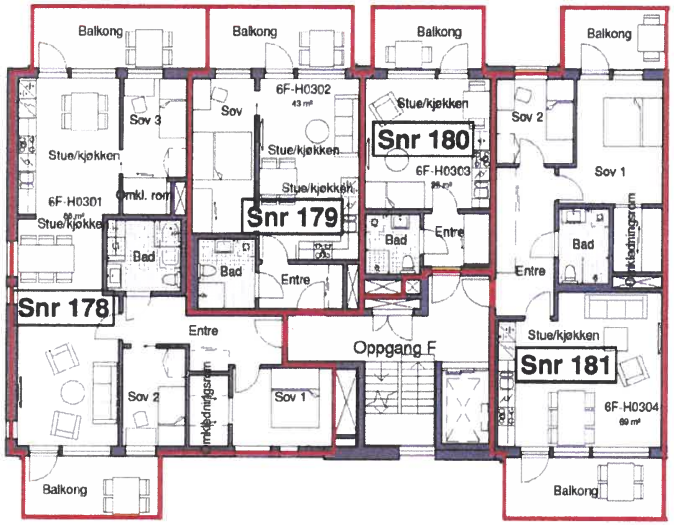
Plan 2.etasje hus 6 oppgang H

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 2

GNR. 100, BNR 781

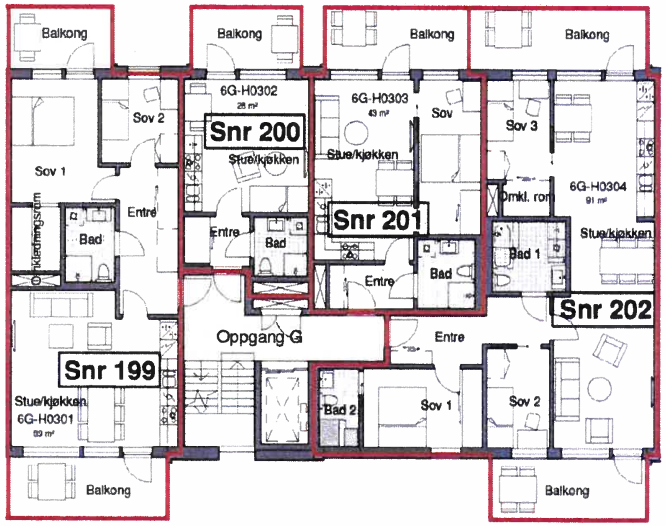
Plan 3.etasje hus 6 oppgang F

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 6

GNR. 100, BNR 781

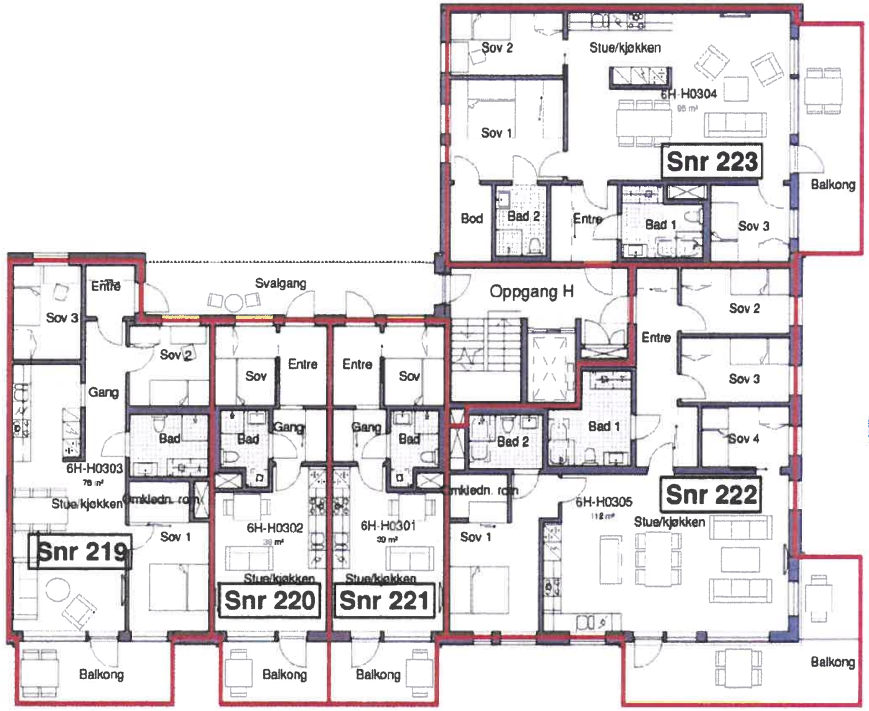
Plan 3.etasje hus 6 oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

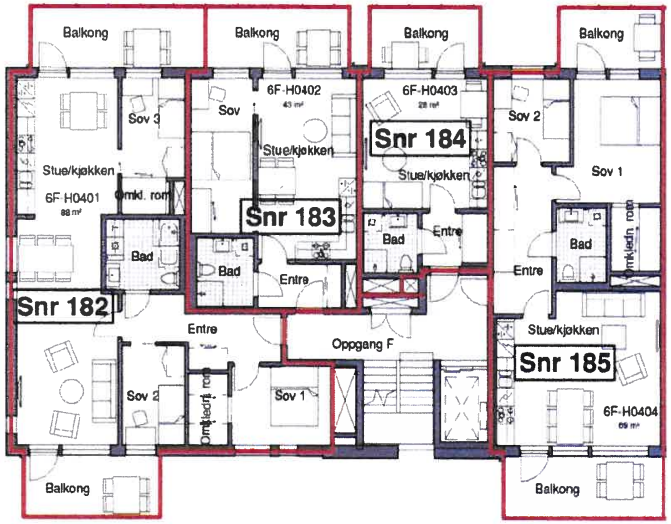
Entréen BT 4

Plan 3.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

STATENS KARTVERK

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 2

GNR. 100, BNR 781

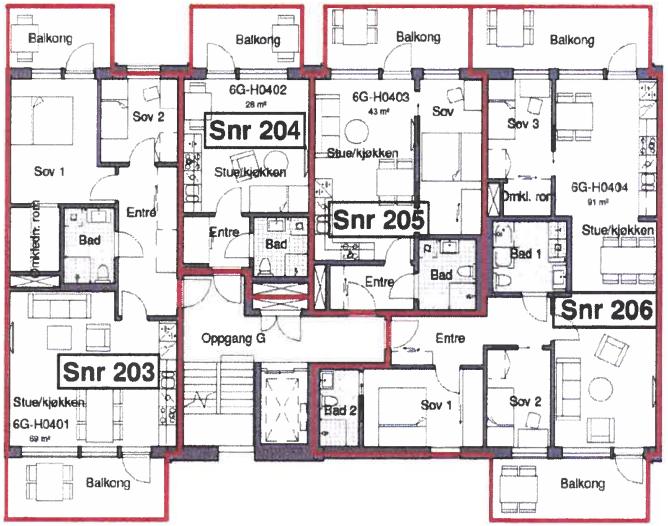
Plan 4.etasje hus 6 oppgang F

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

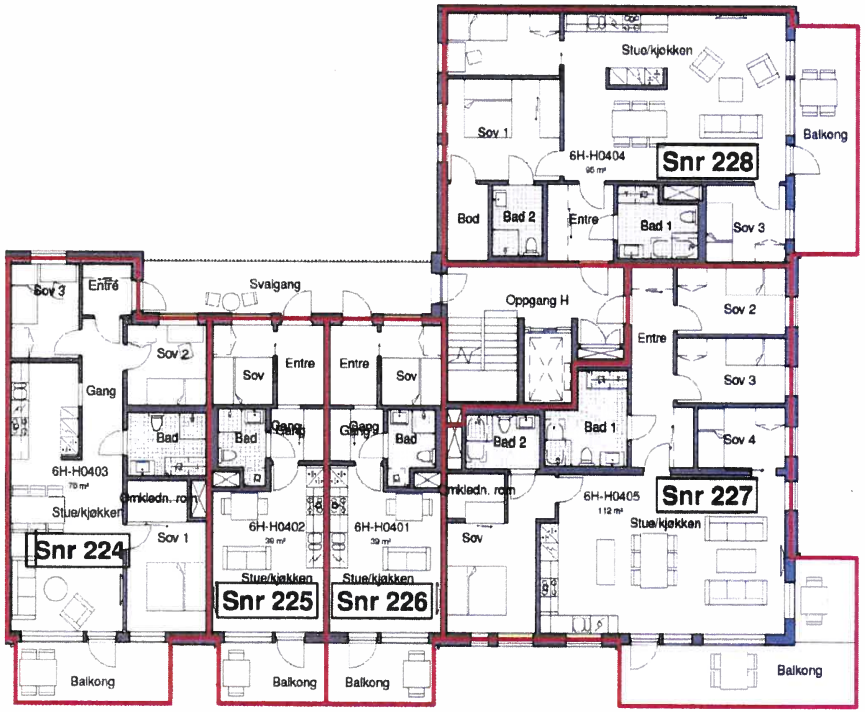
Entréen BT 4

Plan 4.etasje hus 6 oppgang G
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

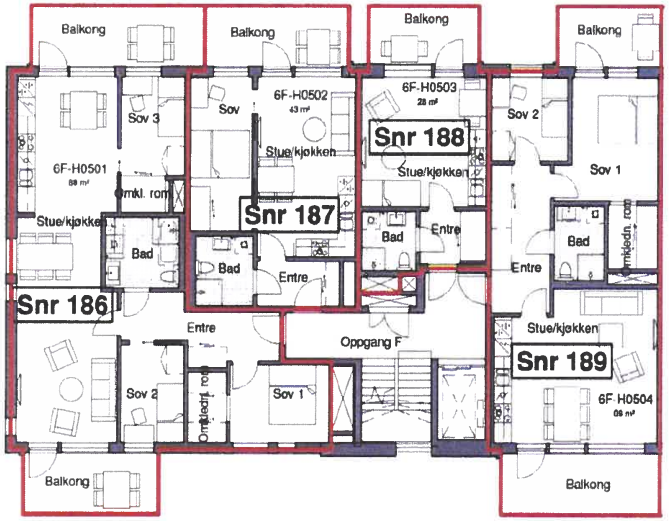
Entréen BT 4

Plan 4.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 2

GNR. 100, BNR 781

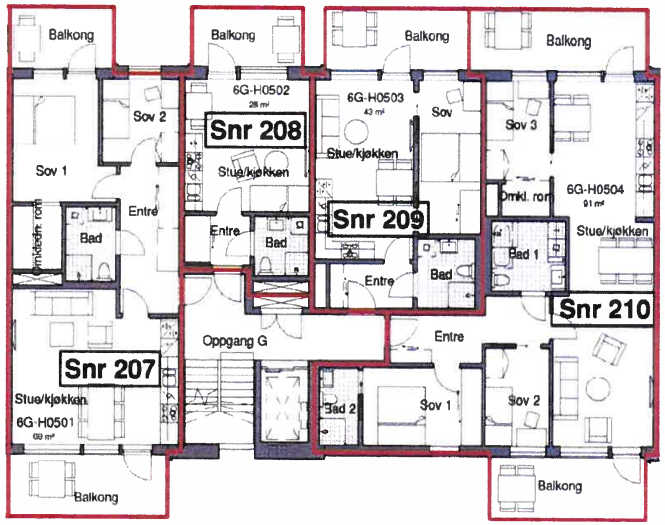
Plan 5.etasje hus 6 oppgang F

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 6

GNR. 100, BNR 781

Plan 5.etasje hus 6 oppgang G

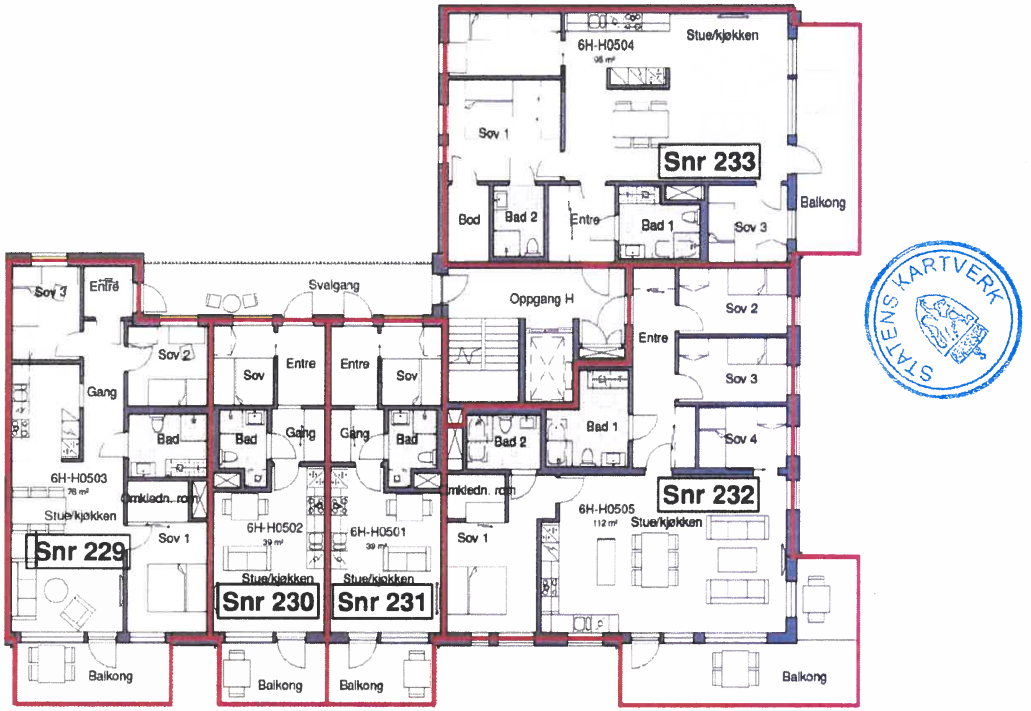
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

STATENS KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

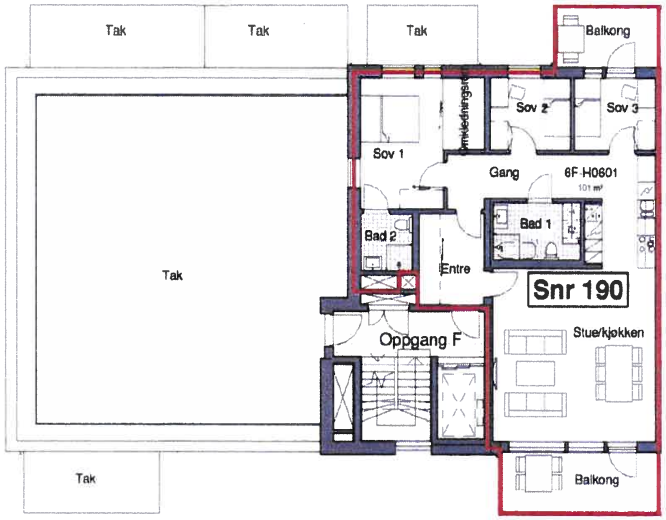
Entréen BT 4

Plan 5.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 2

GNR. 100, BNR 781

Plan 6.etasje hus 6 oppgang F

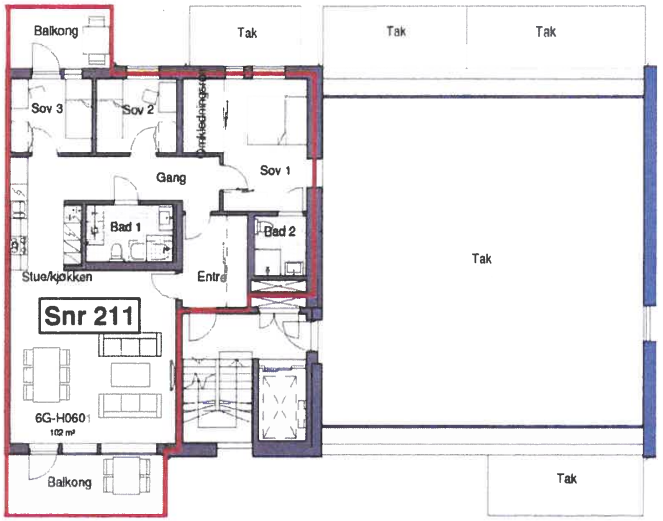
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

KARTVERK STATENS

Copyright 2014 JM Norge AS



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 6

GNR. 100, BNR 781

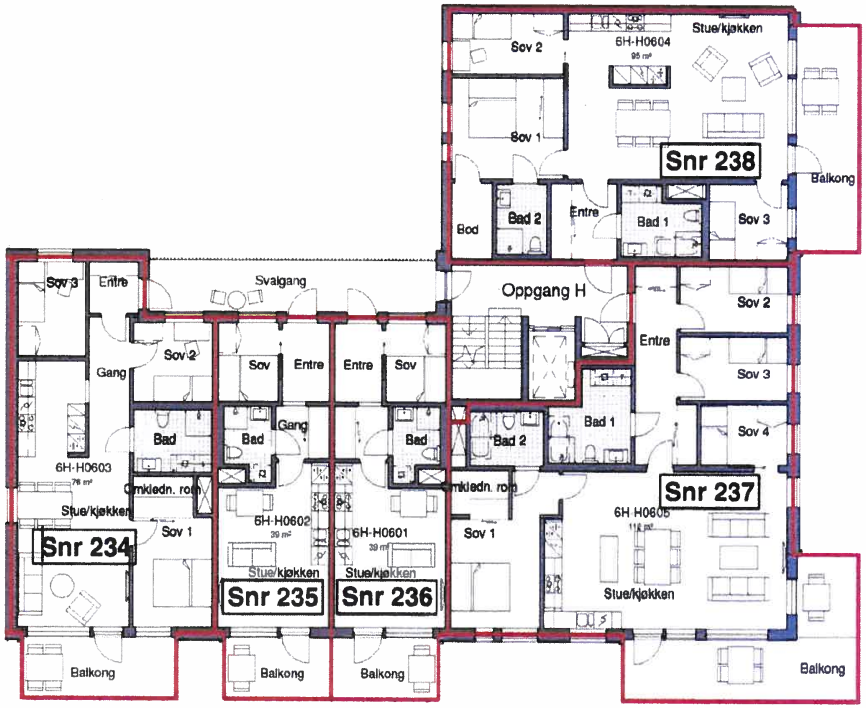
Plan 6.etasje hus 6 oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

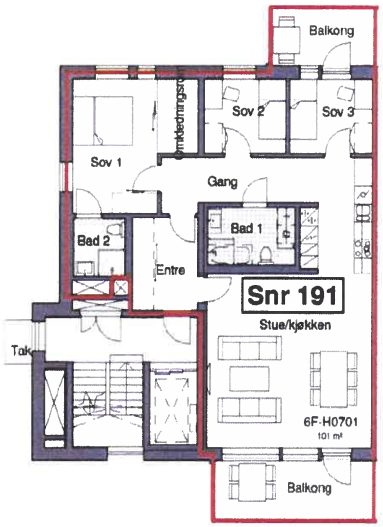
Entréen BT 4

Plan 6.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....

Side: ..... av .....

KARTVERK STATENS

Copyright 2014 JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 2

GNR. 100, BNR 781

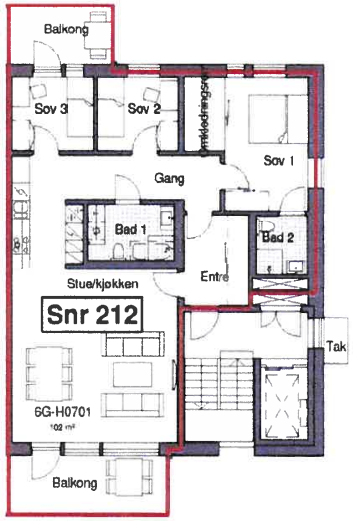
Plan 7.etasje hus 6 oppgang F

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

Løkentunet 6

GNR. 100, BNR 781

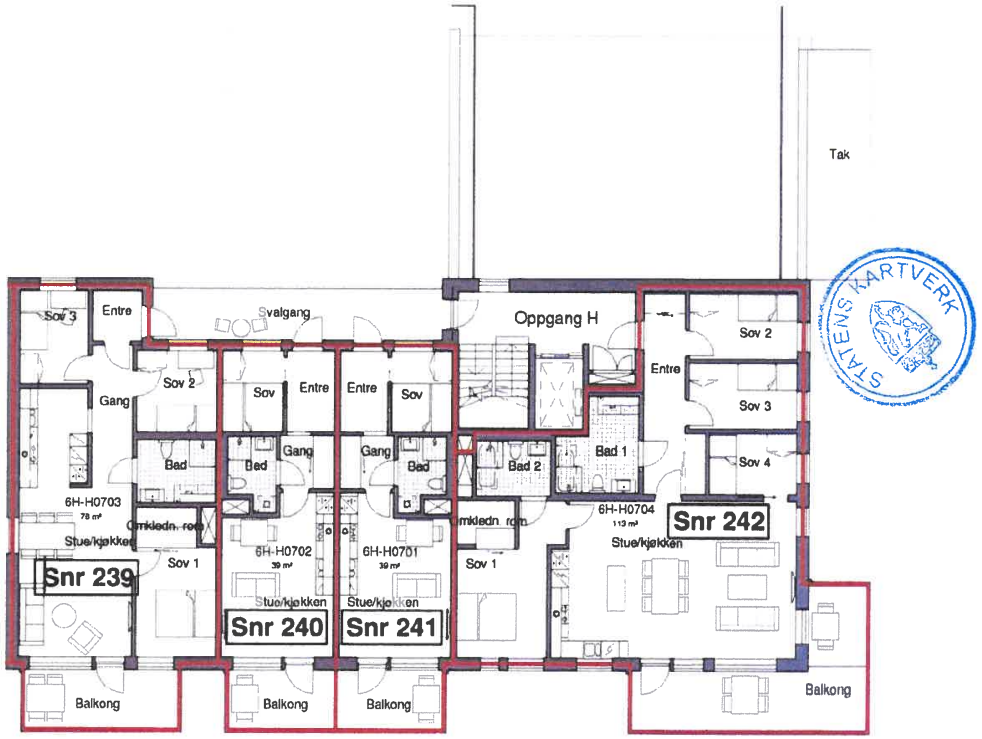
Plan 7.etasje hus 6 oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT 4

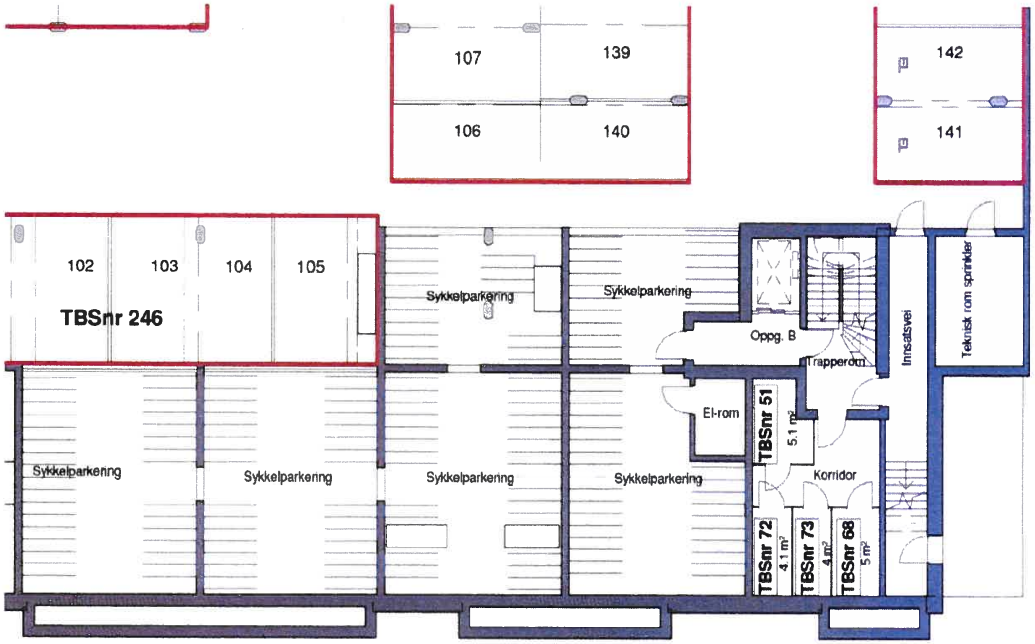
Plan 7.etasje hus 6 oppgang H
Dato: ...../..... - 2019
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

SIVILINGENIØR KARTVERK

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen BT2-4
GNR 100, BNR 791
Plan 1U
Dato: ... / ... / 2019
Sign: .....
Side: ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på balkong/platting/garasjeplass
Målestokk: 1:200(A2S)
STATENS KARTVERK



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBSnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

Plan 1U, Oppgang B

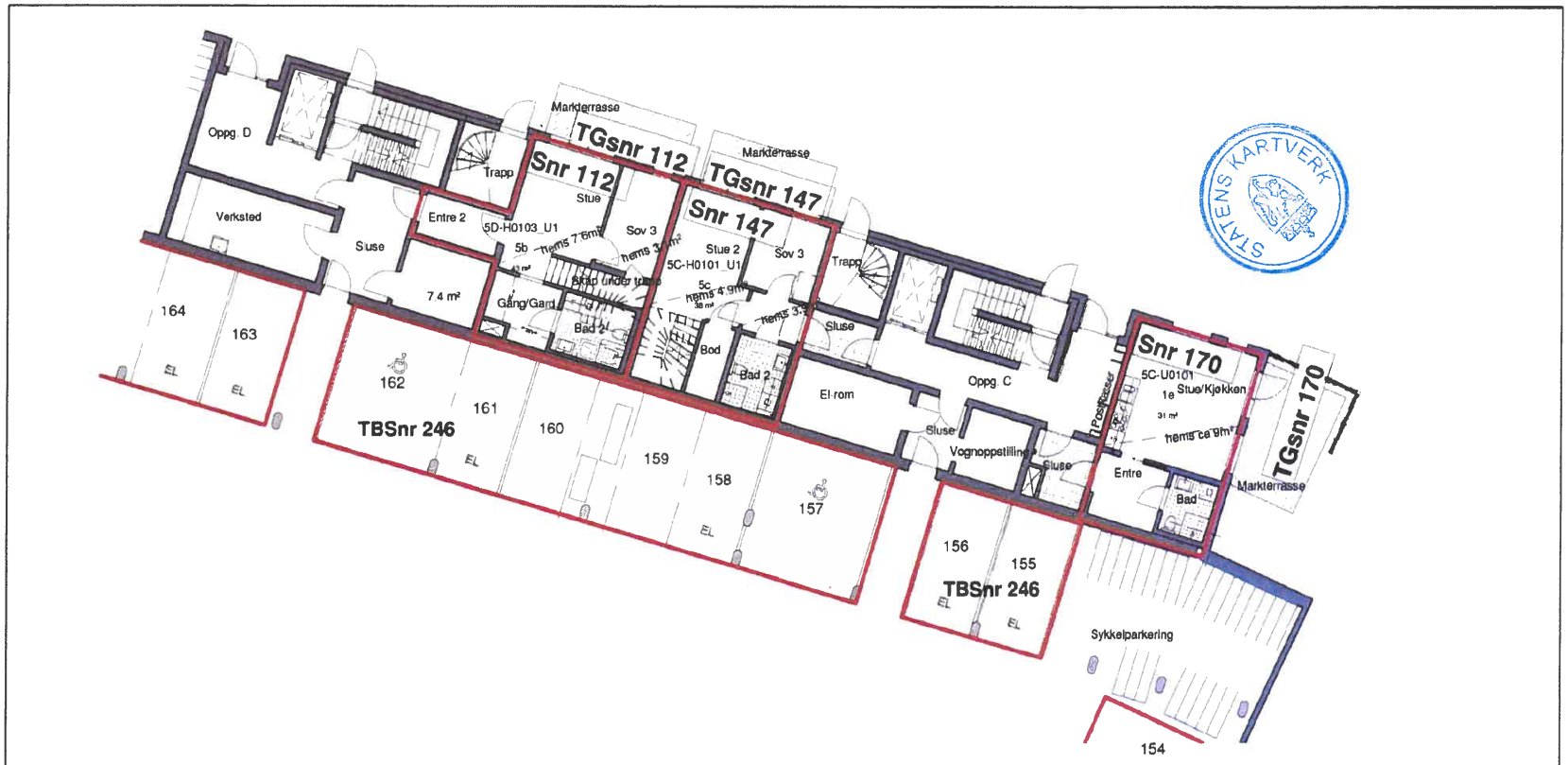
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

KARTVERK

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

TBSnr 246

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

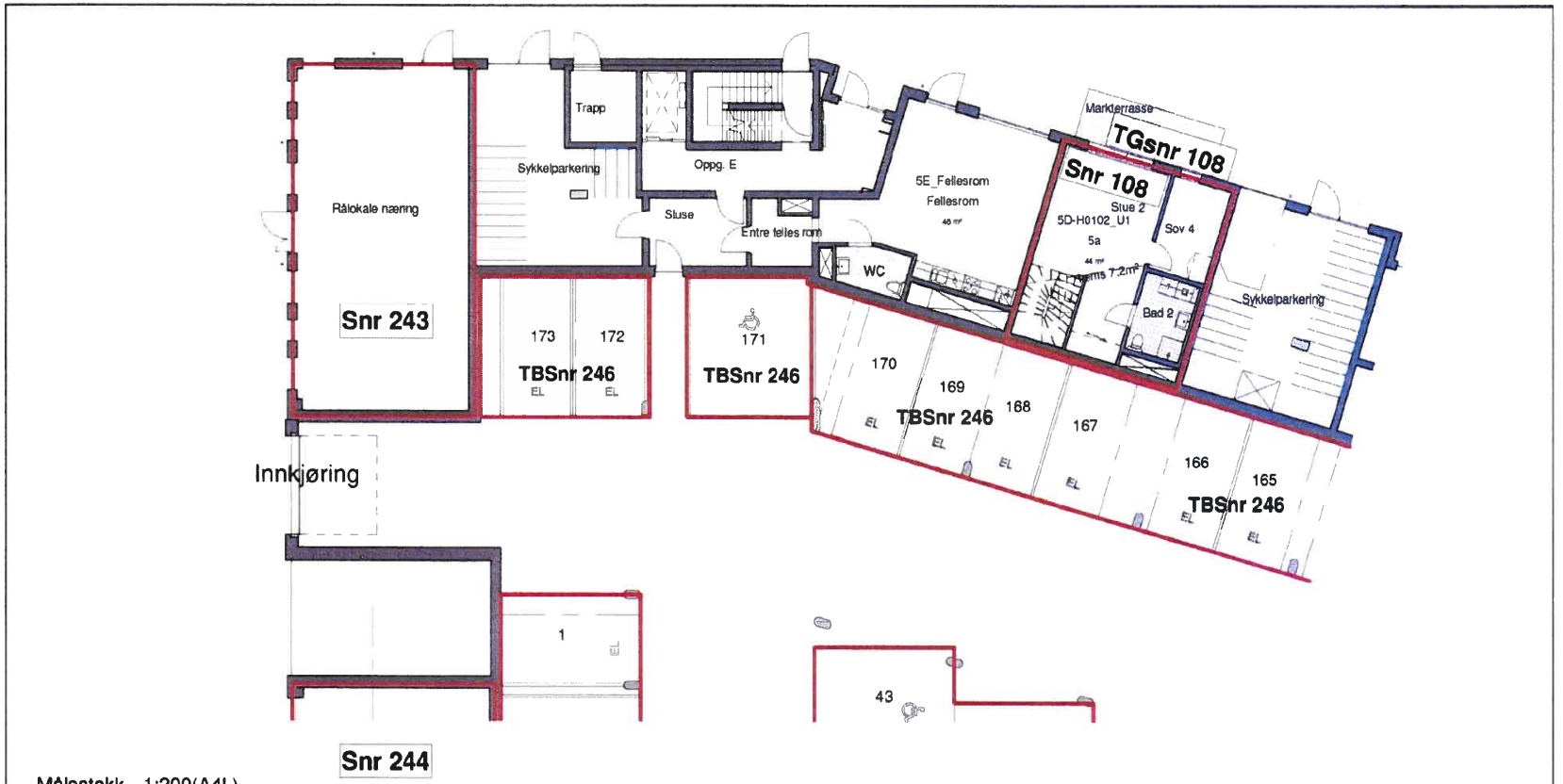
Plan 1U, Oppgang D og C

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBSnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

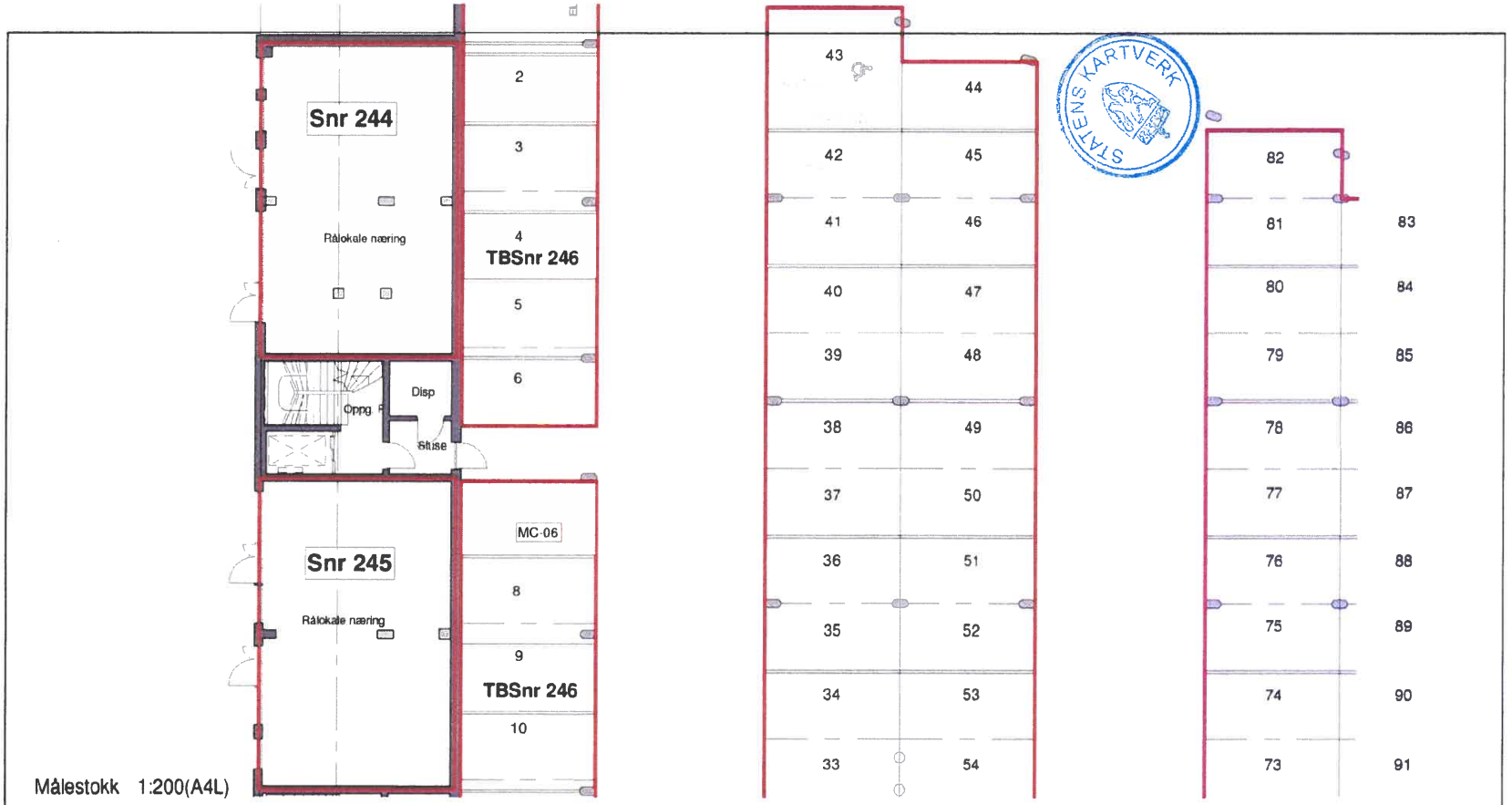
Plan 1U, Oppgang E

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

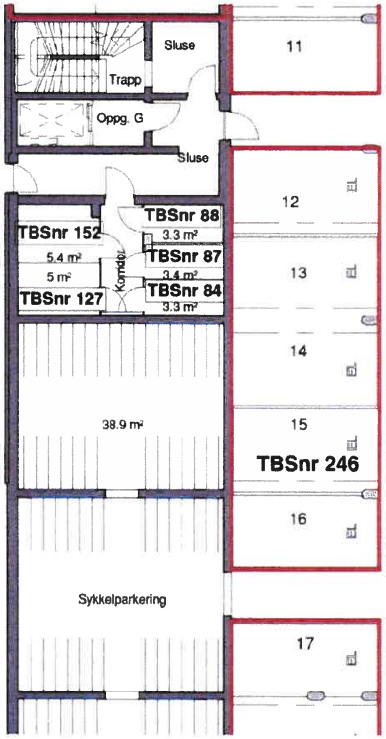
Plan 1U, Oppgang F

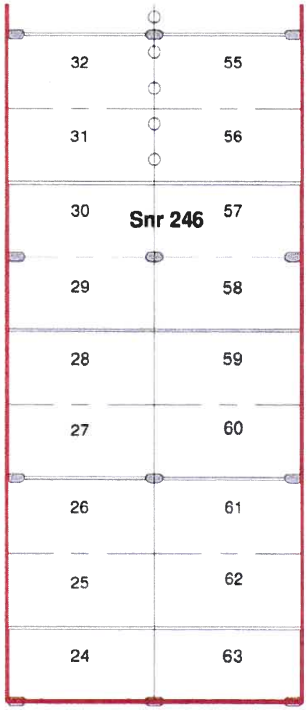
Dato: ...../..... - 2019

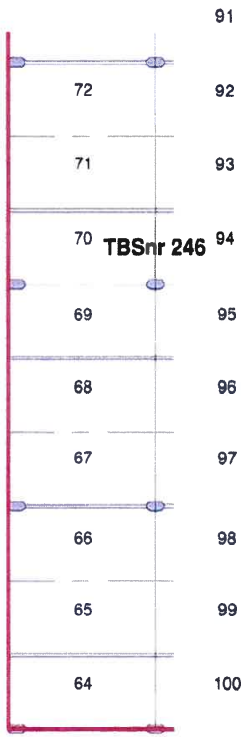
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS







Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

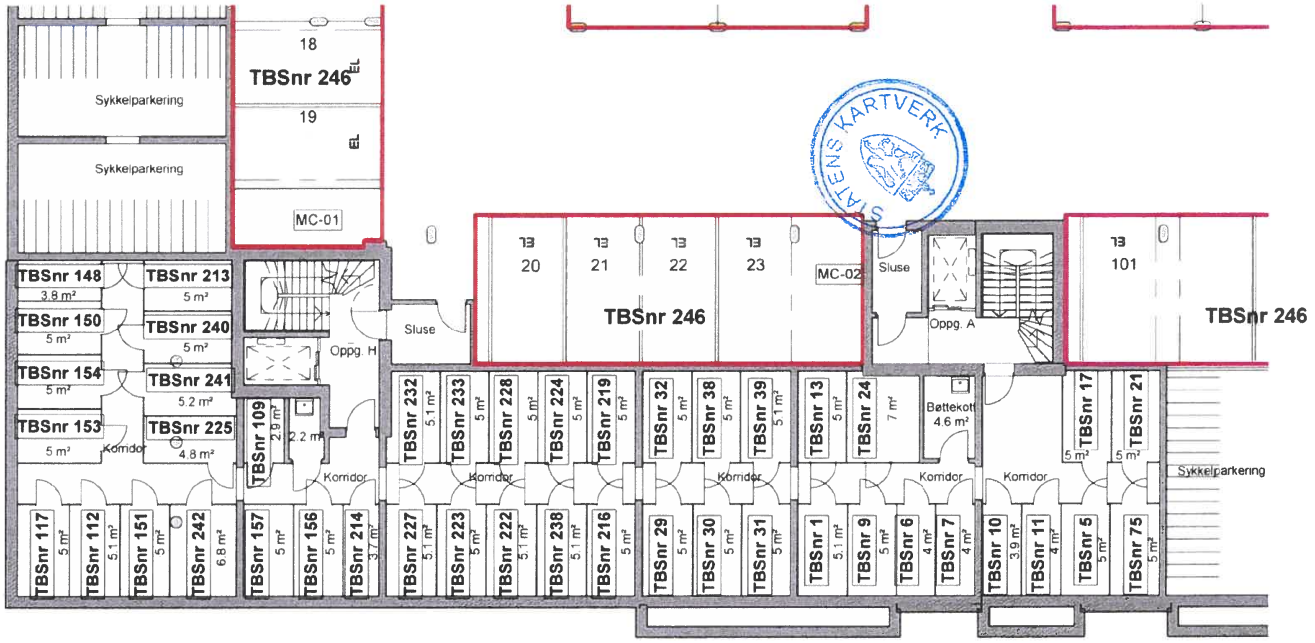
Plan 1U, Oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

Plan 1U, Oppgang H og A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

SEKSJONERINGSPLAN
Entreen BT2-4
GNR 100 BNR 781
Plan 2U
Dato / . 2019
Sign. Sjda AV
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/
garasjedekke
Målestokk 1:200/A2S
Innkjørsel
172 plasser



STATENS KARTVERK

Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

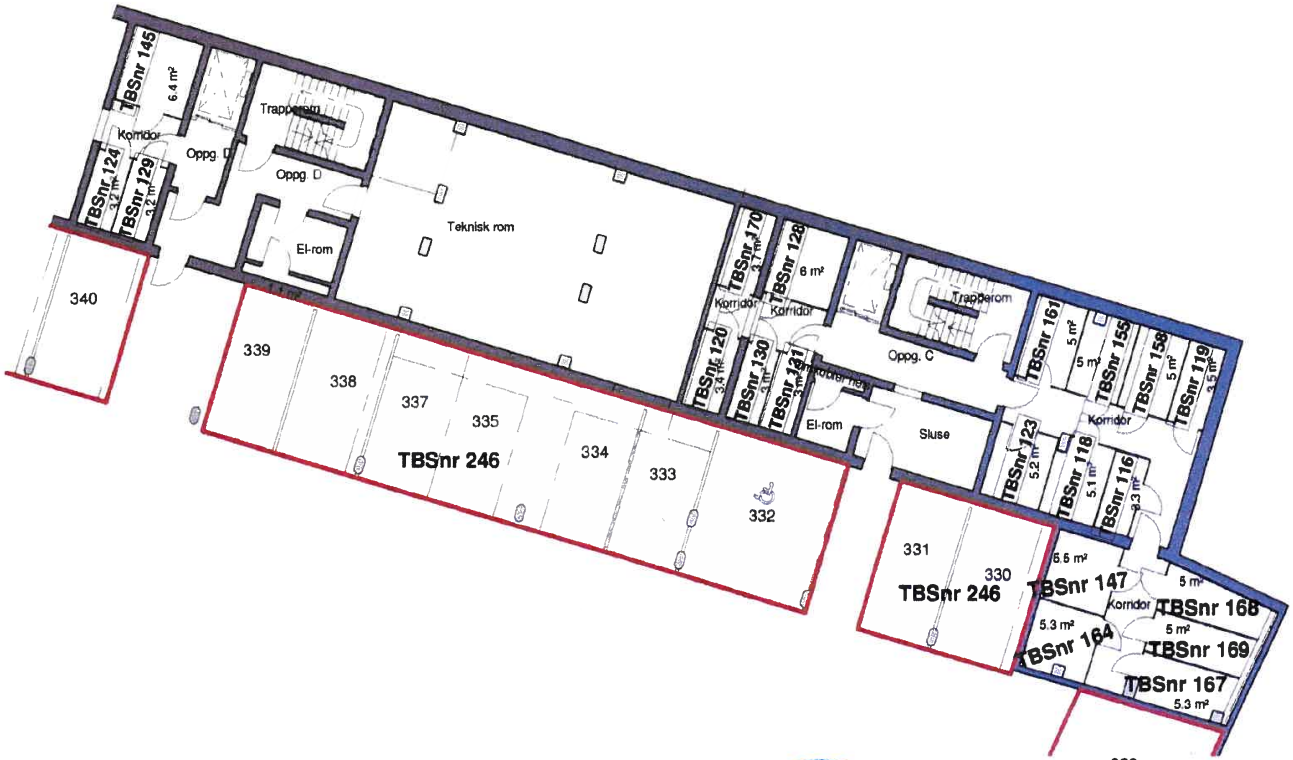
Plan 2U, Oppgang B

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBSnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

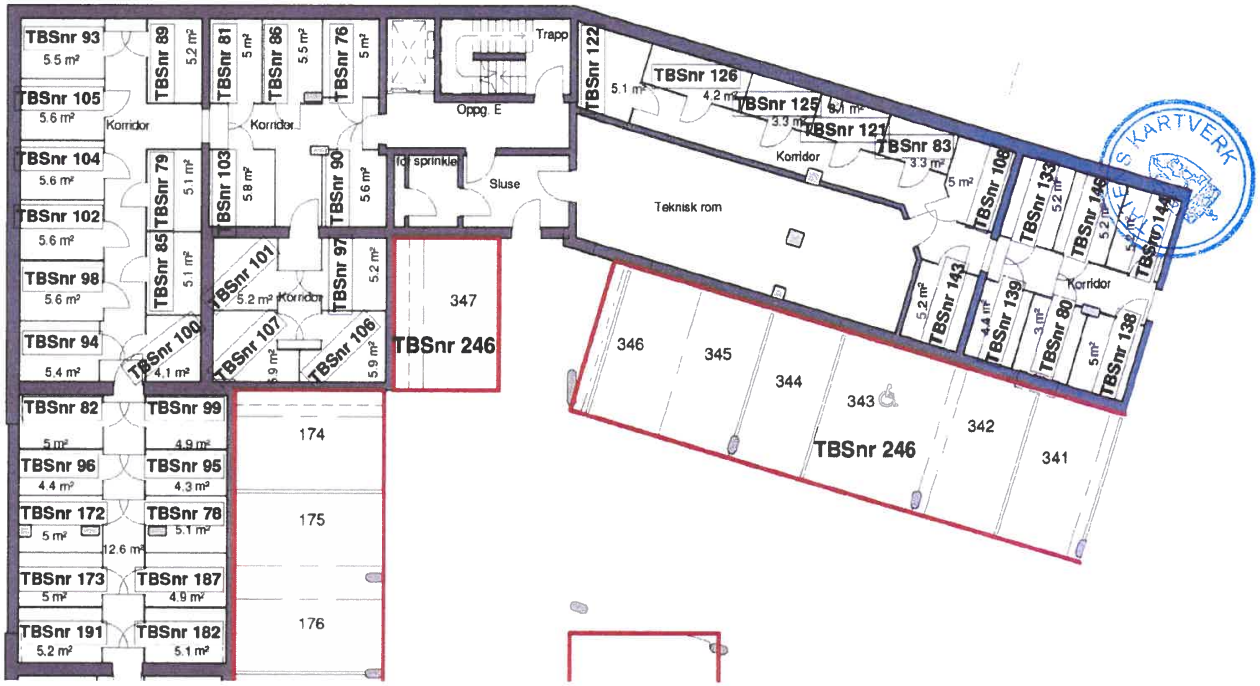
Plan 2U, Oppgang D og C

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

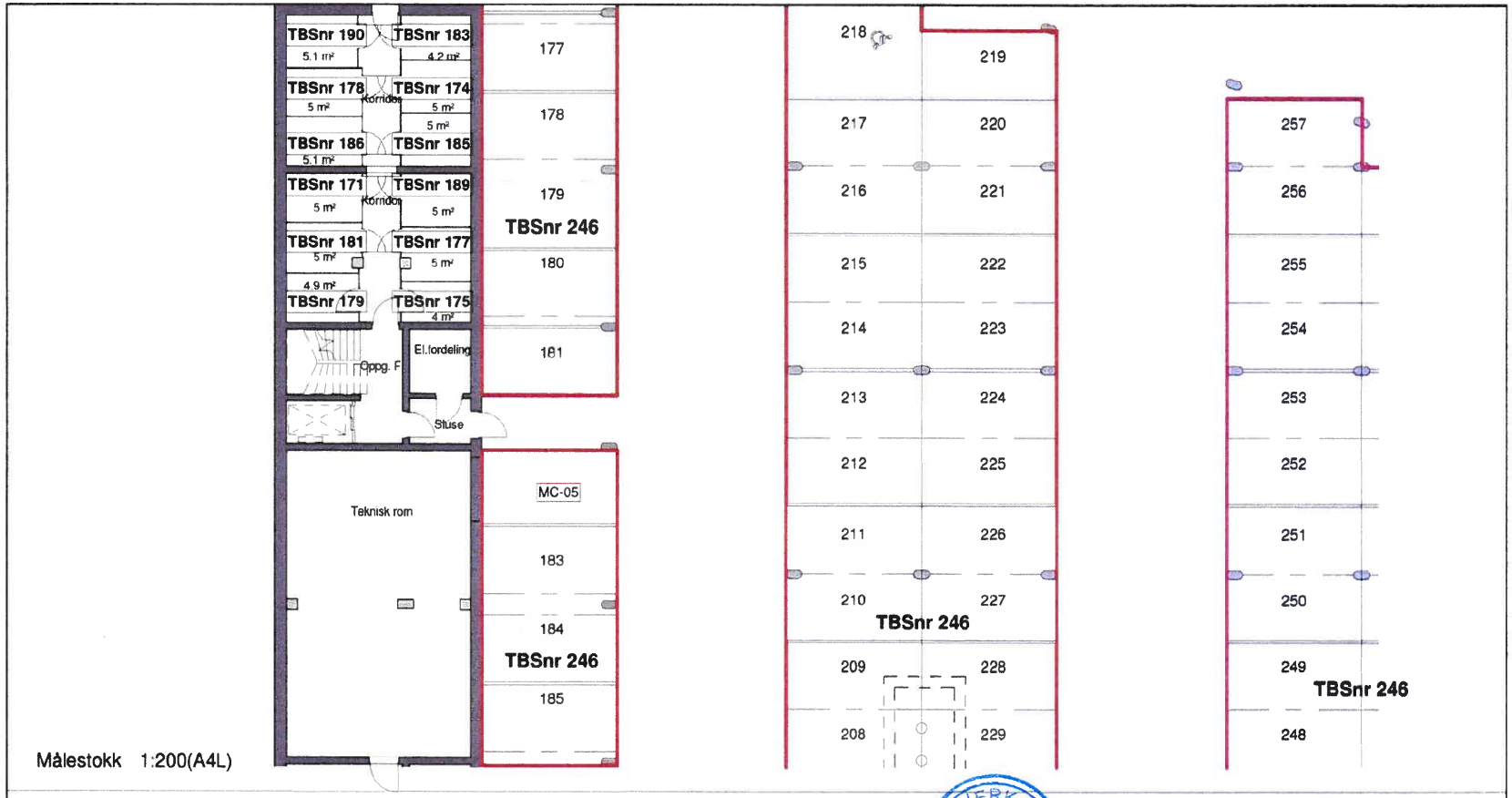
Plan 2U, Oppgang E

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

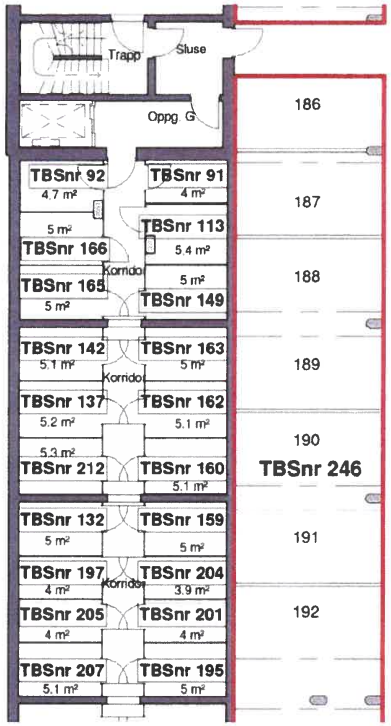
Plan 2U, Oppgang F

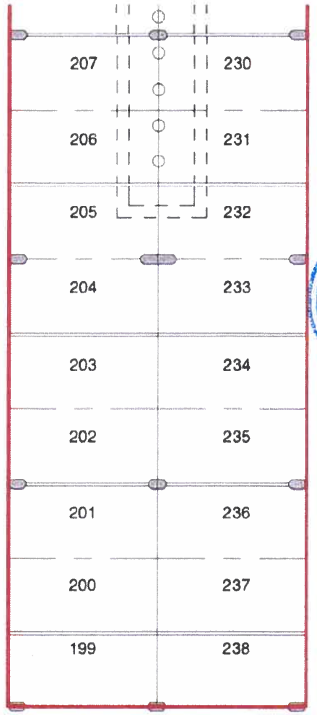
Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

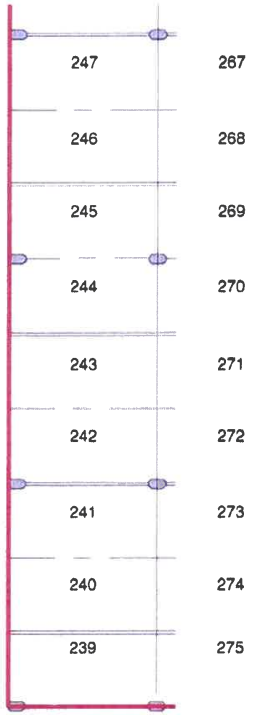
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS









Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

———	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBSnr 1	Tilleggsareal i bygning til seksjon
TGsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

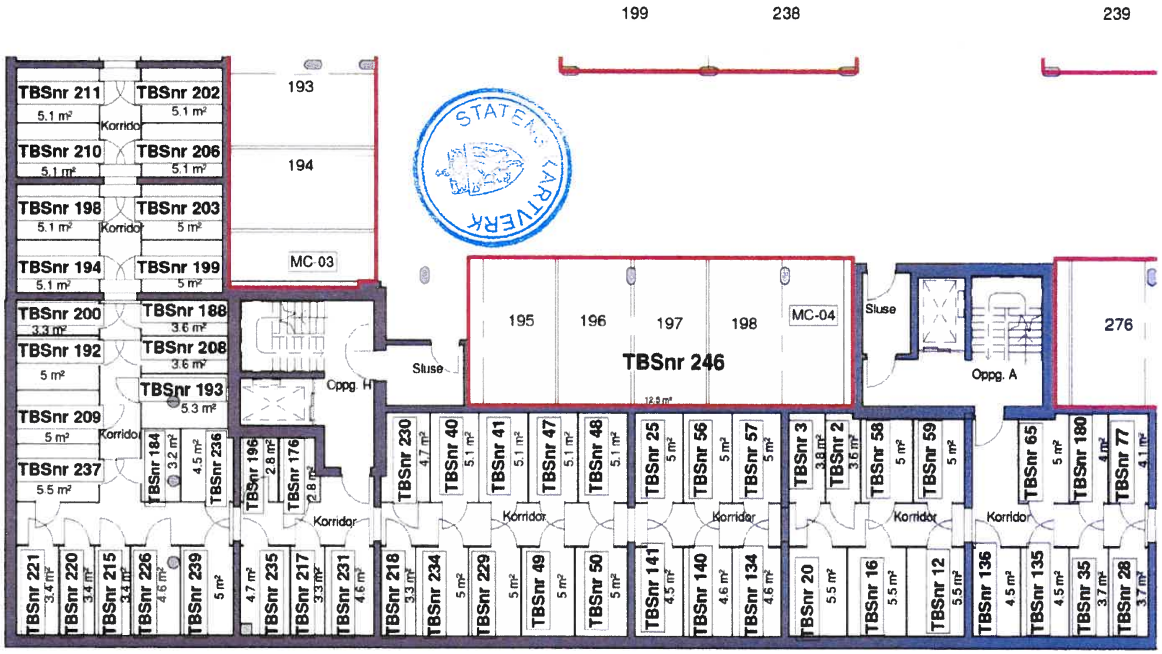
Plan 2U, Oppgang G

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TGsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen BT2-4

GNR. 100, BNR 781

Plan 2U, Oppgang H og A

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DAG FINSTAD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0224/24
Vår referanse: 3656426/25561521
Bestilling: C3 2025-01-20 51

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
55261	200	16.1.2025	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	781	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614812483
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
824567522	SAMEIET ENTRÉEN 2		Usbl avd. Romerike, Storgata 14A, 2000 LILLESTRØM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

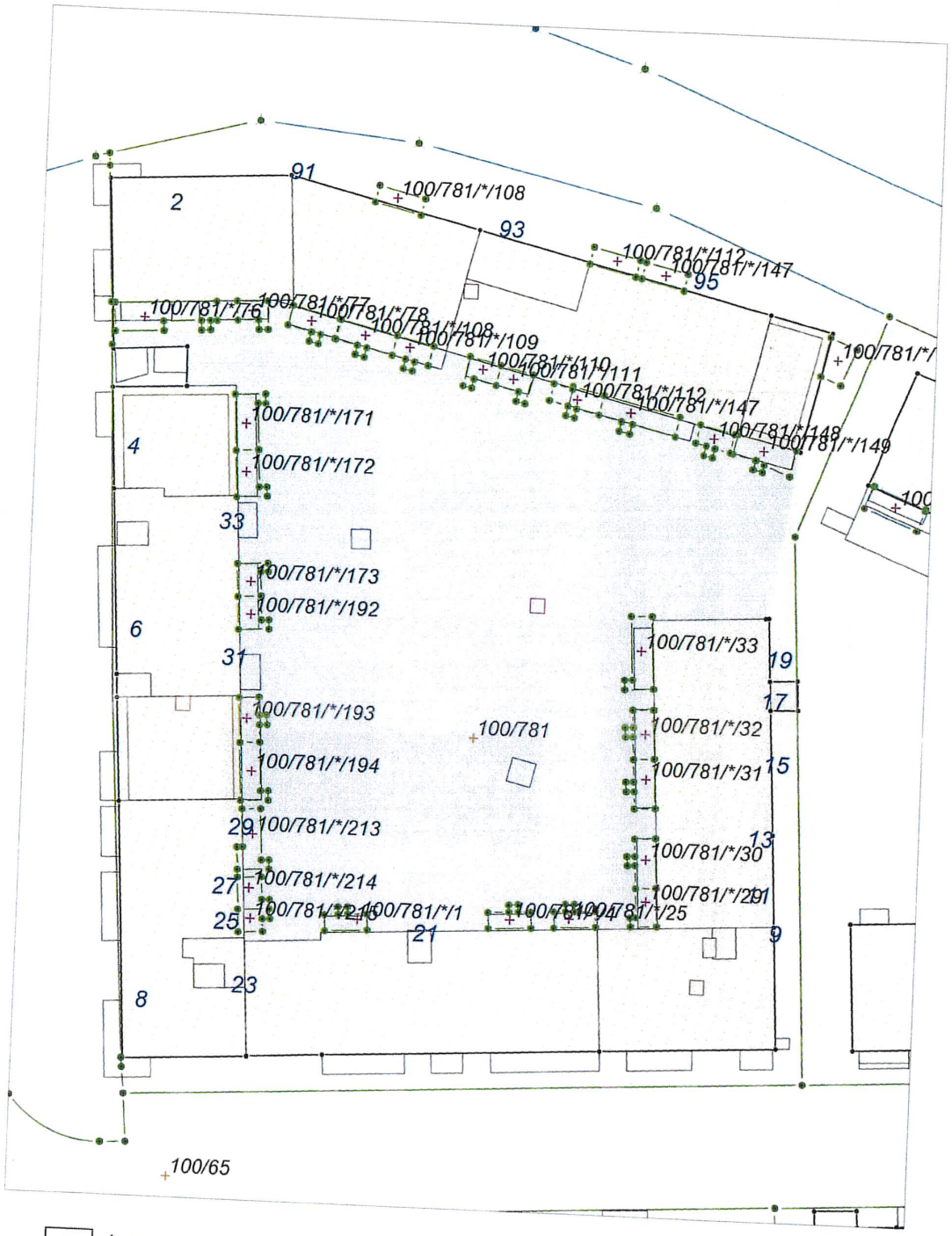
Knr	Gnr	Bnr
3222	100	781

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 55261 Tinglyst: 16.01.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/55261/200
Uthentet 2025-01-20 10:35



Lørenskog kommune

Situasjonskart

Dato: 29.11.2024
Målestokk: 1:500

UTM-32

N

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 842 566 142 LØRENSKOG KOMMUNE	Kommunens adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG	Kontaktperson Skm 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Entréen 2 (Styreleder Rune Magnussen)		824 567 522	482 49 647
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Usbl avd. Romerike Storgata 14A	2000	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3222	LØRENSKOG KOMMUNE	100	781	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
fellesareal	824 567 522	Sameiet Entréen 2	Ikke gitt

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
248	B	30	B
		Nevner = 17096	

Dato	Innsenderens underskrift
02.12.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesarealet overføres til ny seksjon 248. Seksjon 248 får tilleggsareal (bod) i U1. Arealet som overføres var en gjesteleilighet og skilles nå ut som en egen boligseksjon.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
02.12.24	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
248	Larvik 02.12.24		Rune Magnussen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
248	2/12-24 Larvik	Kari H. Muri	Kari Muri
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
02.12.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lørenskog 02.12.24		Rune Magnussen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lørenskog, 2/12-24	Kari M. Muri	Kari Muri
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3222	Lørenskog	100	781		248

Dato	Underskrift	Stempel
04.12.2024	Sabrinje Abdi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

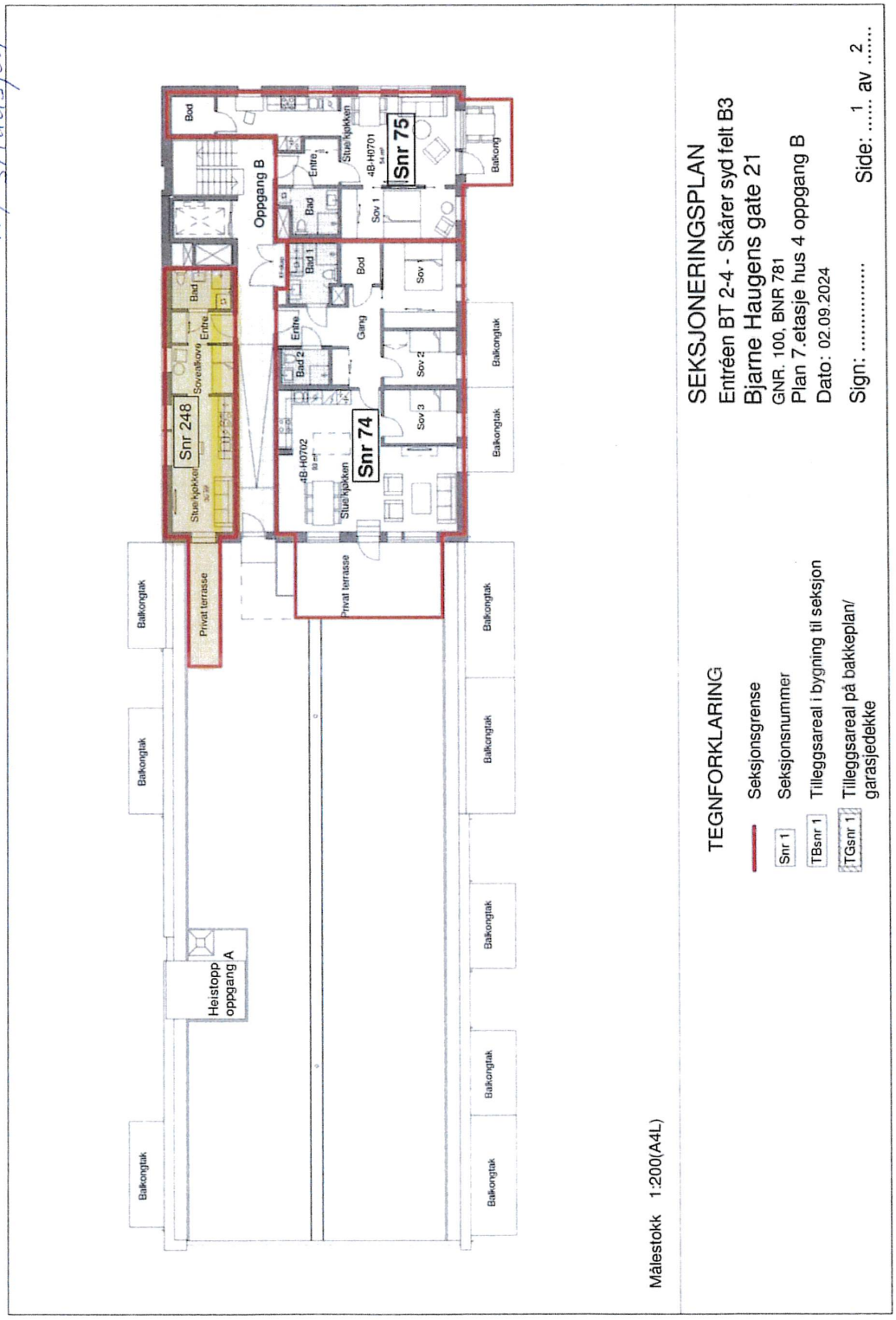
Dato	Innsenderens underskrift
02.12.24	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

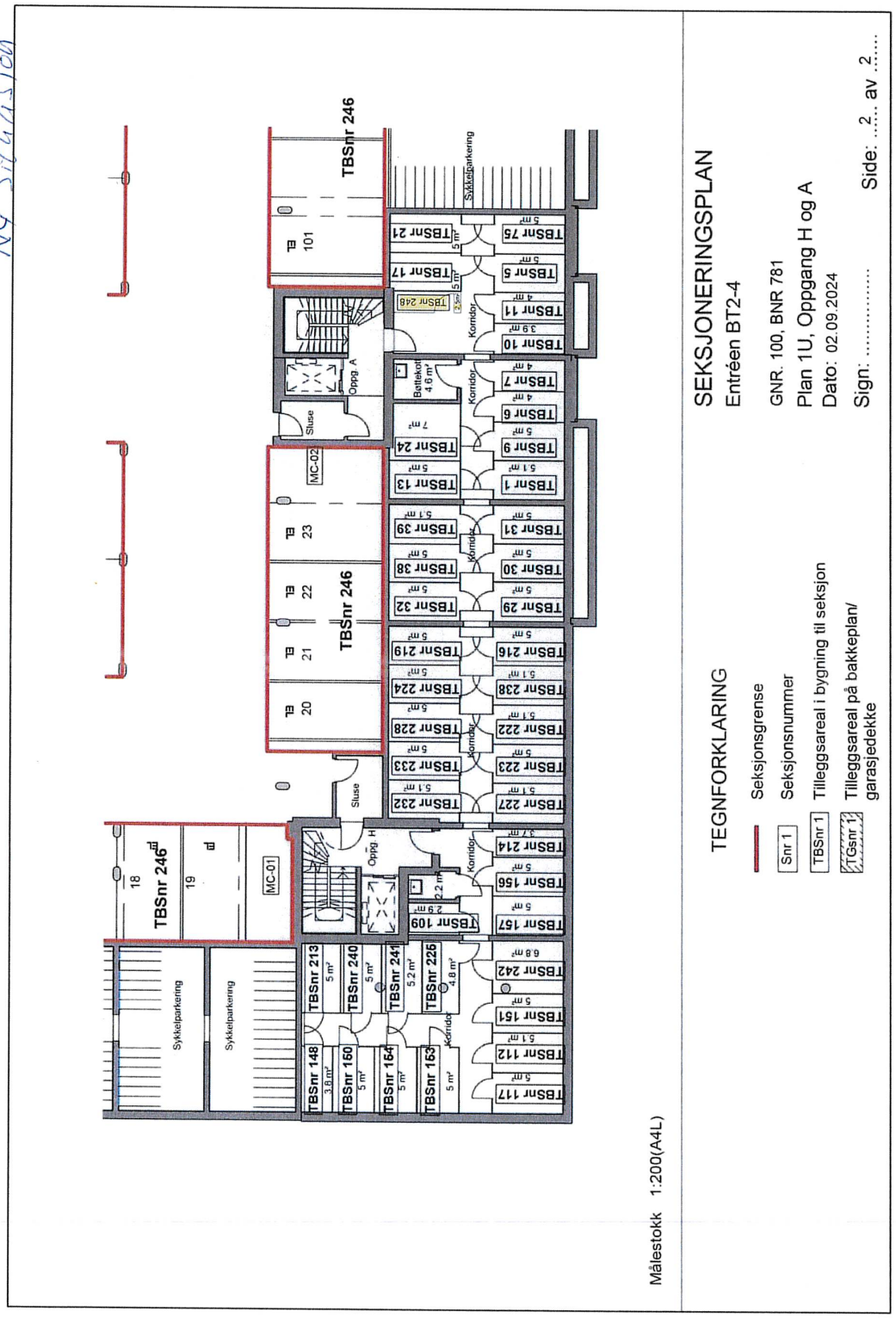
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

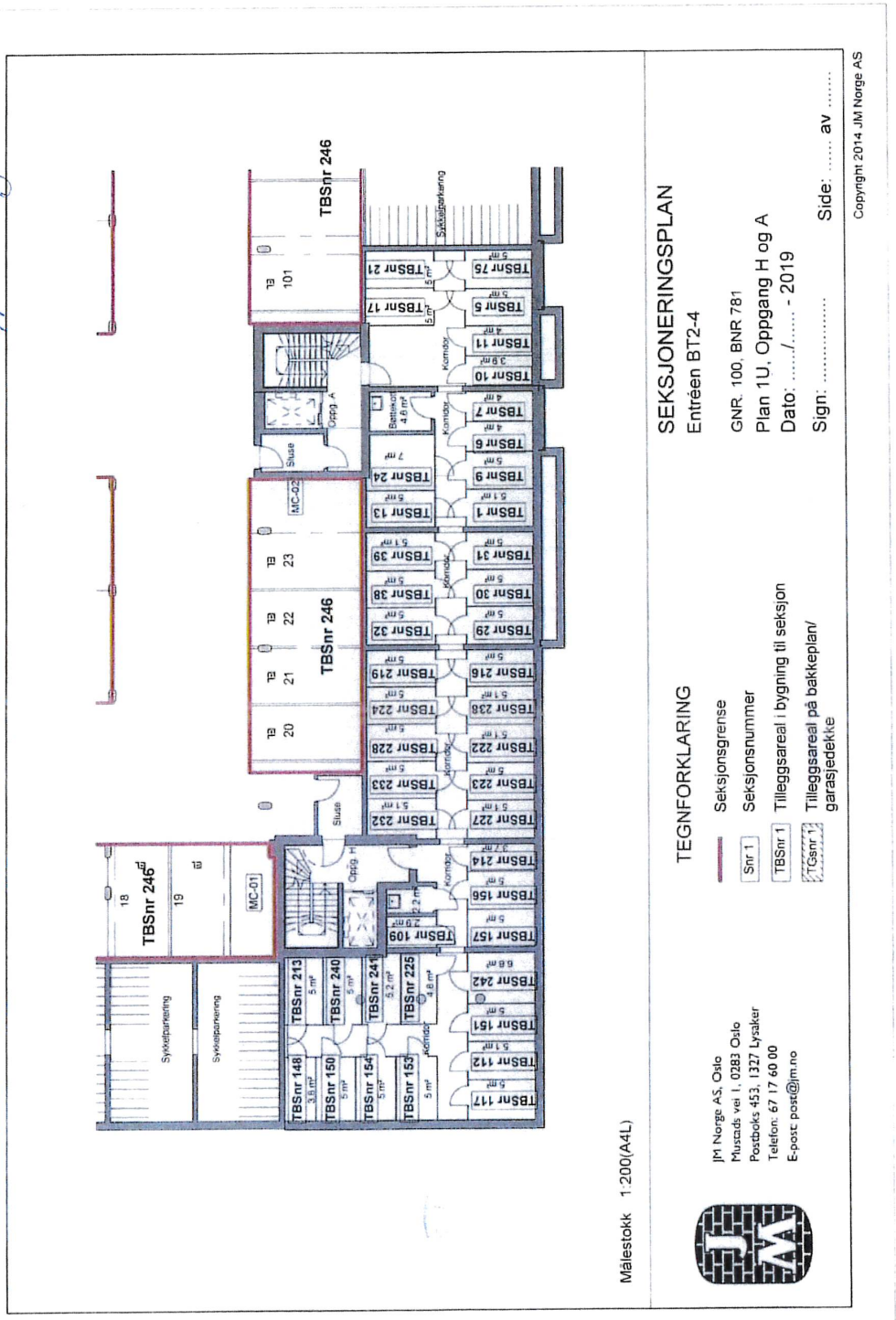
Ny situasjon



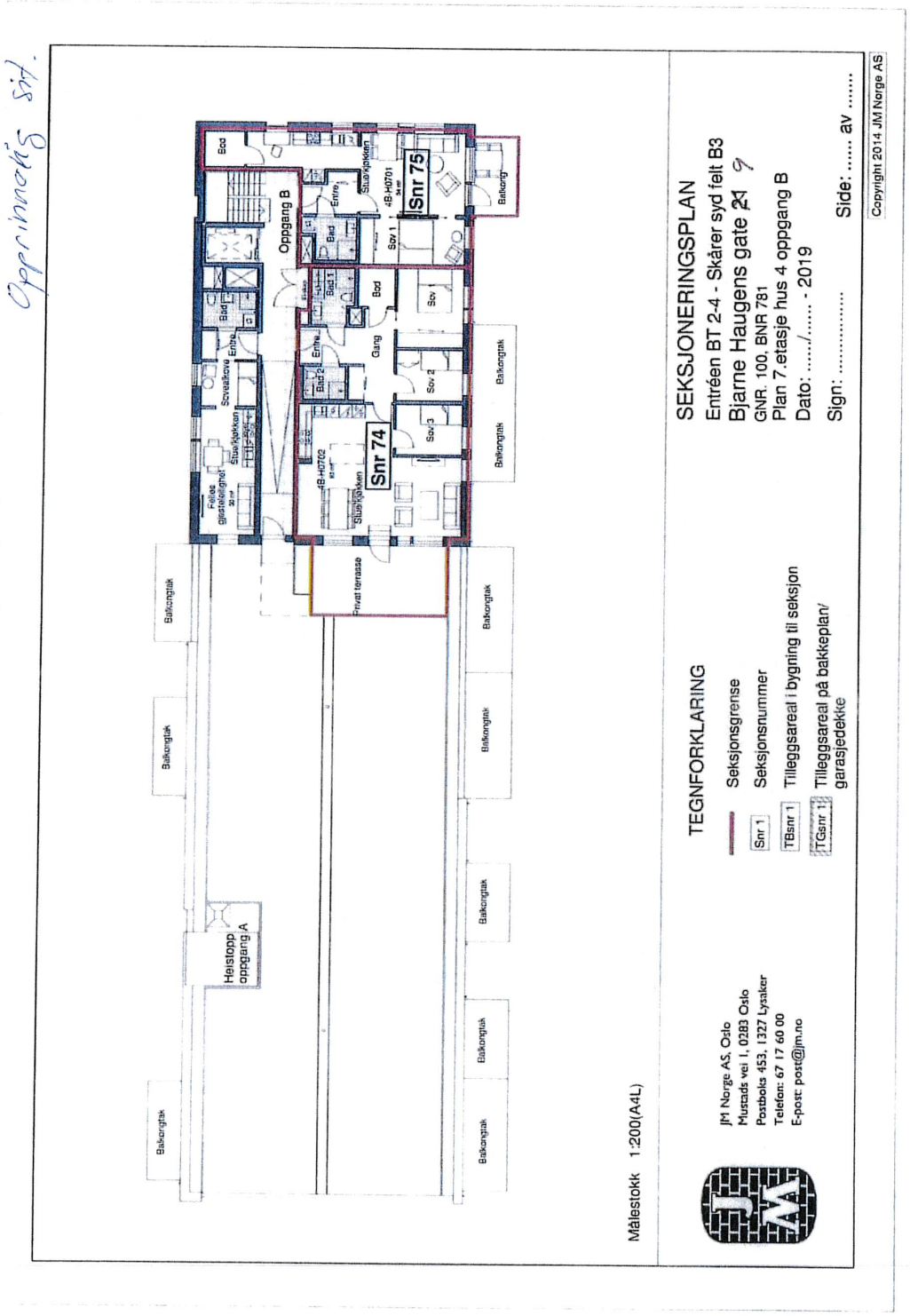
Ny situasjon

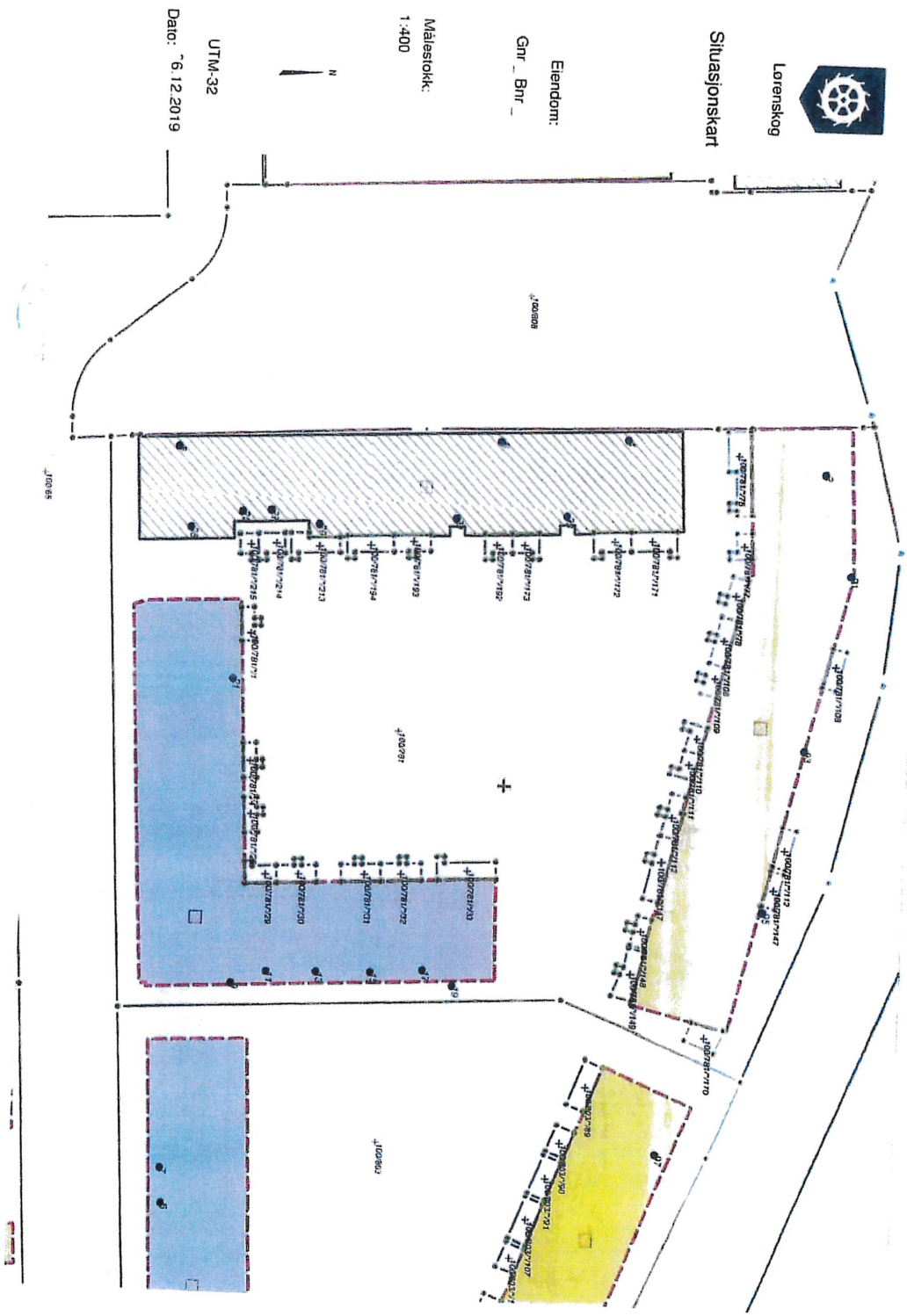


Opprinnelig sit.



Oppmåles sist.




Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Gnr _ Bnr _
Målestokk:
1:400
N
UTM-32
Dato: 16.12.2019

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DAG FINSTAD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0224/24
Vår referanse: 3656430/25561541
Bestilling: C3 2025-01-20 52

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1051512	200	20.7.2018	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	781	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG. (STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 1051512 Tinglyst: 20.07.2018
STATENS KARTVERK

Mellom

Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Netteier) og **JM Norge AS** (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. L0434, adr.: Losbyveien 1 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning datert 2017-03-14 og kart datert 14-03-2017.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	20/5-2018

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN ASG
Org.nr./ personnr.:	829350122
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	KRISTIN FOLGE
Org.nr./ personnr.:	829350122
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2018-03-22

Hafslund Nett AS

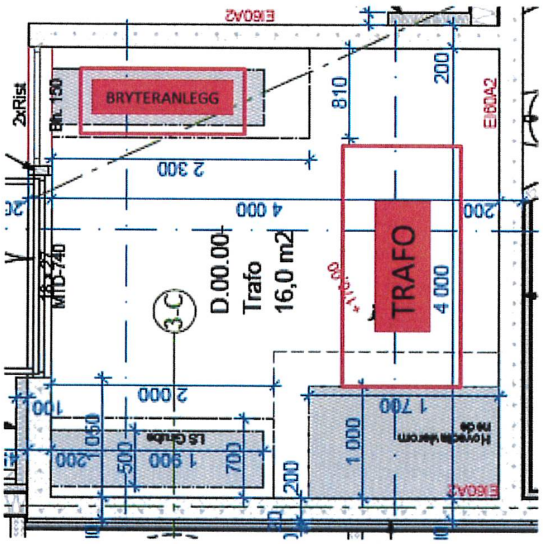
NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Lars Davidsen**
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**



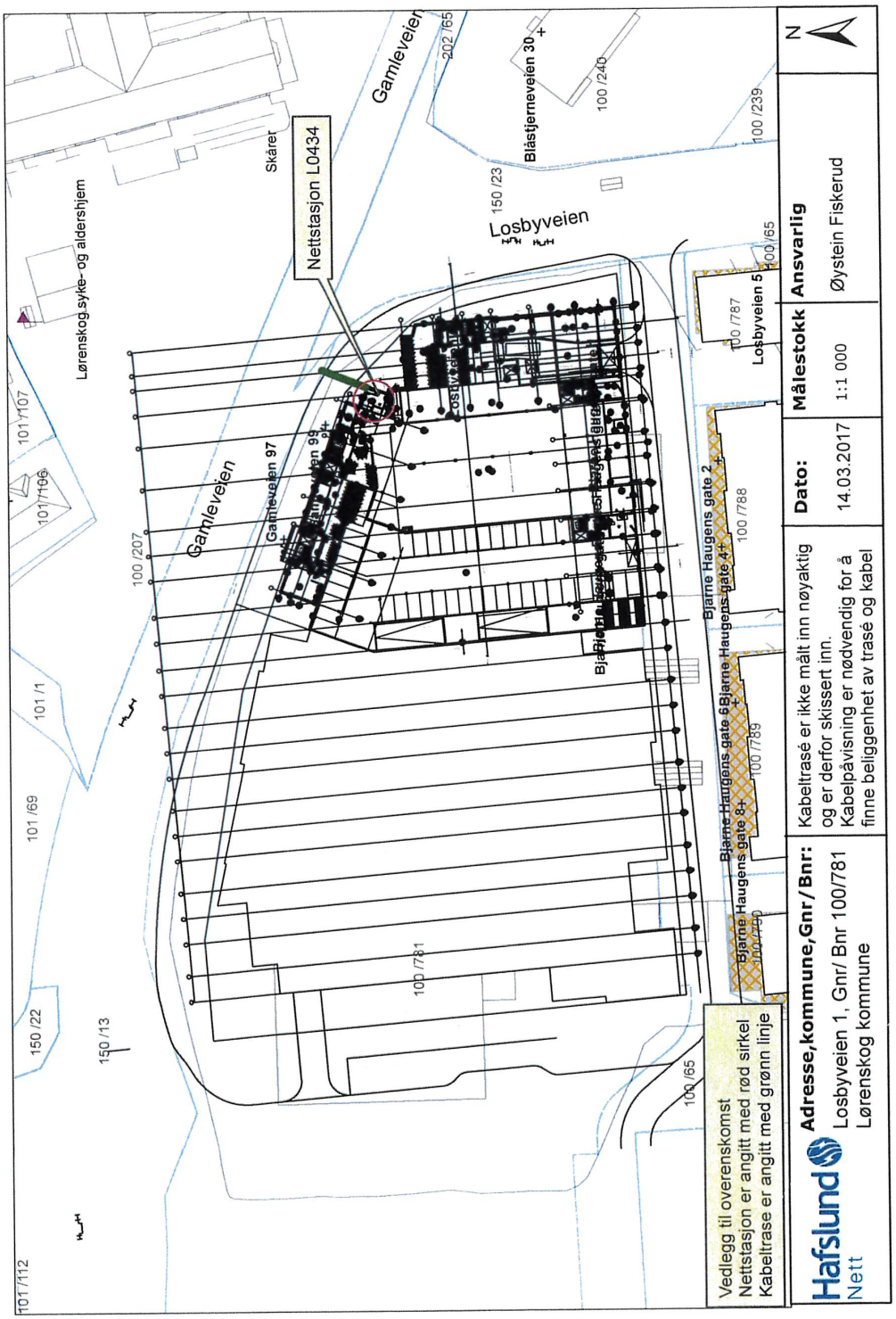
Nettstasjonens lokalisering

Nettstasjon L0434, komponenttegning
Losbyveien 1, gnr/ bnr 100/781,
Lørenskog kommune
ORD00058833/ AO1750835
Vedlegg til overenskomst
Dato: 2017-03-14
Sign: ØYSF



Nettstasjonens innredning

Overenskomst



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DAG FINSTAD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0224/24
Vår referanse: 3656432/25561551
Bestilling: C3 2025-01-20 53

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
736102	200	6.7.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	781	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 2734 Solli	
Postnummer:	Poststed:
0204	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982 409 705	TOS

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 736102 Tinglyst: 06.07.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM NORGE AS	829350122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	781		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	80		
0230	Lørenskog	100	796		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/6-2017	Ellen Fagerslett ELLEN FAGERSLETT

MARTIN ASP

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har i forbindelse med etablering av underjordisk avfallssug rett til å anlegge rør og teknisk annlegg under bakkenivå over avgivers eiendom begrenset til traséen innenfor feltet anmerket som "felt D1a" på vedlagte systemtegning.

Rettighetshaver er, etter at anlegget er gjennomført og ferdigstilt, til enhver tid berettiget til å bruke og vedlikeholde dette og har således rett til uhindret adkomst for utførelse av nødvendig vedlikehold og utbedringer. Eier av den tjenende eiendom skal holdes skadesløs hva gjelder eventuelle økonomiske tap som rettighetshaver påfører avgiver i forbindelse med utbygging, vedlikehold og utbedringer av anlegget, herunder - men ikke begrenset til - skader i forbindelse med etablering av adkomst til anlegget.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

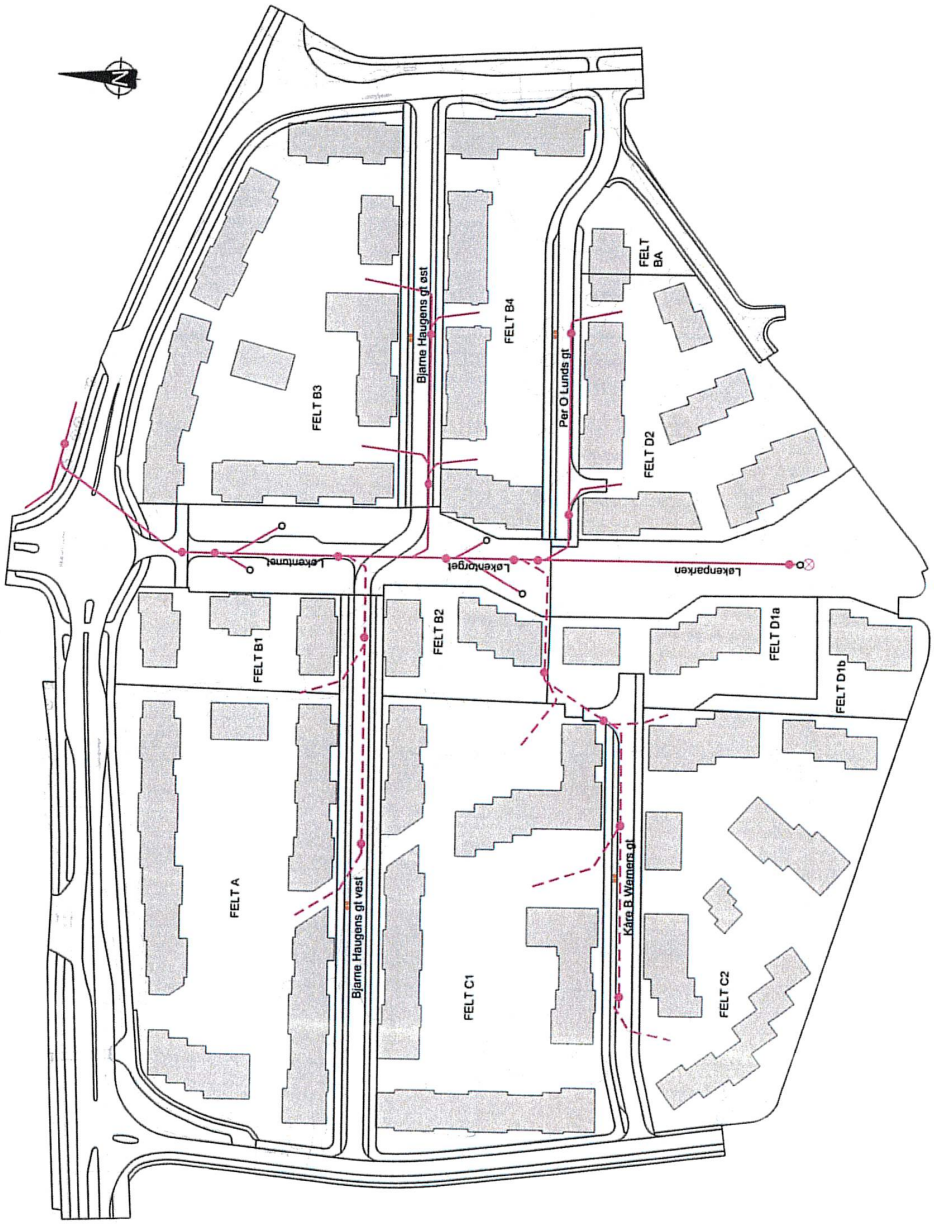
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Lysaker, 13/6-2017	MARTIN ASP	Ellen Fagerstedt KUNDEN FAGERSTEDT

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

SKÅRER SYD- FØRINGER FOR AVFALLSSUG



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DAG FINSTAD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0224/24
Vår referanse: 3656431/25561546
Bestilling: C3 2025-01-20 54

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
736136	200	6.7.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	781	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 2734 Solli	
Postnummer:	Poststed:
0204	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982 409 705	TOS

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 736136 Tinglyst: 06.07.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM NORGE AS	829 350 122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	781		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	80		
0230	Lørenskog	100	796		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/6-2017	Ellen K. Fagerstedt

MARTIN ASP

ELLEN FAGERSTEDT

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra "kjørevei 5" og adkomst via parkeringsanlegg på "felt B1"på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.

Rettigheten gjelder ikke anleggstrafikk.

Rettigheten skal gjelde fra det tidspunkt parkeringsanlegget på avgivers eiendom tas i bruk og brukstillatelse foreligger. Tidspunktet for ferdigstillelse av parkeringsanlegget er ikke bestemt. Plassering og utforming av parkeringsanlegget besluttes av avgiver, innenfor "felt B1" i bilag 1.

Avgivers eiendom skal seksjoneres, og vil bli fradelt i flere gnr/bnr etter nærmere beslutning av avgiver. Herunder vil avgiver beslutte om parkeringsanlegget skal opprettes som anleggseiendom i henhold til matrikkelloven § 11. Erklæringen skal slettes i andre deler av avgivers eiendom enn den del av eiendommen som gjelder parkeringsanlegget. Erklæringen skal slettes i alle eierseksjoner etter at avgivers eiendom er seksjonert, bortsett fra den eierseksjon som gjelder parkeringsanlegget dersom parkeringsanlegget etableres som egen eierseksjon.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Kostnader til opparbeidelse av kulvert eller andre tiltak på rettighetshavers eiendom skal dekkes av rettighetshaver.

Rettighetshaver er forpliktet til å betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.

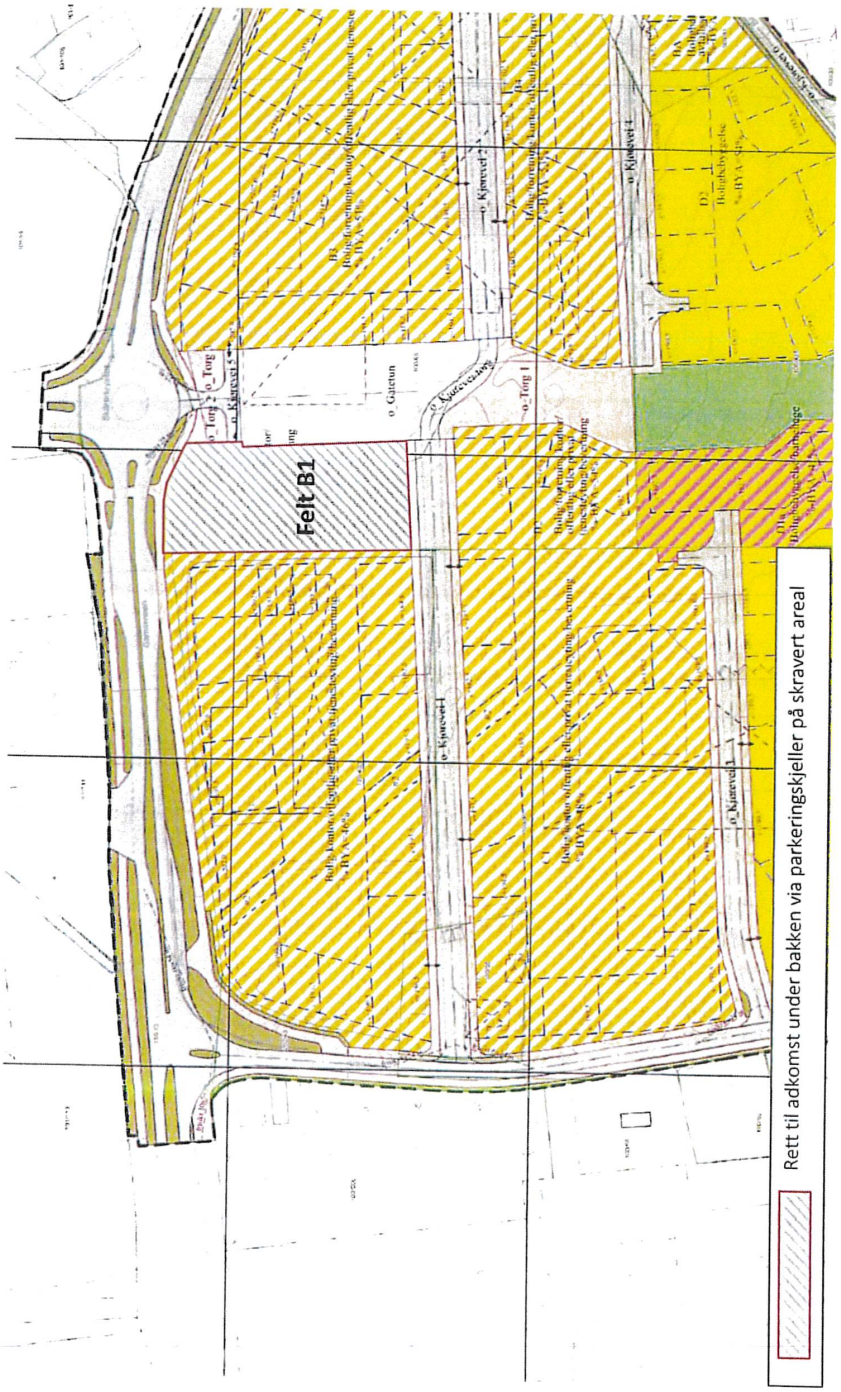
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lysaker 13/6-2017	MARTIN ASP Ellen Fagerstedt FOLKEN FASTIGHETER

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Kartutsnitt- Rett til adkomst via felt B1



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DAG FINSTAD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0224/24
Vår referanse: 3656429/25561536
Bestilling: C3 2025-01-20 50

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2024366	200	23.1.2020	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	781	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
829 350 122
org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM RETTIGHETER FOR UTBYGGER I EIENDOMMEN GNR. 100, BNR. 781 I LØRENSKOG KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 100, bnr. 781 snr 1-247 i Lørenskog kommune.

1) Rettigheter for utbygger
JM Norge AS Org.nr.: 829 350 122 har som utbygger rett til å utføre nødvendig bygningsmessige arbeider på eiendommen gnr 100, bnr 781 for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv, gjerder og skilt på eiendommen.

2) Tinglysing
Denne avtalen tinglyses på samtlige seksjoner i sameiet og kan kun slettes med samtykke fra rettighetshaver JM Norge AS.

Vi samtykker som hjemmelshaver til at denne avtalen tinglyses som en heftelse på eiendommen

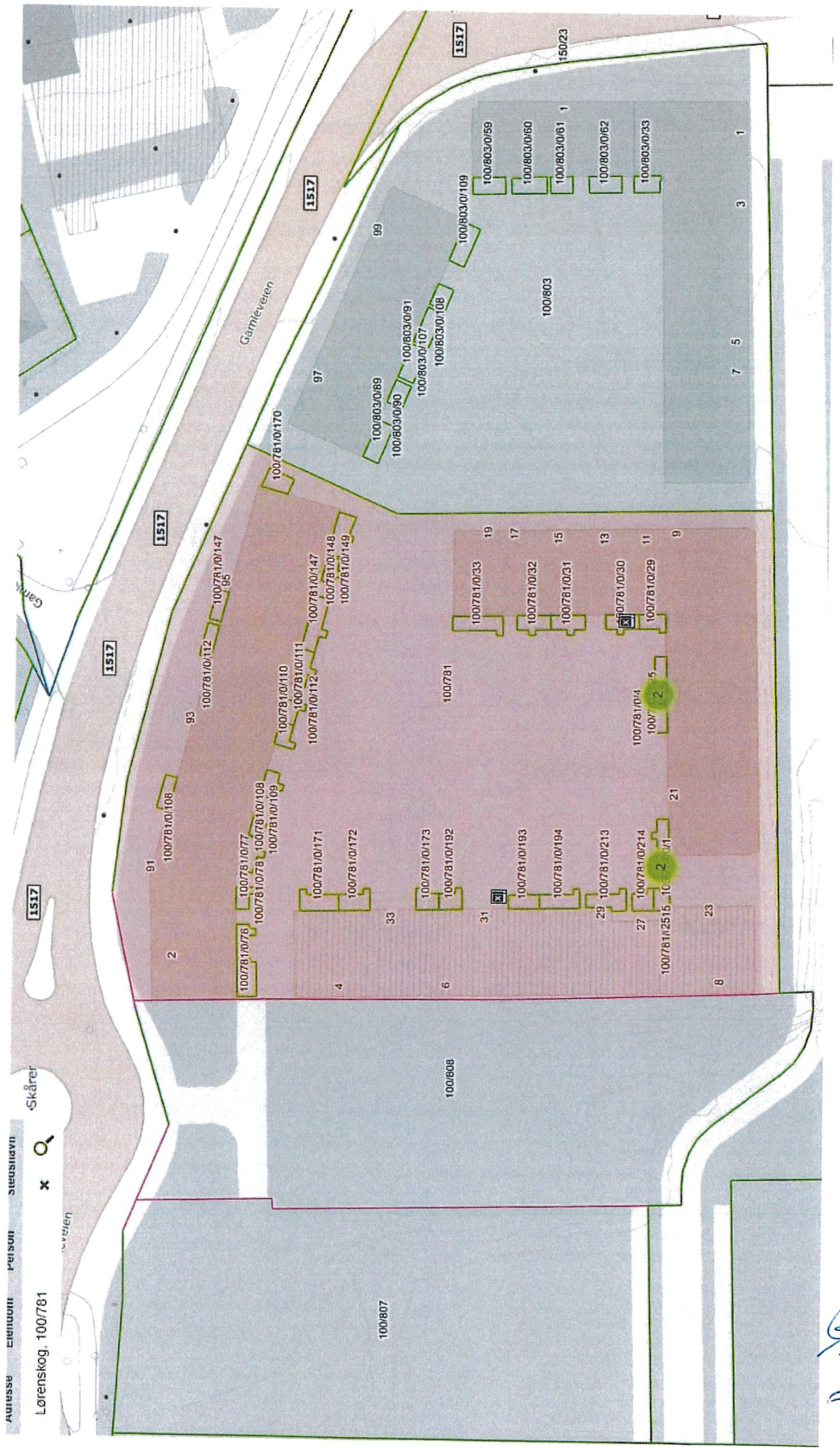
Oslo 22/01 2020

Doknr: 2024366 Tinglyst: 23.01.2020
STATENS KARTVERK

For JM Norge AS org.nr 829 350 122

Hans T. Landsværk

Frode Brogren Lid


Adresse
Eiendom
Person
Skåret
Lørenskog, 100/781
Gamleveien
1517
100/807
100/808
100/781
100/803
100/781/0/170
100/781/0/147
100/781/0/148
100/781/0/149
100/781/0/110
100/781/0/111
100/781/0/112
100/781/0/108
100/781/0/109
100/781/0/77
100/781/0/78
100/781/0/171
100/781/0/172
100/781/0/173
100/781/0/192
100/781/0/193
100/781/0/194
100/781/0/213
100/781/0/214
100/781/2515
100/781/0/33
100/781/0/32
100/781/0/31
100/781/0/30
100/781/0/29
100/803/0/89
100/803/0/90
100/803/0/91
100/803/0/107
100/803/0/108
100/803/0/109
100/803/0/59
100/803/0/60
100/803/0/61
100/803/0/62
100/803/0/33
150/23

DNB

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Vår ref.: 914180016

22.01.2020

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GNR. 100, BNR. 781, SNR 1-247 I LØRENSKOG KOMMUNE

I henhold til urådighet med dagboknummer 2016/1087581 og 2018/745645 gis med dette samtykke til tinglysing av vedlagte erklæring om rettigheter for utbygger i eiendommen gnr 100, bnr 781, snr 1-247 i Lørenskog kommune

DNB Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955

Med vennlig hilsen
For DNB Eiendom AS
Eiendomsoppgjør

Anniken Rønne Malmo
Oppgjørsansvarlig/Eiendomsmegler
telefon 924 23 452
anniken.ronne.malmo@dnbeiendom.no

DNB Eiendom AS
Eiendomsoppgjør
P.B 1600 Sentrum
0021 Oslo

Tlf:
Faks:

Foretaksregistret:
NO 910 968 955 MVA

16000000344

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

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

§ 2
Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grøntstruktur
- park

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

§ 3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

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

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

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

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	154
Adresse	Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 997 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 884 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B3
	Delareal 536 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 15 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** o_Gatetun
	Delareal 109 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_Gang/sykkelveg

Lørenskog kommune

Derlick Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	17/3434- 218		09.02.2023

Ferdigattest - Boligblokk med næringsdel

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Bjarne Haugens gate 9, 11, 13, 15 ,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Gamleveien 91, 93, 95, Løkentunet 2, 4, 6 og 8	100/781//	
Ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS Hausmanns gate 16 0182 OSLO	**Tiltakshaver** Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest for Bjarne Haugens gate 9, 11, 13, 15 ,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Gamleveien 91, 93, 95, Løkentunet 2, 4, 6 og 8 (Hus 4, 5 og 6 samt garasjeanlegget) er mottatt 01.03.2022. Rammetillatelse for hus 4 og 5 ble gitt den 30.11.2017 (saksnr. 17/3434-6). Rammetillatelse for hus 6 ble gitt den 20.02.2019 (saksnr. 17/3434-57).

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

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i 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.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01 Gjennomføringsplan 22

Kopi til:
Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER

Intern kopi til:

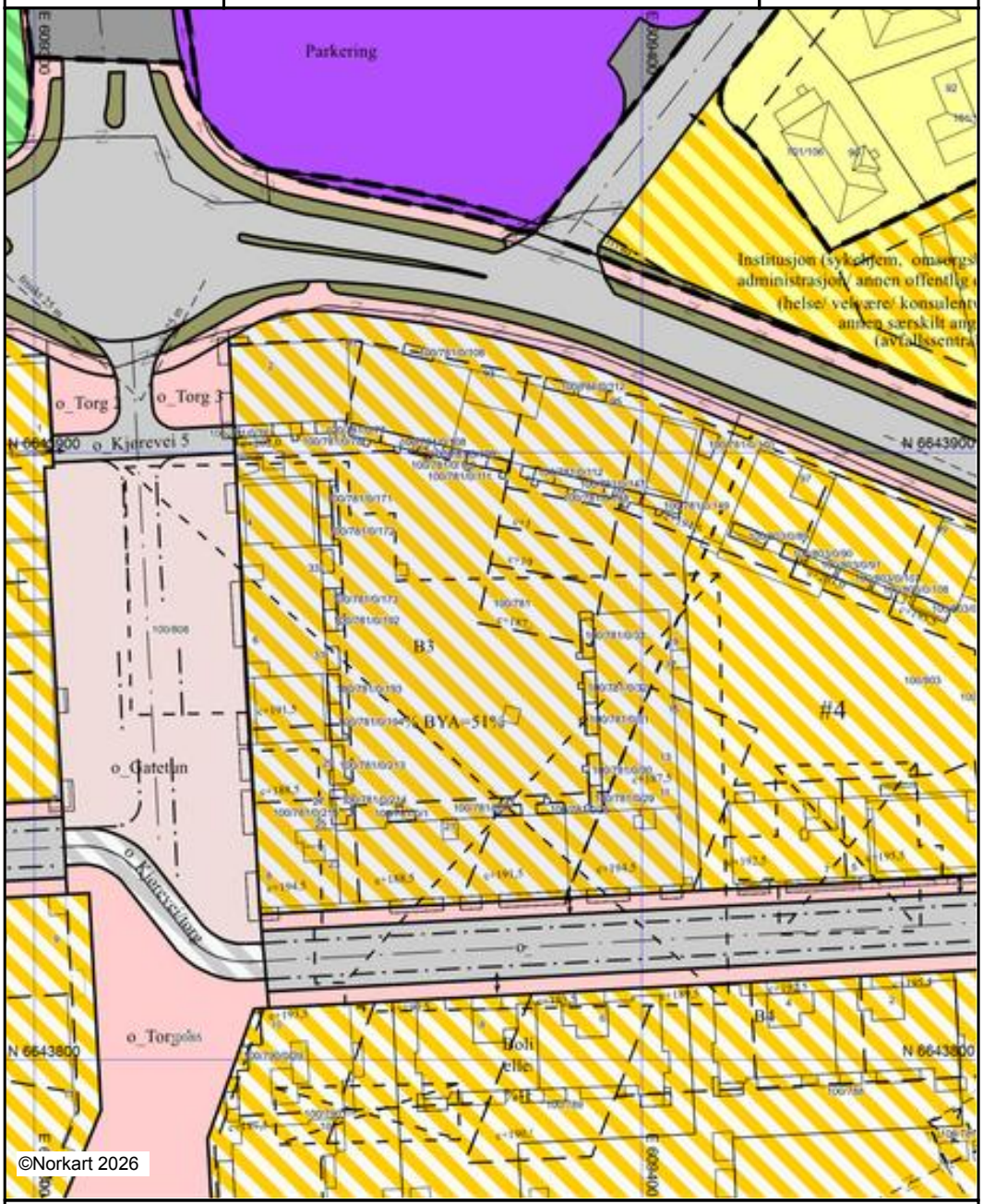
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

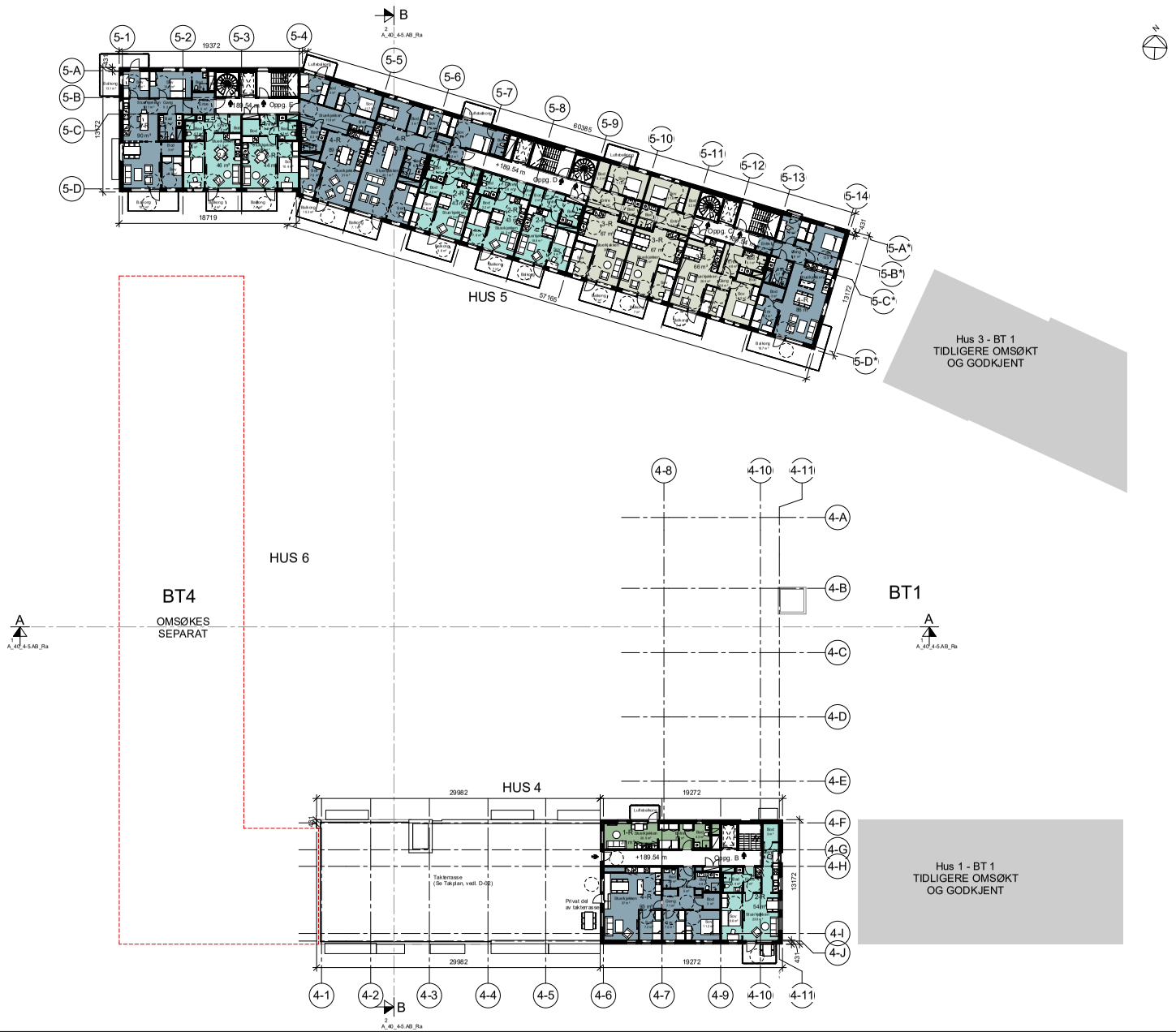
UTM-32



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

Tegnforklaring





E-07

- 1-R
- 2-R
- 3-R
- 4-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_7_Ra	

Hus 4-5 - Plan 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Haakon VIIs gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

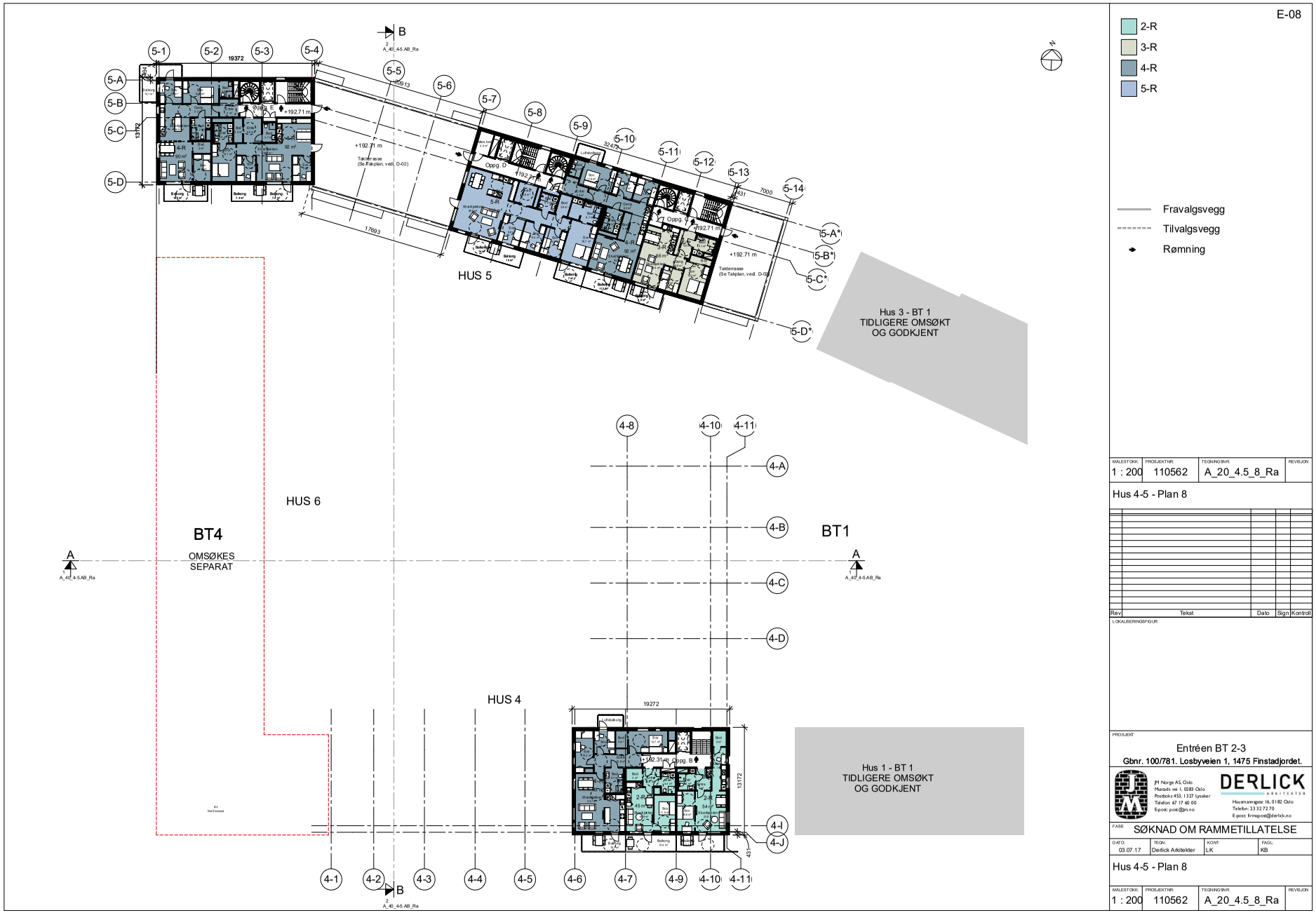
FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_7_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS



E-08

2-R
3-R
4-R
5-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_8_Ra	

Hus 4-5 - Plan 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_8_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS



E-03

- 1-R
- 2-R
- 3-R
- 4-R
- 5-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_1_Ra	

Hus 4-5 - Plan 1

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Hausmannsgate 14, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

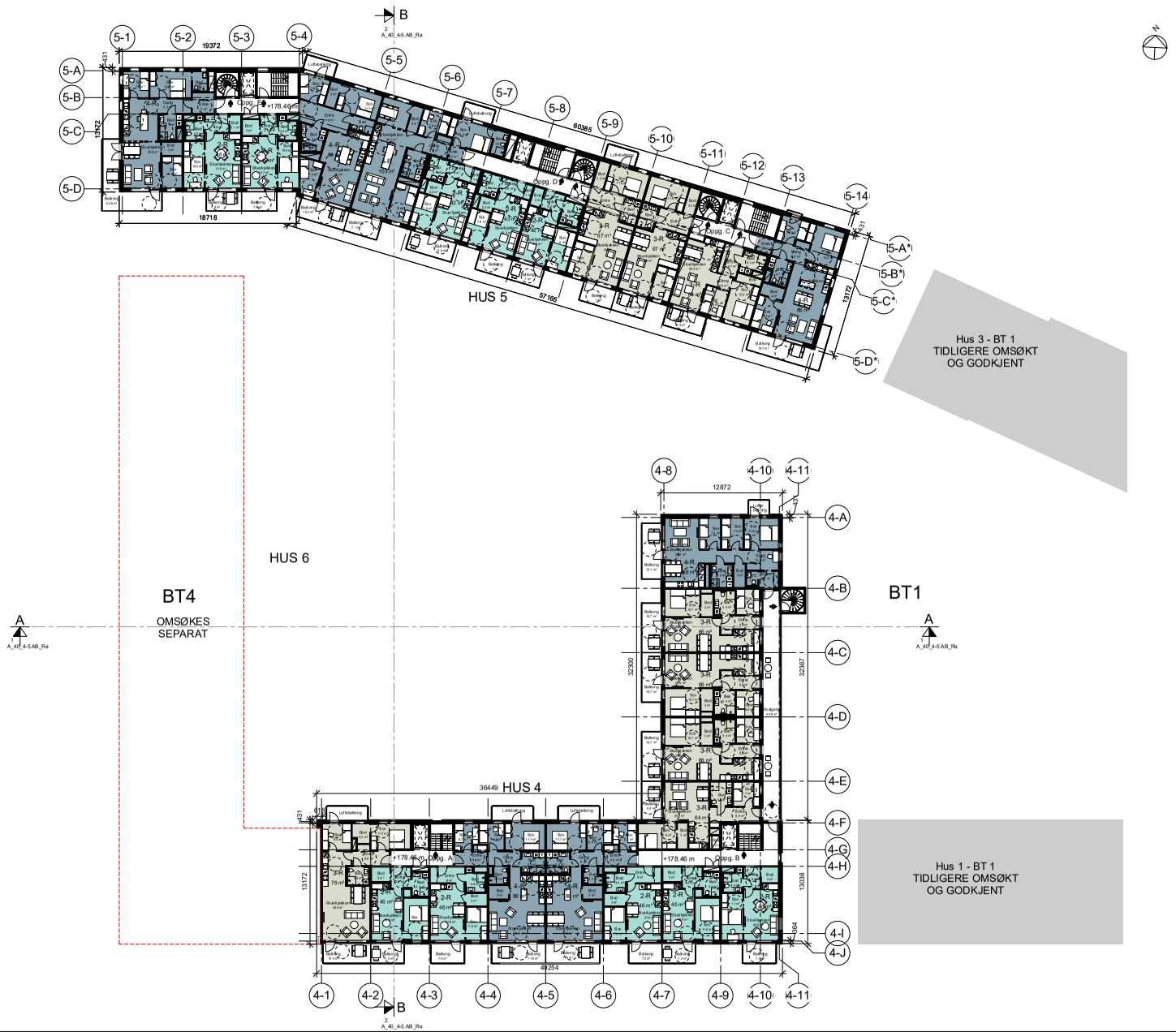
FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN	KONT.	FAGL
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 1

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_1_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS



E-05

2-R
3-R
4-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_3_Ra	

Hus 4-5 - Plan 3-5

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Haavamsgate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

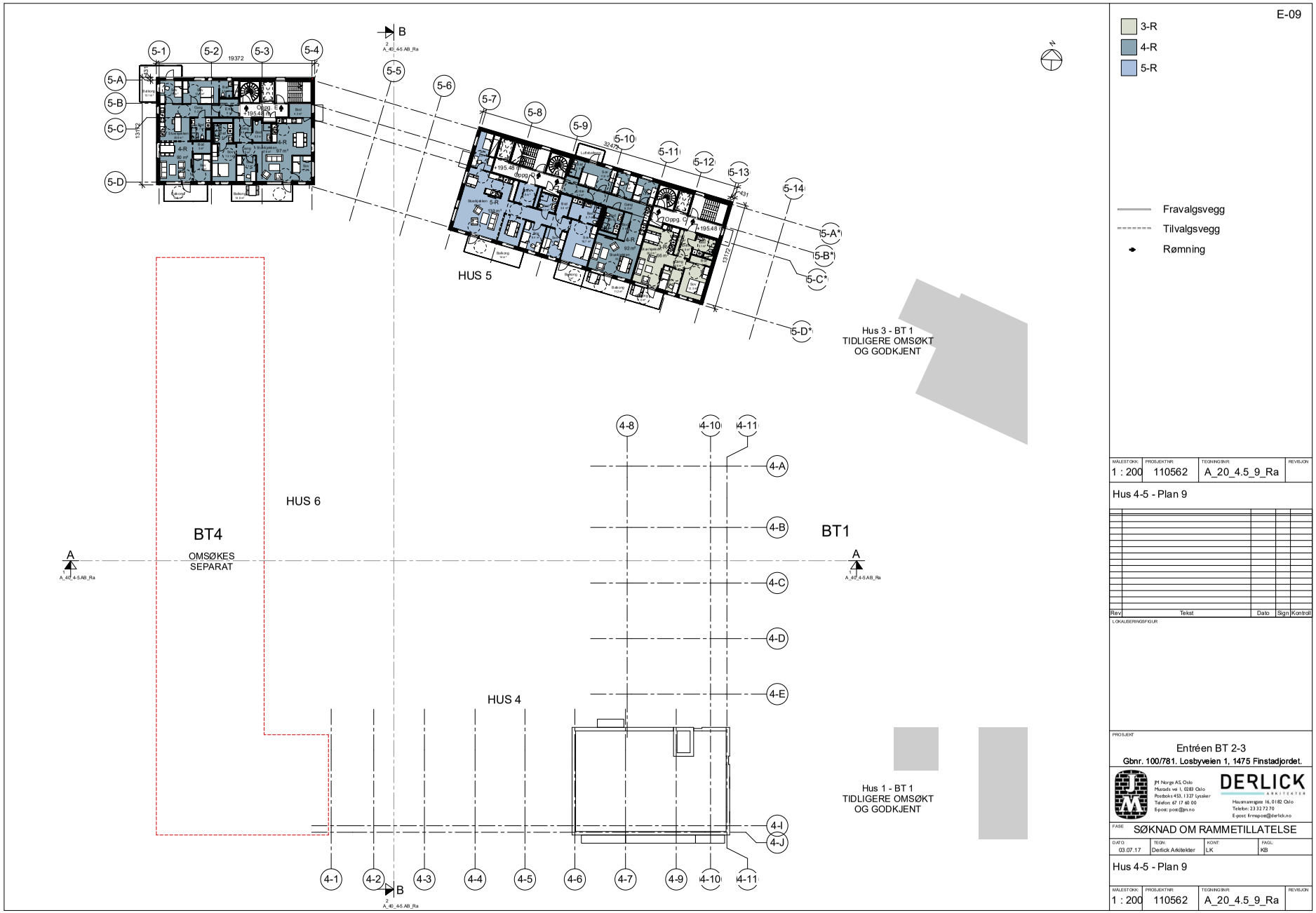
FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

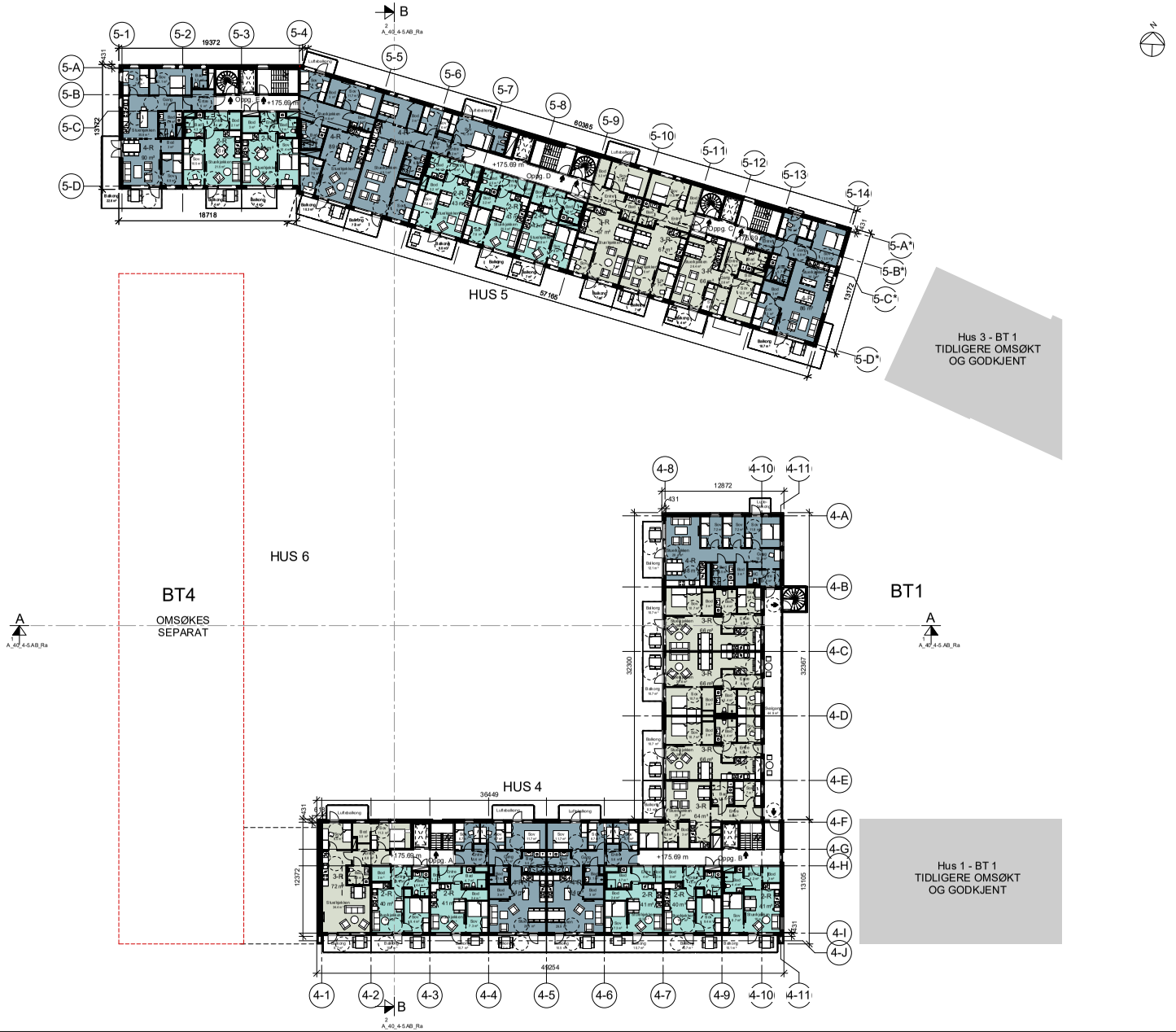
DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 3-5

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_3_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS


E-09
3-R
4-R
5-R
Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning
HUS 5
HUS 6
HUS 4
Hus 3 - BT 1
TIDLIGERE OMSØKT
OG GODKJENT
Hus 1 - BT 1
TIDLIGERE OMSØKT
OG GODKJENT
BT4
OMSØKES
SEPARAT
BT1
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
5-8
5-9
5-10
5-11
5-12
5-13
5-14
5-A
5-B
5-C
5-D
5-A*
5-B*
5-C*
5-D*
4-8
4-10
4-11
4-A
4-B
4-C
4-D
4-E
4-I
4-J
4-1
4-2
4-3
4-4
4-5
4-6
4-7
4-9
4-10
4-11
A
B
MÅLESTOKK
1 : 200
PROSJEKTNR
110562
TEGNINGSNR
A_20_4.5_9_Ra
REVISJON
Hus 4-5 - Plan 9
Rev
Tekst
Dato
Sign
Kontroll
LOKALISERINGSFIGUR
PROSJEKT
Entréen BT 2-3
Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
DERLICK ARKITEKTER
Haakon VII's gate 16, 0161 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no
FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
DATO
03.07.17
TEGN
Derlick Arkitekter
KONTR
LK
FAGL
KB
Hus 4-5 - Plan 9
MÅLESTOKK
1 : 200
PROSJEKTNR
110562
TEGNINGSNR
A_20_4.5_9_Ra
REVISJON
Copyright 2016 - JM Norge AS



E-04

2-R
3-R
4-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_2_Ra	

Hus 4-5 - Plan 2

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Haakon VIIs gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

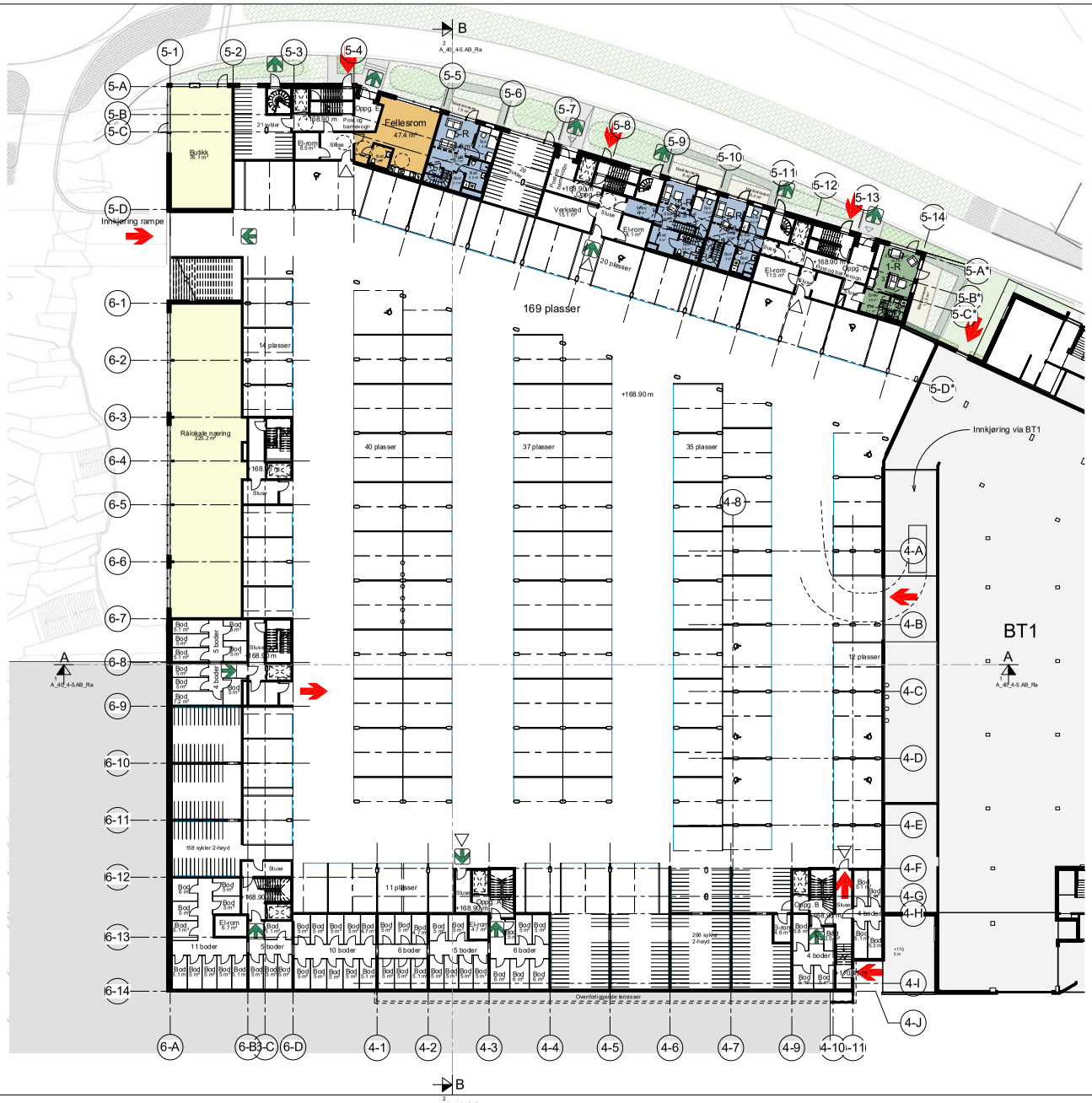
FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 2

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_2_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS



E-02

- 1-R
- 5-R
- BRA næring
- Fellesrom

Angrepsvei for branvesen

Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4-5_1U_Ra	

Hus 4-5 - Plan 1U

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN.	KONT.	FAGL.
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

Hus 4-5 - Plan 1U

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4-5_1U_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **781** Adresse: **Gamleveien 95**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/781/0/154
Adresse: Gamleveien 95
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

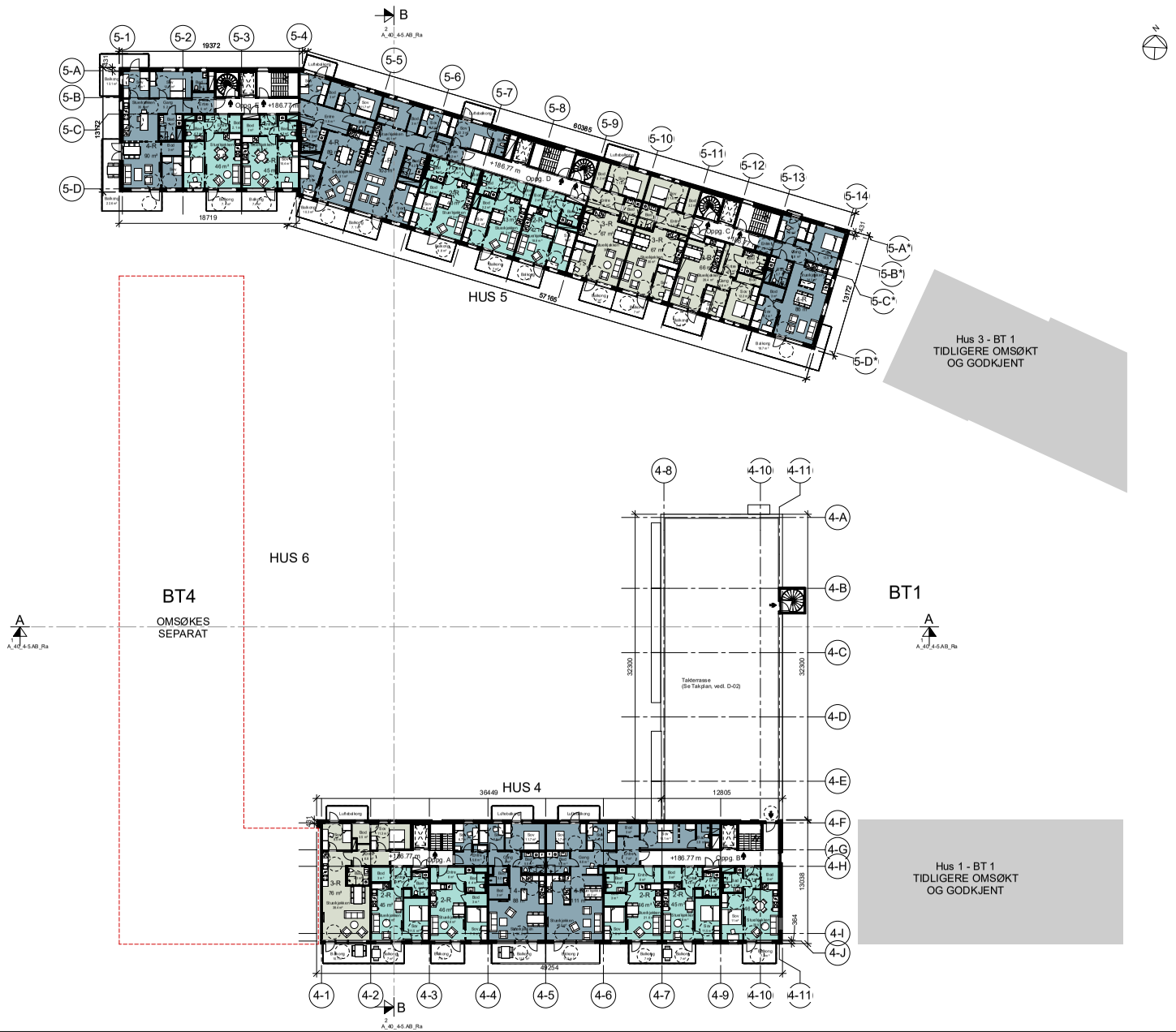
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



E-06

2-R
3-R
4-R

Fravalgsvegg
Tilvalgsvegg
Rømning

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_6_Ra	

Hus 4-5 - Plan 6

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT 2-3

Gbnr. 100/781. Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet.

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Haavamsgate 16, 0182 Oslo
Telefon: 23 32 72 70
E-post: firmapost@derlick.no

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

DATO	TEGN	KONT	FAGL
03.07.17	Derlick Arkitekter	LK	KB

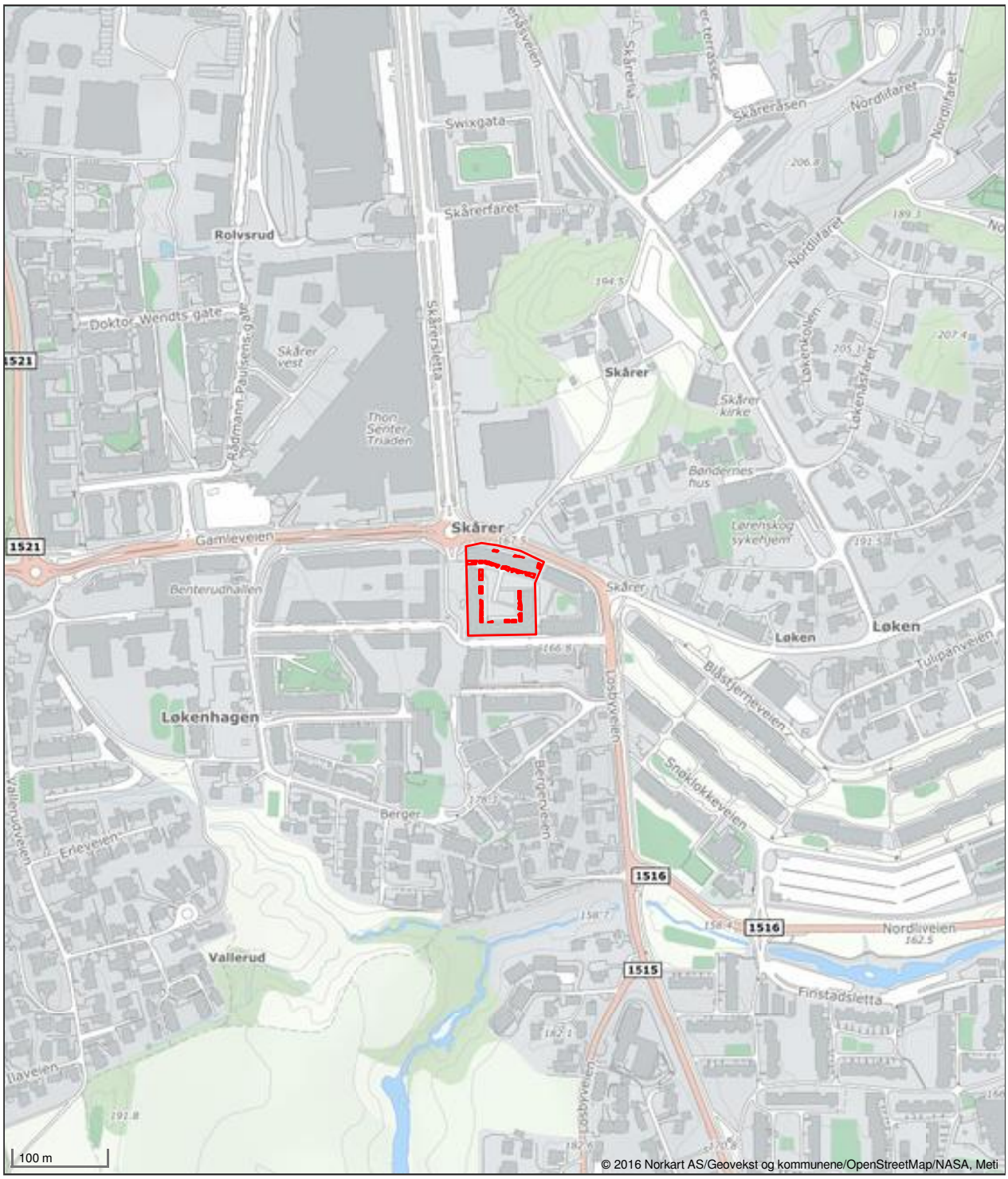
Hus 4-5 - Plan 6

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 200	110562	A_20_4.5_6_Ra	

Copyright 2016 - JM Norge AS

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/781//



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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	154
Adresse	Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0122130667	10788	13.10.2025	Årsavlesning - målt	6305
8SEN0122130668	13190	13.10.2025	Årsavlesning - målt	7429
8SEN0122130678	10871	13.10.2025	Årsavlesning - målt	6069
8SEN0122130679	10885	10.10.2025	Årsavlesning - målt	6039

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

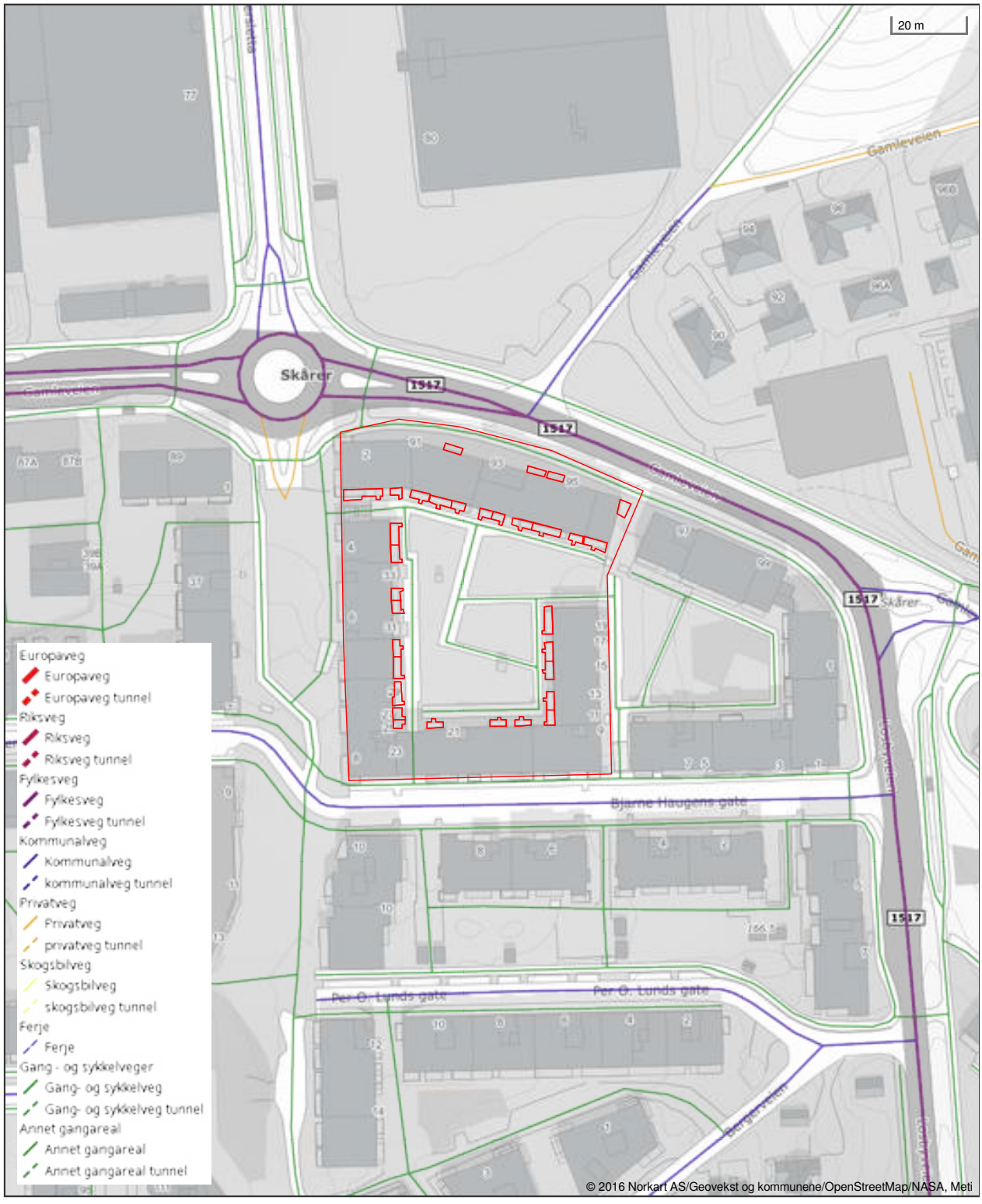
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/781//



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

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	154
Adresse	Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	100	Bnr.:	781	Fnr.:		Snr.:	154
Adresse:	**Gamleveien 95, 1475 FINSTADJORDET**						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

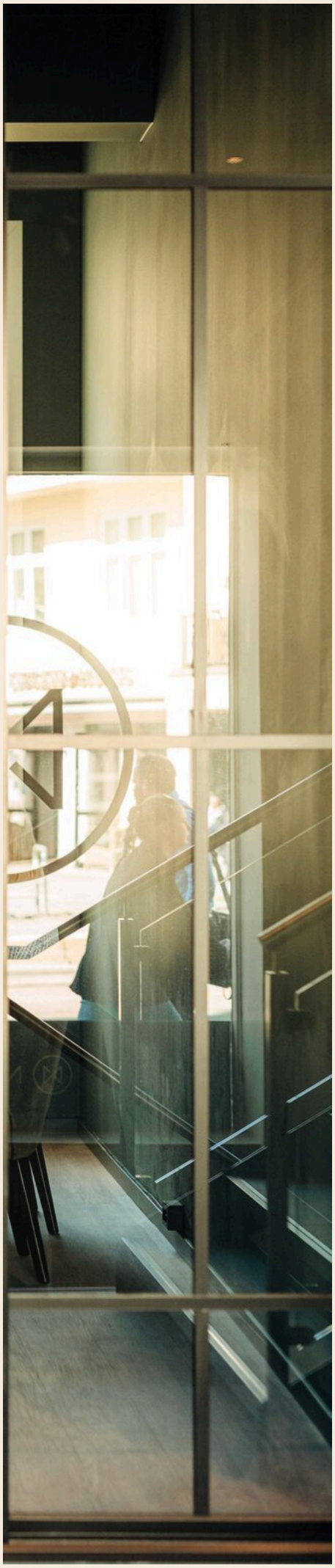
Blir fakturert under ett til sameiet. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier. Mens eiendomsskatt blir sendt ut til hver enkelt andelseier, er der ajour til og med juni 2026, faktura for 2. halvår er sendt ut med forfall 20/9-26

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 65-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamleveien 95 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 781, snr 154 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 781, snr 246 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540