NORDVIK

Bjarne Haugens gt 7

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjarne Haugens gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
18	Egenerklæringsskjema
25	Andre vedlegg
30	Vedlegg
226	Bilder
227	Kontaktinfo
230	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
233	Forbrukerinformasjon om budgivning
234	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og moderne 3-roms | Svært god planløsning | Garasje | V.vann, fyring inkl | 10 m² balkong | Felles takterrasse

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 880,-**
Totalpris	**5 228 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 430,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

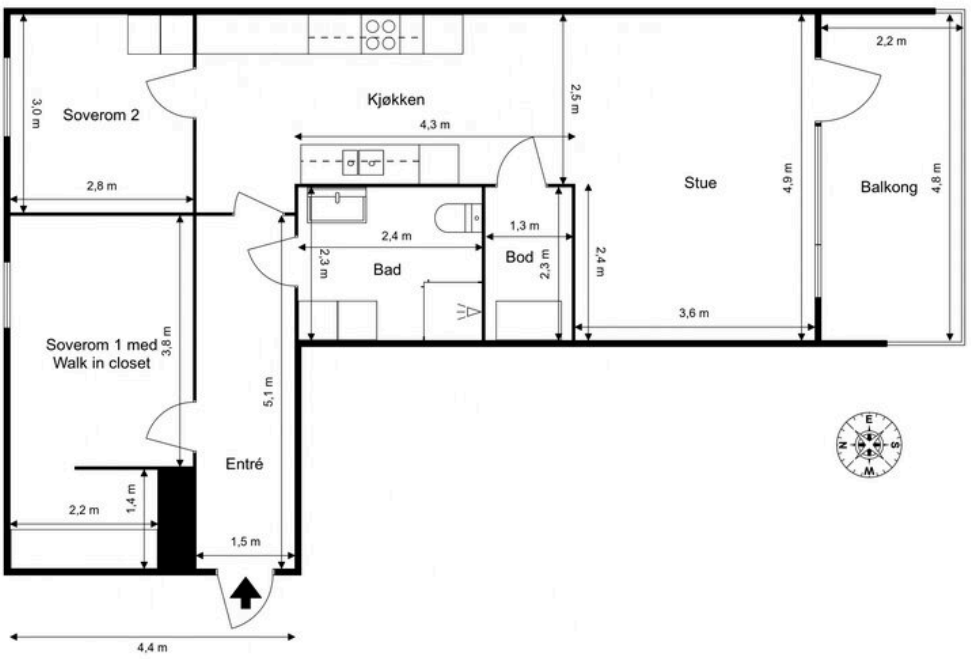
Velkommen til Bjarne Haugens gate 7, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en romslig og moderne 3-roms med god standard, balkong på 10m² og en meget funksjonell og romslig planløsning. Innbydende og nyere leilighet fra 2019 sentralt beliggende i Lørenskog sentrum ved Triaden Storsenter. Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst helt fra garasjeanlegg.

Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

- Gjennomgående planløsning
- Balkong på 10 m²
- Garasjeplass
- Innvendig bod
- Kjellerbod på 5 m²
- Stort master soverom med egen walk-in.closet
- Felles takterrasse
- Heis
- Fjernvarme, kabel-TV, bredbånd inkl.i felleskostnader
- Rema 1000 i samme bygg

Planløsning

-2. Etasje
Total BRA: 5 kvm



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/nabolaget





Bjarne Haugens gate 7

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.7 km

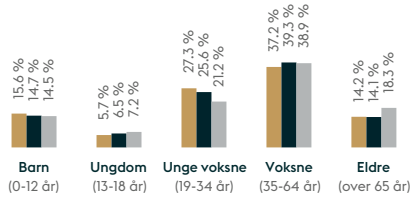
Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	1 min 0.1 km
Hanaborg stasjon Linje L1	9 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.1 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	4 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad balløkke	4 min
Triaden sportssenter	4 min
SATS Triaden	4 min
Sporty 60+	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0065/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 803, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Daniel Wyszkowski
Patrycja Wyszkowska

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 241 880,- (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
2019

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, innvendig bod og stue
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

-2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 76 m²:

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass
- Kjellerbod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en stor gang, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert et romslig garderobeskap, og dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med mange innredningsmuligheter! Rommet har plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig balkong på 10m². Her ute er det plass til å sette utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Parkett på gulv, 30x50cm hvit flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong og malt overflate i himling. Innredning fra Marbodal kjøkken med slette fronter i lysegrå. Benkeplate 28mm laminat som imitasjon av tre, med nedfelt og overlimt 1,0x kjøkkenvask i svart kompositt med ettgreps kjøkkenarmatur i krom.
Kjøkkenet er innredet med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert Kjøl-/fryseskap, stekeovn, 60cm platetopp med induksjon og oppvaskmaskin.

Bad:
Flis på gulv 20x20cm grå flis og flis på vegger 40x25cm hvit flis. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme vannbåren gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, servant og veggmontert wc keramisk, påmontert fostermedisin/ åpen fra Geberit, soft-close sete, ettgrepsblandebatteri i krom, speilskap, dusjgarnityr i krom, benkeplate over vk og t, overskap over benkeskap. lys over speilskap.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre har du egen walk-in-closet bak en vegg som er svært praktisk hvis du også ønsker TV. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger parti med spiler på vegg. Downlights og malt overflate i himling. Radiator og porttelefon.
Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger spiler på en vegg. Malt betong i himling.
Walk in closet: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Åpen garderobeskap.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til sørvendt balkong på ca. 10m2.
Innvendig bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, sikringsskap, rørfordelingsskap og stoppekran og fordelerskap for vannbåren varme.
Balkong: Støpt gulv med tretremmer, panel og tegl på vegger. Malt himling i betong. Glassrekkverk.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten har har bruksrett til en parkeringsplass (nr.140) i oppvarmet garasjeanlegg med mulighet for å montere ladestasjon

Garasjeplasser i U2 er organisert i egen næringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134). Bruksrett til garasjeplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: En ledning ble trukket fra stikkontakten på soverommet til
garderoben. To ekstra lys ble installert der. En andre bryter ble lagt til lysbryteren i gangen for å slå på LED-lyset. Dette ble gjort i
2022. Vi fikk hjelp av en venn som er elektriker.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble bygget en skillevegg på soverommet for å skille soveområdet og garderoben. Det ble laget en
nisje i gangen for en innebygd garderobe.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:

Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og er forblendet med teglfasade med utslag av trepanel. Taket er et flattak og er tekket med papp/ membran. Etasjeskille er oppført i betong. Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2. etasje i en boligblokk over 8 etasjer og kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og heis med kapasitet på 13 personer. Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue og innvendig bod. Høyeste takhøyde måles i stuen til ca. 2,48m og laveste høyde måles på badet til ca. 2,16m.
Oppvarming er via radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet. Varmtvann og varme til vannbåren varme er fra felles anlegg.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er på utsiden beslått med aluminiumsbeslag.

Dører:
Entredør med brann- og lydklasse EI30/35dB.
Innvendige dører er slette, malte og formpressede laminatdører med treramme

Balkong/terrasse:
Utgang til sydvendt belkong på ca. 10m2. Det er glassrekkverk på balkongen.

VVS-installasjoner: Rør i rør system

Luftbehandling:
Det er balansert ventilasjon i leiligheten som en del av felles ventilasjonsanlegg

Elkraft: Automatsikringer

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

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Vannbåren varme Skade på fordelerskap, avdrypp og stoppekran. Det er registrert rustskader i bunnen av fordelerskap, avkalking/ saltutslag rundt stoppekranen og avdrypp fra rør.
Rustskader på skapet kan føre til at skapet ikke lenger er tett og lekkasje kan føre inn i vegg. Avkalking på stoppekran kan føre til at stoppekranen ikke fungerer vannet ikke kan stoppes ved en
lekkasje.

- Våtrom - Overflater Fuktskader på overflater.
Dør er plassert i våtsone. Det registreres svelling i nedre del av dørblad. Dørblad er ikke overflatebehandlet i underkant og trekker fukt. På siden til servantskapet er det registrert svelling i materialet pga. fuktinntrekk.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral - Ikke innspisert

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Selgeren tar med seg tv x 2, vaskemaskin, tørketrommel.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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
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
Oppvarming er via radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk for 2025 er i følge selger 3617 kWh
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligen er ikke tilknyttet Norgespris

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 430,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/bredbånd, drift og vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter/renovasjon, forretningsførsel mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Leietillegg vedlikeholdsfond: kr. 328,-
- Felleskostnader: kr. 4 373,-
- Felleskostnader energi: kr. 1 326,-
- TV/Bredbånd: kr. 403,-

I tillegg kommer garasje kr 220,- pr mnd.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene faktureres samlet til sameiet.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 400,- pr. 01.01.2016
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.
Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Ved en boligverdi på ca 5 millioner blir eiendomsskatten ca 3400,-
Dette kan variere utifra verdien på boligen.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 401 425,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 605 700,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene. Viken Fiber, Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Entréen 1, orgnr. 921788452

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Sameiet Entréen 1.
- Sameiet Entréen 1 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 803, i Lørenskog kommune.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Sameiet består av 131 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Felleshuset i 1. etasje i hus 3 har et lokale som kan leies av alle beboere i Sameiet Entréen 1.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid - Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 1
Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding. Siden forrige årsmøte i april 2025 og frem til årsmøte i april 2026 har styret arbeidet med følgende saker:
- Styret har gjennomført 11 styremøter.
- Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.
- Behandlet klagesaker fra beboere.
- Fulgt opp forsikringssaker.
- Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.
- Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.
- Utarbeidet budsjett.
- Foretatt ny oppmerking av de fleste P plassene. Arbeidet er gjort på dugnad av styret.
- Vasket og beiset gulvene på to takterrasser. Arbeidet er utført av styret på dugnad.
- Merket dører ut til takterrasser med "Røyking forbudt". Dette for å bedre brannsikkerheten.

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugens gate 7. Her har det trengt vann gjennom pappen og ned i taket i en leilighet. Skaden oppsto i 2023 men denne saken er per februar 2026 enda ikke blitt avsluttet av JM. Styret har fulgt opp utbygger JM. Dette er en viktig sak for sameiet å løse slik at kostnader for sameiet unngås. Det er nå laget en utbedrings plan sammen med JM for utbedring av skaden. Det har vist seg at utbedringene i leiligheten som har fått vannskader i tak har tatt tid.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2025. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

Styret har løpende oppfølging av alle avtaler om vedlikehold av bygg og fellesområder. Sameiet har avtaler som omfatter heiser, sprinkelanlegg i fellesområder, årlig service av vannbehandlingssystem i leiligheter, ventilasjon, garasjeporter, renhold av

fellesareal, garasje renhold, brannalarmer, brannslukkeutstyr, branngardiner i fellesområder, skjøtsel av grøntområder, snømåking, kameraovervåking, internett og TV, forsikring, forretningsførsel, HMS system, hjemmeside og vaktmestertjenester.

Alle heiser har blitt oppgradert fra 2G til 4G. Telenor slukker 2G ved utgangen av 2026. (Kontakt mellom heis og alarmsentral hos Kone)

Det har vært en del feilbruk av søppel innkastene der avfall har satt seg fast.

Styret har spart oss alle for kostnader da styret i svært mange tilfeller har klart å restarte heiser etter heis stans uten å måtte tilkalle heis montør.

Det har vært mange stopp i søppel suget etter feilbruk som har ført til propp i anlegget. Styret har på dugnad klart å fjerne proppen uten å måtte tilkalle reparatør. Dette har
spart oss for mange kostnader.

Sameiet har felles målere for vann og for energi. Kostnader for forbruk belastes sameiere etter eierbrøk.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 122,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 671 768,-. For 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 488 558,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler, vedtekter og årsregnskap samt delta på felles dugnader.

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. Dyr skal holdes unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av dyr må skje utenfor sameiets gårdsrom.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2023113

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 186 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.

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 eiendomsmegler.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjarne haugens gate 7 ligger sentralt til i et nyetablert boligområde på Løkenhagen/Finstadjordet på Lørenskog, med kort vei til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Nærområdet er preget av trivelige grøntområder, butikker, kaféer, diverse servicetilbud, et rikt tur- og friluftsliv samt umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon. Beliggenheten er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å ha nærhet til alt du trenger i hverdagen! Barnehage og skole kun ca 100-200 meter gangavstand fra leiligheten.

Triaden Lørenskog Storsenter ligger få meter fra leiligheten, og kan friste med 75 butikker. Blant annet mote- og interiørbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer/restauranter, uteservering, treningstudio, frisør m.m. Dagligvarehandelen kan f.eks gjøres på Meny eller

Rema 1000. Det er i tillegg kort avstand til Metro senter, Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum med alt av butikker og servicetilbud. Lørenskog hus har et variert tilbud av diverse kulturelle begivenheter som kino, konserter og forestillinger.

Losby gård og området omkring Losby gods er ett populært tur - og rekreasjonsområde både sommer som vinter. Losby gård er et flott utgangspunkt for turer innover Østmarka. Det er mulighet for å utforske marka med f.eks. sykkel eller kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Kommunen driver Losby besøksgård hvor de har forskjellige dyr og café. Golfbanen på Losby er et meget flott anlegg med både 18 og 19 hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Tennisbane og svømmehall på Kjenn. Rådhusparken og fine turstier rundt Langvannet. Det er et godt og variert idrettstilbud på Lørenskog. Lørenskog Idrettsforening er stedet for fotballtalentet og Skårerhallen er for håndballtalentet. Vil du bare holde deg i form, er SATS, Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Kollektivtrafikken er godt utbygd og Oslo sentrum er 15-25 minutter unna med bil, buss eller tog. Nærmeste busstopp er Bergerveien, som ligger 100 m utenfor boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 9 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokker med parkeringskjeller på eiendommen datert 03.04.2020.

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.

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. Området rundt er regulert til bolig, anlegg, tjenesteyting, kjørevei, gangvei, område for industri/lager mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 4 295 m2. Arealbruk: sentrumsformål, nåværende
- Delareal 24 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplan: Skårer syd
- Delareal 4 168 m2. Formål: kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn B3
- Delareal 4 088 m2. Bestemmelsesområde utforming
- Delareal 150 m2. Formål: gang-/sykkelveg. Feltnavn o_Gang/sykkelveg

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

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

2017/736102-1/200 06.07.2017 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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 803

2017/736136-1/200 06.07.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 796
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 803

2018/1482283-1/200 31.10.2018 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 76/13461

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 29 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 200,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (2 visninger gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 115 662,- 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
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 27.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 21.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 15.04.2026
- Kommuneplankart, datert 15.04.2026
- Ferdigattest, datert 03.04.2020
- Byggemeldte tegninger, datert 27.05.2016
- Servitutter
- Seksjonering

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 11. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Patrycja Pieczynska	9578-5999-4-4362396	2026-04-21 21:48:46
Daniel Wyszkowski	9578-5997-4-4512832	2026-05-08 15:25:56

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Daniel Wyszkowski, Patrycja Wyszkowska

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 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: 8693074
Forsikret i: Storebrand

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: En ledning ble trukket fra stikkontakten på soverommet til garderoben. To ekstra lys ble installert der. En andre bryter ble lagt til lysbryteren i gangen for å slå på LED-lyset. Dette ble gjort i 2022. Vi fikk hjelp av en venn som er elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble bygget en skillevegg på soverommet for å skille soveområdet og garderoben. Det ble laget en nisje i gangen for en innebygd garderobe.

---

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: 65-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Daniel Wyszkowski	**2026-05-08**	**Patrycja Pieczynska**	**2026-04-21**

Identifikasjon

Daniel Wyszkowski

Identifikasjon

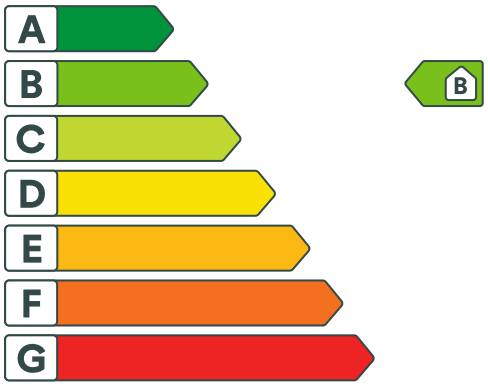
Patrycja Pieczynska

Signicat

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



Adresse	
Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293944**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300574329**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **803**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 386 kWh**



Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bjarne Haugens gate 7
1475 FINSTADJORDET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	81 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	2	0	1

Supertakst

GNR: 100 BNR: 803 SNR: 5

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Bjarne Haugens gate 7
1475 Finstadjordet

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.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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.

UTKAST

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42008

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Grunnet arbeidet utført av eier ifb. etablering av walk in closet, anbefales det kontroll av el-anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Skade på fordelerskap, avdrypp og stoppekran.
Våtrom - Overflater	Fuktskader på overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Iu

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2026

Rapportdato
28.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Daniel Wyszkowski** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Patrycja Wyszkowska** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Denis Muslimovic**
Firma: **Lunden Takst AS**
Tittel: **Bygningssakskyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**

Telefon: **48865118**
Epost: **denis@fidens.no**
Adresse: **Lunden 2B, 0598 Oslo**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en leilighet.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføring).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjarne Haugens gate 7, 1475 Finstadjordet**

Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **100** Bruksnr: **803** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **2019** - Ferdigattest
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og er forblendet med teglfasade med utslag av trepanel. Taket er et flattak og er tekket med papp/ membran. Etasjeskille er oppført i betong.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2. etasje i en boligblokk over 8 etasjer og kjeller.
Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og heis med kapasitet på 13 personer.
Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue med utgang til sydvendt belkong på ca. 10m2 og innvendig bod.
Høyeste takhøyde måles i stuen til ca. 2,48m og laveste høyde måles på badet til ca. 2,16m.
Det er balansert ventilasjon i leiligheten som en del av felles ventilasjonsanlegg.
Oppvarming er via radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet. Varmtvann og varme til vannbåren varme er fra felles anlegg.

Vinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er på utsiden beslått med aluminiumsbeslag. Entredør med brann- og lydklasse EI30/35dB.
Innvendige dører er slette, malte og formpressede laminatdører med treramme.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Bygget walk in closet som egeninnsats.	Nei

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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**76**	**76** Romfordeling: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, innvendig bod og stue	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvendt balkong på ca. 10m2. Det er glassrekkverk på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår i god stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass, utvendig bestått med aluminiumsbeslag. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB. Innvendige dører er slette, overmalte og formpressede laminatdører med treramme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår som i god stand	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Sov 1. Det måles en maksimal høydeforskjell på ca.5mm over hele rommet og 2mm over 2m.
Sov 2. Det måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og 3mm over 2m.
I stue måles det høydeforskjell på 5mm over hele rommet og 3mm over 2m.
Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredsstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Marbodal kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter i lysegrått. Innredningen består av både over- og underskap, det er lys under overskap. 30x50cm hvite fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i 28mm laminat med mønster som imitasjon av tre, 1,0x nedfelt oppvaskkum i kompositt svart med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Grepsfrie fronter på overskap.
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje.

UTKAST

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Felles avtrekk for hele bygget med avstengning i vifta på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

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 ved 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
Det er installert sprinkleranlegg i bygget.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger



Gjennomføring av K-rør utett



Fordelerskap med Watherguard

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskapet er plassert i innvendig bod.
Det er stoppekren i fordelerskapet.
Det er etablert en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i fordelerskapet.
Det er ført et rør elektriske ledninger gjennom bunnen av fordelerskapet, som gjør at skapet ikke er tett for lekkasjer. Ved en lekkasje vil det renne inn i vegg. Basert på at det er installert lekkasjesikkring i skapet, gis det TG-1 til vannanlegget, men det anbefales likevel å etablere en gummipakning i gjennomføringen i tiden som kommer.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget walk in closet, flyttet på en stikk 1,5m og etablert DL i wic som egen innsats.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeid utført som egen innsats i walk in closet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei



Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Utførte arbeider på el-anlegget utført som egen innsats mangler dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidet utført som egeninnsats, anbefales det el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

UTKAST

6.9 Vannbåren varme



Det er synlig saltutslag rundt stoppekran, rustskader i bunne av skapet. Avdrypp på en ledning.

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Vannbåren gulvvarme på bad og radiator i gang og i stuen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Byttet nylig reguleringsventil på hovedledning. Faktura foreligger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Det er registrert rustskader i bunnen av fordelerskap, avkalking/ saltutslag rundt stoppekranen og avdrypp fra rør.
Rustskader på skapet kan føre til at skapet ikke lenger er tett og lekkasje kan føre inn i vegg.
Avkalking på stoppekran kan føre til at stoppekranen ikke fungerer vannet ikke kan stoppes ved en lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon, som en del av felles ventilasjons anlegg i sameie.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent for eier.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.12 Våtrom



Fuktsøk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med 20x20cm flis i grå farge og flislagte vegger med 40x25cm i hvit flis. Downlights og malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Dør er plassert i våtsone. Det registreres svelling i nedre del av dørblad. Dørblad er ikke overflatebehandlet i underkant og trekker fukt. På siden til servantskapet er det registrert svelling i materialet pga. fuktinntrekk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut. Overflater på servantskap og benkeplate anbefales behandlet, slik at kantene blir forseglet, slik at videre inntak av fukt stoppes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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

UTKAST

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med en 81 cm bred servant med ettgreps blandearmatur i krom, Geberit Monolith cisterne på vegg med veggmontert toalett med sete med soft-close funksjon, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjgarnityr i krom, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på sanitært utstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres sug i kanalen ved en enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble søkt etter fukt både med pigger i bunnsvill bak våtsonen og på overflater. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.	

UTKAST

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

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

Sameiet Entreen 1 - Varsel om endring av felleskostnader fra 01.07.2022

Styret i Sameiet Entréen 1 vedtok på styremøte 31.05.22 å øke fellesutgiftene med 6% fra 01.07.2022.

Samtidig så ble det vedtatt å øke innbetaling til fjernvarme med 23,5% fra 01.07.2022.

Styret minner om det avsettes 7% i et vedlikeholdsfond - månedlig beløp blir justert fra 01.07.22 med 5,8%.

Fjernvarme:

Budsjett for fjernvarme ble økt til kr 1 700 000,- fra 01.01.2022. Dessverre holder ikke dette. Og styret må øke budsjettet med kr 400 000,-. Dette tilsvarer en økning av innkreving av fjernvarme med ca. 23,5%.

Strøm:

Styret budsjetterte med kr 250 000,- i strømforbruk i 2022. Men fortsatt høye strømpriser gjør at styret må øke budsjettet med kr 250 000,- Dette utgjør en økning av felleskostnader med 6%

Fiber – Altibox:

Ny avtale og innkrevingen øker fra kr 351,- pr. mnd til kr 399,- pr. mnd. Mer informasjon fra Viken Fiber/Altibox blir sendt ut fra leverandøren i juni måned.

Avregning kommunale avgifter -vann forbruk 2021:

I 2021 stipulerte Lørenskog kommune med et for lavt forbruk av vann og avløp. Da sameiet fikk avregning av forbruket for 2021 i februar 2022 så viser det seg at sameiet har brukt vann- og avløp for kr 990 000,- mer enn hva som har blitt krevd inn av kommunen.

Ettersom høye strømkostnader og fjernvarmekostnadene allerede økte i fjor høst, gikk sameiet med et underskudd på ca. kr 650 000,- i 2021. Sameiet har derfor ikke egenkapital til å dekke nærmere 1 million kroner. Sameiet har behov for mer egenkapital.

Det er to metoder for å få inn kapital.

- Det ene er å lånefinansiere kr 1 000 000,-
- Det andre er kapitalinnkalling på kr 1 000 000,-

Styret vil snarlig innkalle til digitalt ekstraordinært årsmøte hvor det skal avgjøres om sameiet skal låne kr 1 000 000,- eller om sameiet skal be om kapitalinnkreving fra samtlige seksjonseiere.

Styret ønsker igjen å presisere at vi ikke gjør ikke disse økningene med glede, men med bakgrunn i ekstraordinære høye strøm- og energikostnader så er dette helt nødvendig tiltak.

Eksempel på nye felleskostnader fra 01.07.22:

2-roms - 41 kvm:
Felleskostnader øker fra kr 1 941,- til kr 2 057,- pr. mnd. Fjernvarme øker fra kr 628,- til kr 776,- pr. mnd. Vedlikeholdsfond øker fra kr 136,- til kr 144,- pr mnd. Fiber fra kr 351,- til kr 399,- Totalt fra kr 3 056,- til kr 3 376,- pr mnd.

3-roms – 67 kvm:
Felleskostnader øker fra kr 2 649,- til kr 2 808,- pr. mnd. Fjernvarme øker fra kr 1 027,- til kr 1 268,- pr. mnd. Vedlikeholdsfond øker fra kr 185,- til kr 196,- pr mnd. Fiber fra kr 351,- til kr 399,- Totalt fra kr 4 392,- til kr 4 851,- pr mnd.

4-roms – 90 kvm:
Felleskostnader øker fra kr 3 276,- til kr 3 473,- pr. mnd. Fjernvarme øker fra kr 1 379,- til kr 1 703,- pr. mnd. Vedlikeholdsfond øker fra kr 229,- til kr 243,- pr mnd. Fiber fra kr 351,- til kr 399,- Totalt fra kr 5 595,- til kr 6 178,- pr mnd.

Andre eksempler:
1-roms - 27 kvm: Øker fra totalt kr 2 434,- til kr 2 679,- pr mnd.

3-roms – 82 kvm: Øker fra totalt kr 5 061,- til kr 5 600,- pr mnd.

4-roms – 101 kvm: Øker fra totalt kr 5 905,- til kr 6 547,- pr mnd.

Med forbehold om avrundinger, feil fra data m.m

Oppfordrer alle til å logge inn på www.usbl.no/min-side og se sine egne felleskostnader og fellesutgifter.

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 1	**Vår ref.:**	1613/5	**Fødselsdato eier:**	09.06.1989
Bjarne Haugens gate 7	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	22.08.1990
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Daniel Wyszkowski, Patrycja Pieczynska		
Organisasjonsnr: 921 788 452	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 430**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Leietillegg vedlikeholdsfond	328
	Felleskostnader	4 373
	Felleskostnader energi	1 326
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	403

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

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

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:	Øivind Larsen
Adresse:	Losbyveien 1 H0802
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 95031540
E-post:	tyrenlarsen1954@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 156
Annen formue:	35 122	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019
Gårds/bruksnr:	100/803 - seksjon:5
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2023113

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.04.2019	Første innflytting:	08.04.2019	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon - HUS 1		

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 1	**Vår ref.:**	1613/5	**Fødselsdato eier:**	09.06.1989
Bjarne Haugens gate 7	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	22.08.1990
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Daniel Wyszkowski, Patrycja Pieczynska		

Organisasjonsnr: 921 788 452

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Garasjeplassene i U1 er tilleggsdeler til seksjon 132.
Garasjeplassene i U2 er organisert i egen næringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134).y
Bruksrett til garasjeplassene (seksjon 134) som eies av seksjonseiere i boligsameiene Entreen 1 og Entreen 2 kan kun selges til seksjonseiere i boligsameiene og leies ut til private seksjonseiere eller leietagere i boligsameiene.
Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Se vedtektene for mer informasjon.

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

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.

VEDTEKTER

for

Sameiet Entréen 1
(org. nr. 921 788 452)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.09.2018, sist endret 29.05.2029.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Entréen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet Entréen 1 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 803, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 131 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig") samt 2 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring").
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 i kjeller og evt. garasjeplasser.

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.

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.

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker. Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

Leieforhold inngått uten godkjennelse fra styret kan bli krevet gjort ugyldig.

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) 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. Seksjonsnummer 132 (næringsseksjon) har rett til å benytte fellesareal ved egen hovedinngang, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. 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.

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 utearealer (se vedlegg 2) og egne fasader. Ref. skiltplan, (se vedlegg 1)

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.

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 Garasje

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeplassene i U1 er tilleggsdeler til seksjon 132.
Garasjeplassene i U2 er organisert i egen næringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134).

Bruksrett til garasjeplassene (seksjon 134) som eies av seksjonseiere i boligsameiene Entreen 1 og Entreen 2 kan kun selges til seksjonseiere i boligsameiene og leies ut til private seksjonseiere eller leietagere i boligsameiene.

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) Ladepunkt 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 en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 5 garasjeplasser i garasjen er definert som 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 med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HCplass, 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 i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladestasjon 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 opprinnelige 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 disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

(7) Beboere skal ikke parkere uregistrerte kjøretøy i garasjen. Det pålegges eier av parkeringsplassen å fjerne uregistrerte kjøretøy for egen regning.

Kostnader som sameiet måtte ha for fjerning av uregistrerte kjøretøy vil bli belastet seksjonseier.

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.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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.

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett 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.

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

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

- 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.
- Dersom næringslokale mot Losbyveien/Gamleveien ventileres med kullfilter forutsettes det at det inngås serviceavtale for dette anlegget. ○ Serviceavtalen skal kunne fremvises til styret i sameiet.
- 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 og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til vedlikehold og drift av felles parkeringsanlegg, eksklusive de delene av parkeringsanlegget som er lagt som tilleggsdel til de enkelte seksjonene og dermed vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kjørebane i U1 er fellesareal, og felleskostnader for å vedlikeholde kjørebanen fordeles 50/50 mellom boligseksjonene og næringsseksjon nr 132 (se vedlegg 3 – Garasje U1).

- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer utenfor sameiets bygningsmasse. Næringsseksjonen er ansvarlig for kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer hvor de har eksklusiv bruksrett, se punkt 3-2-1.
- 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.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Seksjon nr. 132 er ikke tilkoblet fjernvarme, og betaler således ikke felleskostnader for dette.
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.

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.

(1) 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 og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer. Dersom næringsseksjonene 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.

8-3 Rutiner for valgkomiteens arbeid.
Se vedlegg 4 for nærmere beskrivelse.

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 8-2 (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 gårut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet somtilhører 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 tilannet formål eller omvendt

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

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.
- Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av vedtektene som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

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. Kameraovervåking:
Sameiet Entreen 1 kan innføre kameraovervåking av bod områder, heiser, garasjeporter, kjøreveier, parkeringskjeller, inngangspartier ved postkasser, inngangspartier fra hage og avfallhåndteringen/søppelsuget for å sikre sameiets verdier og eiendom. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

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

Vedlegg:
Vedlegg 1 – Skiltplan
Vedlegg 2 – Bruks- og vedlikeholdsplan
Vedlegg 3 – Seksjonering U1
Vedlegg 4 – Rutiner for valgkomiteens arbeid

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



Dato: 22/02/19
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



1:125 | 10450 | A4D:06

Fasade Nord for ekit

ENTRÉEN

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.

Frittstående logoskilt inkl. åpningstid
1pcs 4731x700mm + 1523x563mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL 9007 Dark silver



Folie til inngangsdør
2stk Velkommen B=850mm
2stk Takk for besøket B= 850mm



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



2-sidig flagskilt
1stk 600h



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.

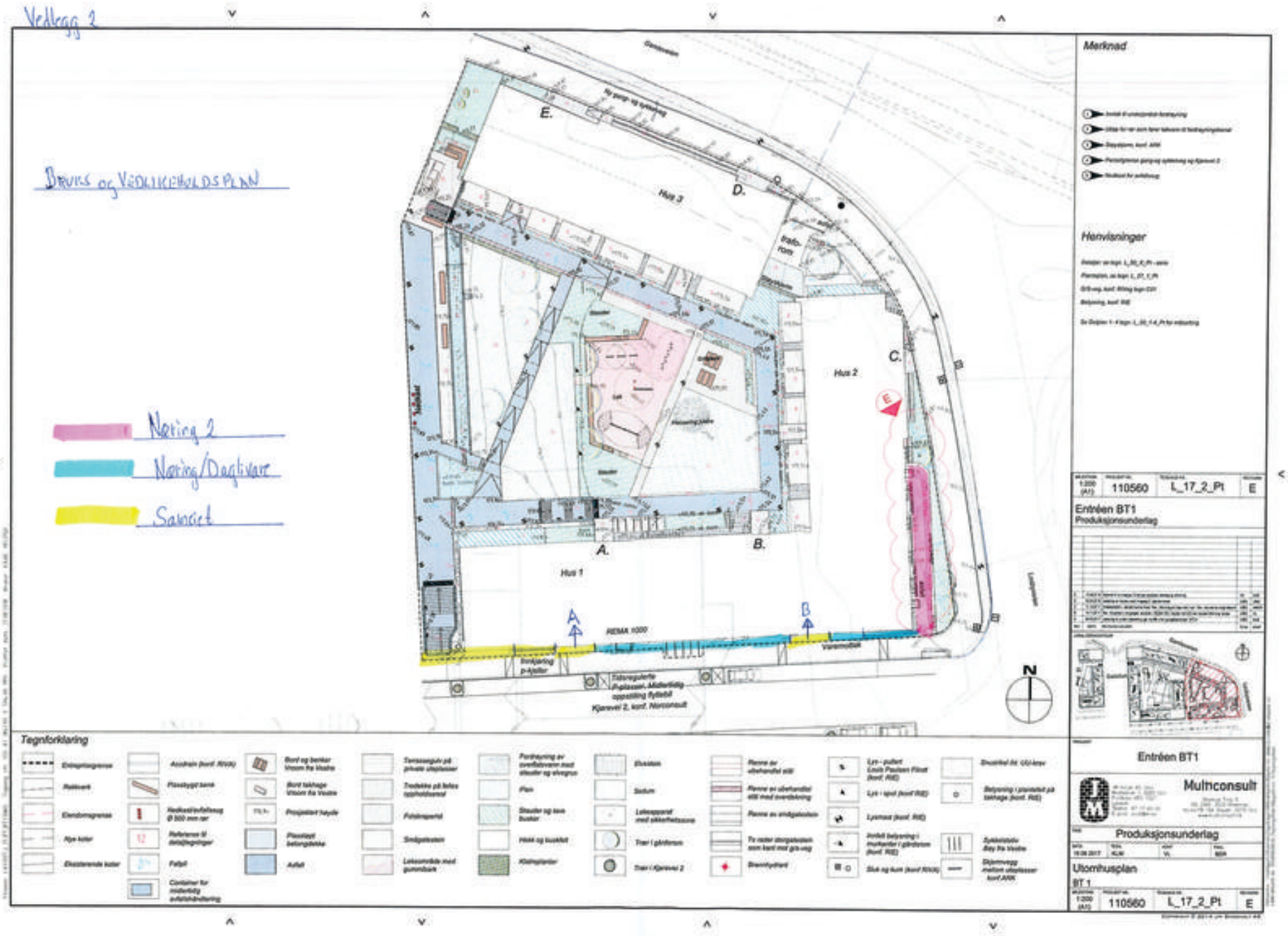
Frittstående logoskilt m/ pil & åpningstid
1pcs 4055x1482mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL ?



Veggseil
1pcs 3600x2400mm

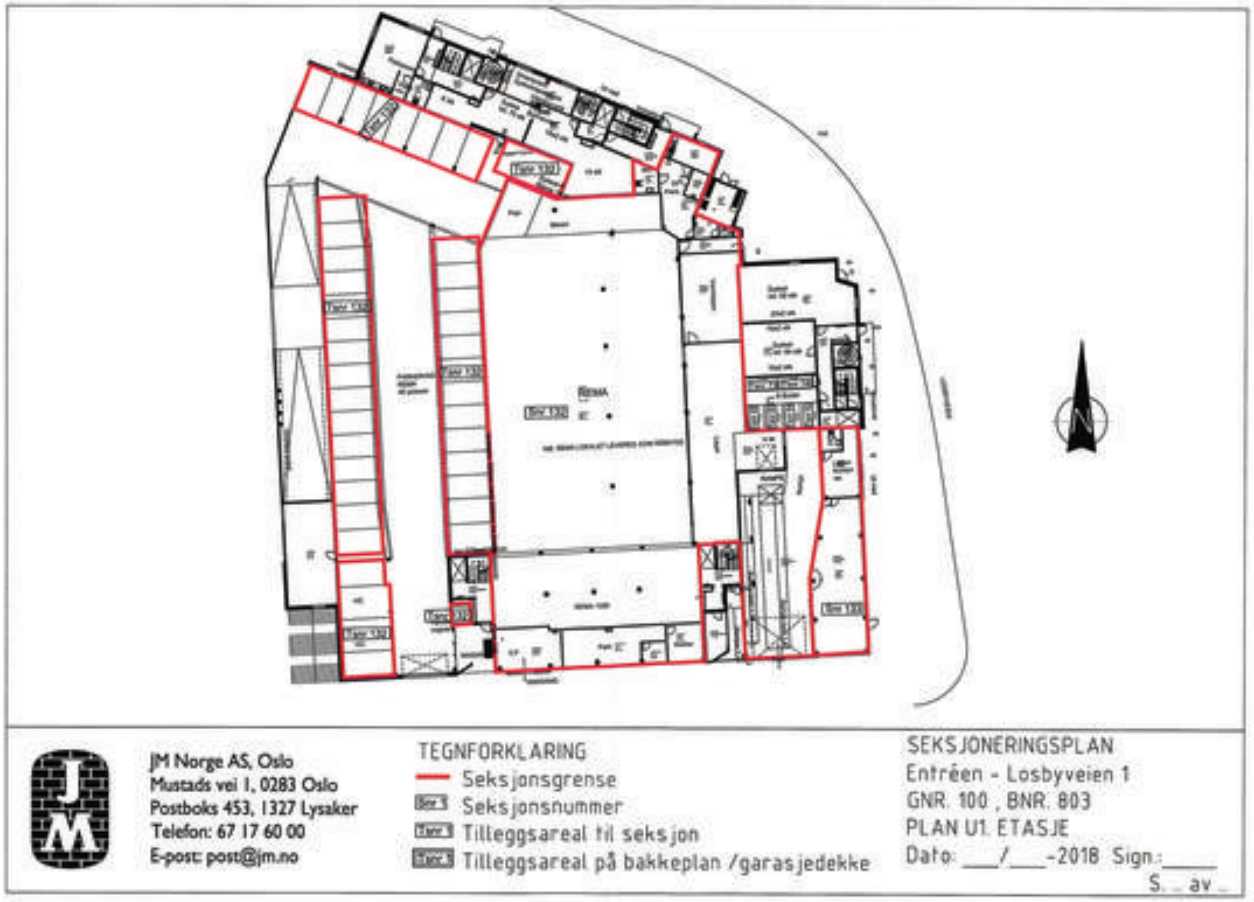



Thai smile
Thai Restaurant


Vedlegg 2
Drifts og vedlikeholdsplan
Næring 2
Næring/Dagligvare
Samvirke
Hus 1
Hus 2
Hus 3
A.
B.
C.
D.
E.
trafo-rom
REMA 1000
Vareinnfallt
Snarkjøring p-kjeller
Tidsregulerte Rullestasjonsplasser. Midlertidig oppstilling flyttebil Kjørevei 2, konf. Norconsult
N
Merknad
Henvisninger
Entréen BT1
Produksjonsunderlag
Tegnforklaring
Entréen BT1
Multconsult
Produksjonsunderlag
Utomhusplan
BT1
110560
L_17_2_Pt
E

Vedlegg 3

Seksjonering U1



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
- Bnr 1 Seksjonsnummer
- Tbnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tbnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN U1 ETASJE
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. _ av _

Rutine for valgkomiteens arbeid.

Vedtatt på årsmøte 2020.

Valgkomiteen ønsker å etterstrebe en demokratisk prosess når man søker etter folk som har lyst til å sitte i styre. En demokratisk prosess vil alltid gå bredt ut og gi alle mulighet til å kunne delta i styrearbeid. De som velges inn i styre må eie leilighet og bo i sameie. Det er viktig at beboere melder seg, og har lyst til å delta i arbeidet for vårt felles sameie.
Valgkomiteen skal gå bredt ut og informere alle om at det er mulig å sitte i styre.
Valgkomiteen informerer både ved oppslag, på hjemmesiden og via facebook.
Denne rutinen skal hindre at styre blir sittende i årevis uten at andre har mulighet til å delta i styrearbeid.

Det må orienteres om hvor mange som er på valg det aktuelle året.
Valgkomiteen vil etterstrebe en god aldersspredning i styre og at begge kjønn er representert.

Når valgkomiteen skal innstille til styre, vil komiteen innstille etter disse kriteriene:

- Sikre kontinuitet og beholde kompetanse i styre. Samtidig vil det også, til tider, være behov for å få inn nye representanter. Fokus må være å ha et dynamisk styre.

- De rep. som komiteen innstiller må alltid sette fellesskapets behov og interesser foran egne preferanser. Rep. må ha evne til å samarbeide.

- Styre har taushetsplikt og alle rep. må være lojale overfor de vedtak som fattes.

- Styres rep. må ha tid og lyst til å arbeide for fellesskapets beste.

Valgkomiteen har en egen fane på vår hjemmeside under informasjon.
Styreleder er administrator for hjemmesiden.

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGS NR	REVISJON
1:100	110450	A_45_S:5	

Fasade Sør for skiltplan

ENTRÉEN

JM Norge AS Oslo
Munkedamsveien 1 0250 Oslo
Postboks 453 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

ARBEIDSTEGNING

DATO	TEGN	KONT	FAGL
05.09.2017	AP	AP	AL

ENTRÉEN
Byggetrinn 1 (BT1) Fasade Sør for skiltplan

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGS NR	REVISJON
1:100	110560	A_45_S:5	

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.





1:100 Fasade Øst

HUS 1

HUS 2

Tegningsnr.: A_45_AB.4_Ar
Revisjon nr.: A
Type tegning: Oppgang AB, Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100	110560	A_45_AB.4_Ar	A

TEGNINGSNAVN:
Oppgang AB, Fasade Øst

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A.	21.06.17	ID vinduer	AG	AP

LOKALISERINGSFIGUR

5m 10m

PROSJEKT
ENTRÉEN

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reiche AS

FASE
ARBEIDSTEGNING

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
16.06.2017	AP	AG	AL

TEGNINGSNAVN:
Byggetrinn 1 (BT1)
Oppgang AB, Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON
1:100	110560	A_45_AB.4_Ar	A

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.



MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:125	110450	A40-06	

TEGNINGSNAVN:
Fasade Nord for skilt

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT
ENTRÉEN

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.

Frittstående logoskilt inkl. åpningstid
1pcs 4731x700mm + 1523x563mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL 9007 Dark silver



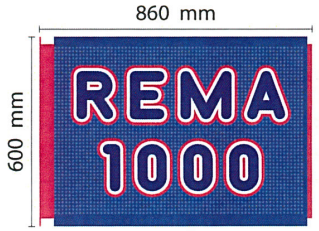
Folie til inngangsdør
2stk Velkommen B=850mm
2stk Takk for besøket B= 850mm



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



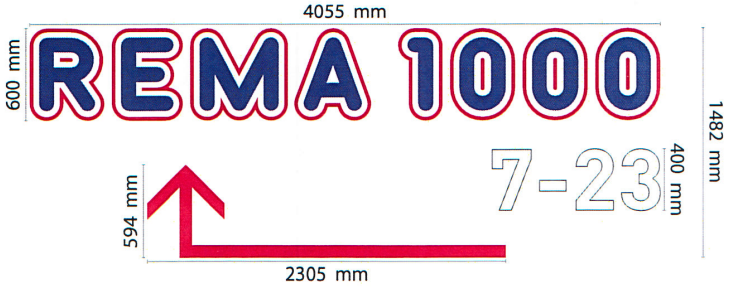
2-sidig flagskilt
1stk 600h



Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.

Frittstående logoskilt m/ pil & åpningstid
1pcs 4055x1482mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL ?

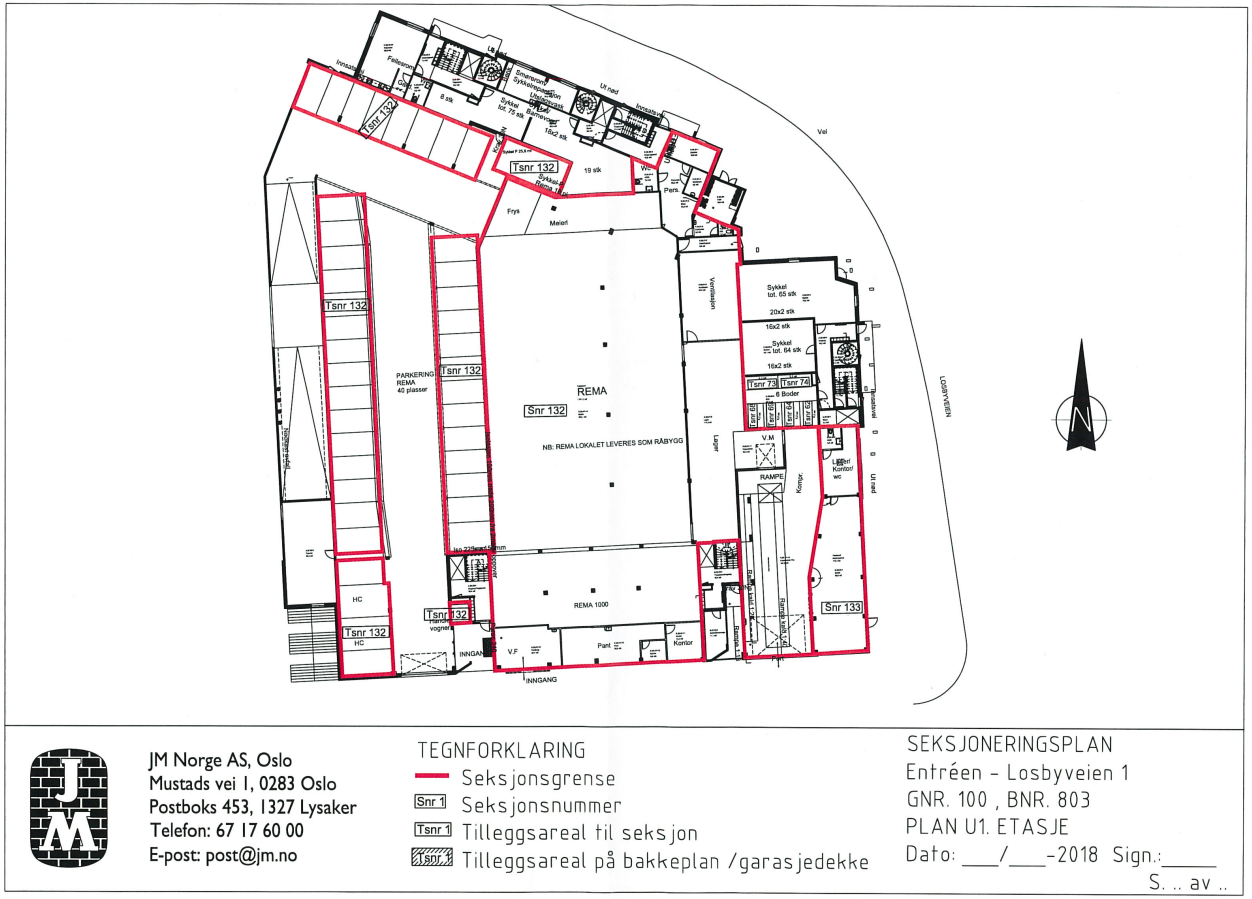


Veggseil
1pcs 3600x2400mm



Vedlegg 3

Seksjonering U1



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
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN U1. ETASJE
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..

VEDTEKTER

for

Sameiet Entréen 1
(org. nr. 921 788 452)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.09.2018, sist endret 22.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Entréen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet Entréen 1 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 803, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 131 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig") samt 2 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring").
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 i kjeller og evt. garasjeplasser.

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.

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.

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker. Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

Leieforhold inngått uten godkjennelse fra styret kan bli krevet gjort ugyldig.

Kostnader som påføres Sameiet på grunn av manglende godkjenning av leietaker og registrering vil bli krevet dekket av seksjonseier.

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) 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. Seksjonsnummer 132 (næringsseksjon) har rett til å benytte fellesareal ved egen hovedinngang, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. 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.

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 utearealer (se vedlegg 2) og egne fasader. Ref. skiltplan, (se vedlegg 1)

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.

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 Garasje

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeplassene i U1 er tilleggsdeler til seksjon 132.
Garasjeplassene i U2 er organisert i egen næringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134).

Bruksrett til garasjeplassene (seksjon 134) som eies av seksjonseiere i boligsameiene Entreen 1 og Entreen 2 kan kun selges til seksjonseiere i boligsameiene og leies ut til private seksjonseiere eller leietagere i boligsameiene.

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) Ladepunkt 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 en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) 5 garasjeplasser i garasjen er definert som 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 med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HCplass, 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 i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

(5) Dersom det er installert ladestasjon 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 opprinnelige 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 disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

(7) Beboere skal ikke parkere uregistrerte kjøretøy i garasjen. Det pålegges eier av parkeringsplassen å fjerne uregistrerte kjøretøy for egen regning.

Kostnader som sameiet måtte ha for fjerning av uregistrerte kjøretøy vil bli belastet seksjonseier.

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. Dette gjelder også utgifter som påføres Sameiet på grunn av hærverk, uaktsomhet, hensetning av eiendeler, tilgrising eller forsøpling i Sameiets område.

Utgifter som belastes Sameiet ved feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget kan bli krevet dekket av seksjonseier.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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 og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett 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.
- Dersom næringslokale mot Losbyveien/Gamleveien ventileres med kullfilter forutsettes det at det inngås serviceavtale for dette anlegget. ○ Serviceavtalen skal kunne fremvises til styret i sameiet.
- 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) **<u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne</u>**

- 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 og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til vedlikehold og drift av felles parkeringsanlegg, eksklusive de delene av parkeringsanlegget som er lagt som tilleggsdel til de enkelte seksjonene og dermed vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kjørebane i U1 er fellesareal, og felleskostnader for å vedlikeholde kjørebanen fordeles 50/50 mellom boligseksjonene og næringsseksjon nr 132 (se vedlegg 3 – Garasje U1).

- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer utenfor sameiets bygningsmasse. Næringsseksjonen er ansvarlig for kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer hvor de har eksklusiv bruksrett, se punkt 3-2-1.
- 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.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Seksjon nr. 132 er ikke tilkoblet fjernvarme, og betaler således ikke felleskostnader for dette.
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.

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.

(1) 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 og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer. Dersom næringsseksjonene 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.

8-3 Rutiner for valgkomiteens arbeid.
Se vedlegg 4 for nærmere beskrivelse.

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 8-2 (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 gårut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet somtilhører 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 tilannet formål eller omvendt

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

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.
- Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av vedtektene som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

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. Kameraovervåking:
Sameiet Entreen 1 kan innføre kameraovervåking av bod områder, heiser, garasjeporter, kjøreveier, parkeringskjeller, inngangspartier ved postkasser og avfallhåndteringen/søppelsuget for å sikre sameiets verdier og eiendom. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

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

Vedlegg:
Vedlegg 1 – Skiltplan
Vedlegg 2 – Bruks- og vedlikeholdsplan
Vedlegg 3 – Seksjonering U1
Vedlegg 4 – Rutiner for valgkomiteens arbeid

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 22/02/19
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



1:125 | 103450 | A4D:06

Fasade Nord for ekrt

ENTRÉEN

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.

Frittstående logoskilt inkl. åpningstid
1pcs 4731x700mm + 1523x563mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL 9007 Dark silver



Folie til inngangsdør
2stk Velkommen B=850mm
2stk Takk for besøket B= 850mm



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



2-sidig flagskilt
1stk 600h



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.

Frittstående logoskilt m/ pil & åpningstid
1pcs 4055x1482mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL ?



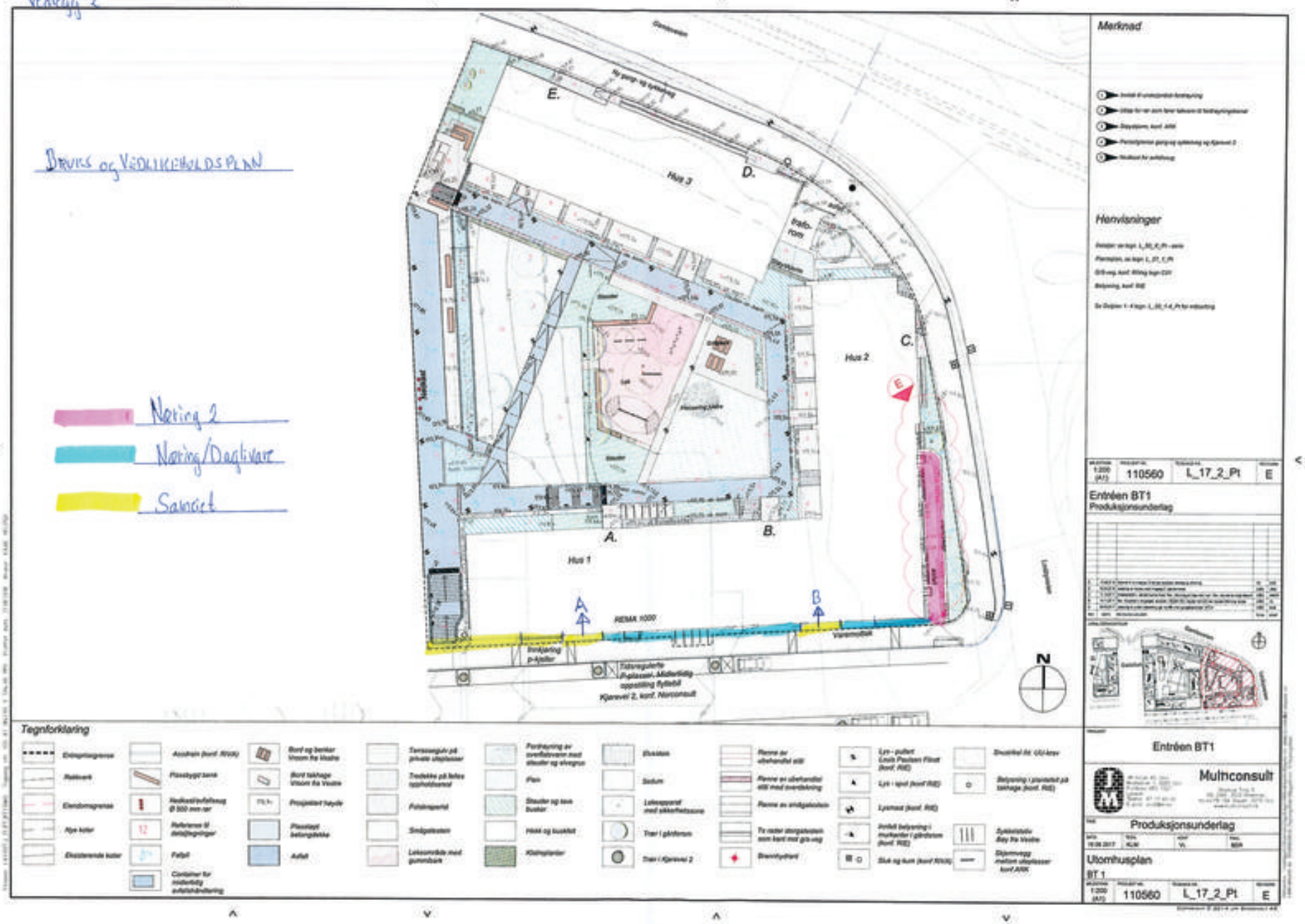
Veggseil
1pcs 3600x2400mm




Thai smile
Thai Restaurant

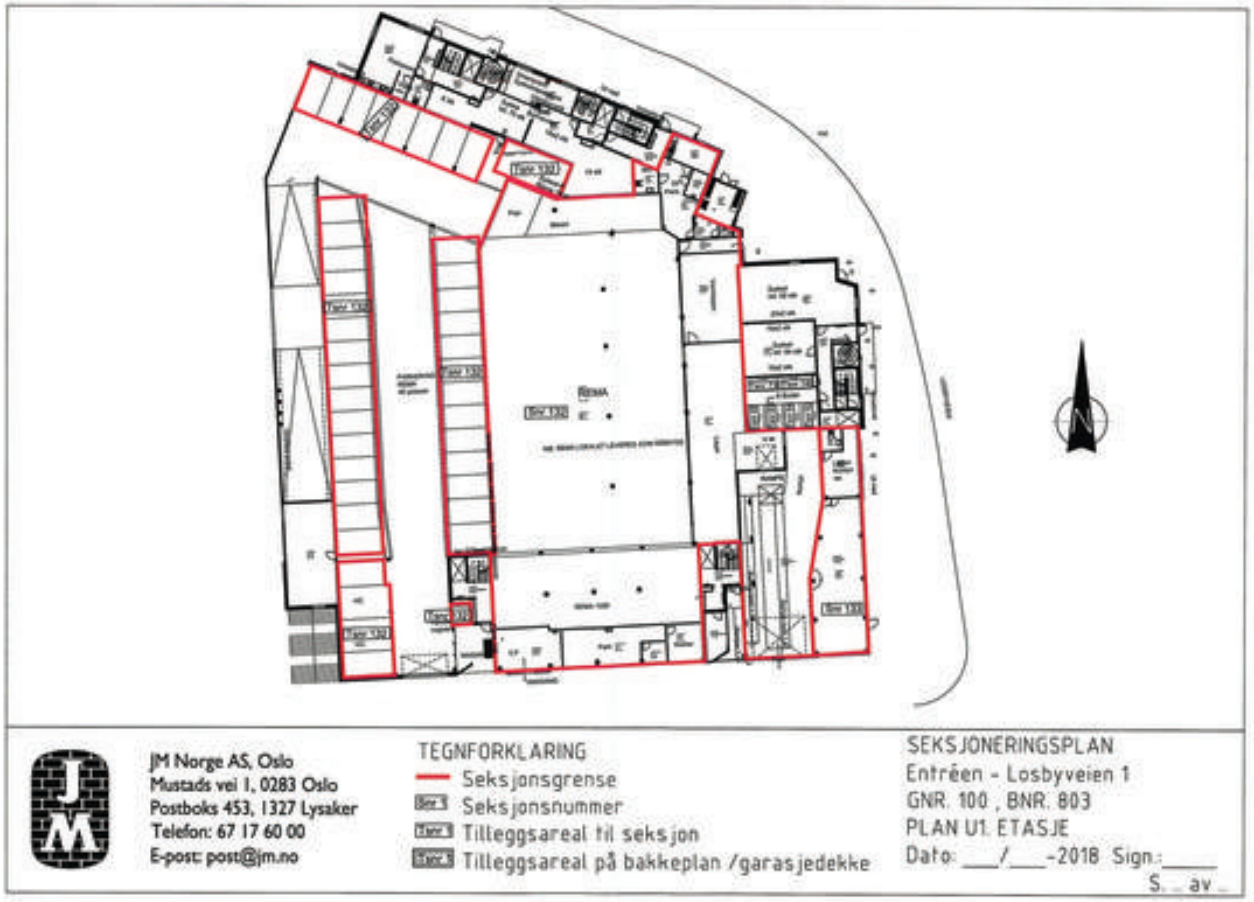
Vedlegg 2

Drifts og vedlikeholdsplan



Vedlegg 3

Seksjonering U1



Rutine for valgkomiteens arbeid.

Vedtatt på årsmøte 2020.

Valgkomiteen ønsker å etterstrebe en demokratisk prosess når man søker etter folk som har lyst til å sitte i styre. En demokratisk prosess vil alltid gå bredt ut og gi alle mulighet til å kunne delta i styrearbeid. De som velges inn i styre må eie leilighet og bo i sameie. Det er viktig at beboere melder seg, og har lyst til å delta i arbeidet for vårt felles sameie.
Valgkomiteen skal gå bredt ut og informere alle om at det er mulig å sitte i styre.
Valgkomiteen informerer både ved oppslag, på hjemmesiden og via facebook.
Denne rutinen skal hindre at styre blir sittende i årevis uten at andre har mulighet til å delta i styrearbeid.

Det må orienteres om hvor mange som er på valg det aktuelle året.
Valgkomiteen vil etterstrebe en god aldersspredning i styre og at begge kjønn er representert.

Når valgkomiteen skal innstille til styre, vil komiteen innstille etter disse kriteriene:

- Sikre kontinuitet og beholde kompetanse i styre. Samtidig vil det også, til tider, være behov for å få inn nye representanter. Fokus må være å ha et dynamisk styre.

- De rep. som komiteen innstiller må alltid sette fellesskapets behov og interesser foran egne preferanser. Rep. må ha evne til å samarbeide.

- Styre har taushetsplikt og alle rep. må være lojale overfor de vedtak som fattes.

- Styres rep. må ha tid og lyst til å arbeide for fellesskapets beste.

Valgkomiteen har en egen fane på vår hjemmeside under informasjon.
Styreleder er administrator for hjemmesiden.



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen 1

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Vallerud Vel

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud Vel.

Det holdes et beboermøte etter årsmøte.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.
- 5.2 Endring av vedtekter § 2 Rettslig disposisjonsrett.
- 5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning
- 5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 236.543,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.

Inngang fra Rema 1000 gjennom sykkelparkering til Gamleveien 97 og 99 er mye benyttet og gulvet i Rema 1000 sin garasje er ofte svært skittent. Inngangen er derfor både forsøplet og
skitten.

Jeg foreslår at det kjøpes inn matteservice for denne inngangen og at arealet tas med i byggets renholdsplan.

Det samme med smøre/sykkelrom som også er svært skittent og utrivelig.

Når det gjelder universell utforming så er det gjort en feil, og automatisk døråpner er montert på
en branndør som alltid er åpen og også skal være det.
Jeg foreslår at det kjøpes inn automatisk døråpner både fra Rema-garasjen og videre inn til
heisene i Gamleveien 97 og 99.

Dersom forslagene ikke går igjennom, ber jeg om at det som en minimumsløsning kjøpes inn
mopp og bøtte.

Forslag til vedtak: Styret gjør oppmerksom på at dører inn til Gamleveien 97 og 99 fra sykkelrommet er merket som rømningsveier. Vi ønsker ikke automatisk døråpnere på disse dørene.

Automatisk døråpner er montert på en branndør ved en feil av

utbygger JM.

Når det gjelder automatisk døråpner til dør ut mot Rema 1000 er vi ikke enig i at det bør gjøres da vi har oppdaget på kamera at personer som ikke hører til hos oss har prøvd å komme inn i bygge via denne døren. En automatisk døråpner vi medføre lenger åpningstid av døren en når det åpnes manuelt.

Styret er positiv til at vi legger inn renhold av gangveien inn til Gamleveien 97 og 99 samt matteleie via inngangen fra Rema 1000 garasjen. Dette vil medføre noe hyere renholdskostnader for sameiet.

Når det gjelder sykkelrommet foreslår styret av vi kjøper inn renholdsutstyr til rommet og at den enkelte bruker rengjør rommet etter bruk selv.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å montere automatisk døråpner på dør ut fra Sykkelrommet mellom Gamleveien 99 og 97 ut til Rema 1000 garasjen da uvedkommende kan ta seg inn til oss i tidsrommet døren blir stående åpen.

Årsmøte må ta stilling til om de ønsker fast renhold og matteleie i gangarealet i sykkel boden i Gamleveien 97 og 99.

Renhold av smøre/sykkelrom anbefales utført av brukere selv men at det kjøpes inn mopp og bøtte og feiebrett.

5.2 Endring av vedtekter § 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.

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.

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker.

Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

Leieforhold inngått uten godkjennelse fra styret kan bli krevet gjort ugyldig.

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registrering av leietaker faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringen blir vedtatt.

Styrets erfaring er at det er vanskelig å få flere seksjonseiere som leier ut sin leilighet til å følge sameiets vedtekter om å søke styret om godkjennelse før leieavtale inngås.

Vi mener derfor at det er nødvendig med et gebyr for å få flere eiere til å følge sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det viser seg vanskelig å få alle eiere til å følge sameiets vedtekter både når det gjelder søknad til styret om godkjennelse av leietaker og registrere sin leietaker i Usbl Bonabo. Dette gjelder også når leietaker flytter og eier ønsker å leie ut til en ny leietaker.

5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag endring av §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.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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.

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringen blir vedtatt.

Styrets innstilling: Sameiet bruker veldig mye penger på å fjerne hensatt avfall fra beboere. Noen personer klarer vi å vå tak i. Styret ønsker å innføre gebyret for å prøve å minske problemet med forsøpling. Styret bruker mye resurser på å følge opp beboere. Vi mener at et gebyr kan ha stor preventiv virkning.

Sameiet har mange uønskede brannalarmer, di fleste forårsaket av beboers uaktsomhet ved matlaging og ikke en reel brann. Ved utløst brannalarm går alarmen til Securitas og det påløper en kostnad ved utrykning fra dem. Det har også vært tilfeller der beboere har satt eget brann varslings anlegg ut av drift i egen leilighet. Dette er farlig og kan også forårsake reparasjoner i leiligheten.

5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

Sameiet Entreen 1 kan innføre kameraovervåking av bod områder, heiser, garasjeporter, kjøreveier, parkeringskjeller, inngangspartier ved postkasser**, inngangspartier fra hage** og avfallhåndteringen/søppelsuget for å sikre sameiets verdier og eiendom. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

Forslag til vedtak: Endringen i §10 kameraovervåking foreslås vedtatt.

Styrets innstilling: Ved feil bruk fra beboer av søppel innkastene med påfølgende propp i suget har det vært utfordrende å avdekke hvor vedkommende som har forårsaket blokkering av avfall suget bor. Ved å få kameraovervåking av inngangspartiet fra hagen på lik linje med det vi har i dag fra gateplan kan det bli lettere å finne ut hvor vedkommende bor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Roger Høiseth
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem Bjørn Per Gunnar Thoresen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling: Øivind Larsen - innstilles som styreleder for et år.

Forslag til vedtak: Øivind Larsen gjenvelges som styreleder for et år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Gunn Merete H. Hebæk - innstilles som styre representant for to år.

Stefan Andre Bali - innstilles som styre representant for to år

Forslag til vedtak: Gunn Merete Hernes Hebæk gjenvelges velges for to år.

Stefan Andre Bali gjenvelges for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Per Gunnar Thoresen - innstilles som vara for et år.

Olga Mukina innstilles som vara for et år.

Forslag til vedtak: Bjørn Per Gunnar Thoresen - gjenvelges som vararepresentant for et år.

Olga Mukina velges som vararepresentant for et år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen Wenche Sørgaard og Bente Larsen stiller seg til disposisjon for gjenvalg for et år.

Alexsandar Peric har flyttet og det må velges en ny representant i valgkomiteen som erstatning for ham.

Forslag til vedtak: Wenche Sørgaard og Bente Larsen velges for et år.

Styrets innstilling: Styret ønsker å øke antall personer i valgkomiteen med en ny person.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 268 446**	**569 478**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 426 193	1 105 397
Endringer i andre langsiktige poster	-475 736	-406 429
B. Endring arbeidskapital	**950 457**	**698 969**
C. Arbeidskapital	**2 218 903**	**1 268 446**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 951 261	2 231 731
Kortsiktiggjeld	-732 358	-963 285
C Arbeidskapital	**2 218 903**	**1 268 446**

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 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 417 975	8 819 483	9 343 340	9 855 237
Sum leieinntekt		**9 417 975**	**8 819 483**	**9 343 340**	**9 855 237**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	44 336	2 345 996	3 005 252	8 500
Sum annen inntekt		**44 336**	**2 345 996**	**3 005 252**	**8 500**
Sum inntekt		**9 462 311**	**11 165 479**	**12 348 592**	**9 863 737**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 101	30 456	32 101	33 353
Styrehonorar	3	227 664	216 000	227 664	236 543
Driftskostnad					
Energikostnad		1 759 586	2 044 951	2 500 000	2 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	821 071	675 907	871 268	957 100
Kommunale avgifter/renovasjon		2 502 656	4 647 108	5 563 371	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	9 851	8 651	9 479	10 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 743	6 755	50 874	48 700
Reparasjon og vedlikehold	7	1 418 155	1 187 670	1 698 085	1 402 400
Revisjonshonorar		11 310	10 803	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		213 820	202 865	213 820	222 159
Andre honorar	8	20 830	12 708	15 000	55 000
Kontorkostnad		38 772	34 008	44 000	1 000
TV/bredbånd		635 004	635 007	639 228	670 954
Provisjonskostnad		0	0	1 000	0
Kontingenter og gaver		0	400	1 000	1 000
Forsikringer		452 934	397 025	453 702	518 802
Andre kostnader	9	18 968	10 053	16 000	13 500
Sum kostnad		**8 170 465**	**10 120 366**	**12 348 592**	**9 434 011**
Driftsresultat		**1 291 846**	**1 045 113**	**0**	**429 726**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		134 346	60 284	0	0
Netto finansposter		**-134 346**	**-60 284**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 426 193**	**1 105 397**	**0**	**429 726**
Andre overføringer	13	475 736	406 429	0	429 726
Overført sameiekapital		950 457	698 969	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 426 193**	**1 105 397**	**0**	**429 726**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	1 611 676	1 135 940
Sum anleggsmidler		**1 611 676**	**1 135 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		98 221	79 299
Kundefordringer		34 024	293 806
Fordringer skader	11	65 699	0
Andre kortsiktige fordringer		17 433	42 150
Forskuddsbetalte kostnader		252 917	257 282
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 482 968	1 559 194
Sum omløpsmidler		**2 951 261**	**2 231 731**
SUM EIENDELER		**4 562 937**	**3 367 671**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 611 676	1 135 940
Annen egenkapital		2 218 903	1 268 446
Sum opptjent egenkapital		**3 830 579**	**2 404 387**
Sum egenkapital	**12**	**3 830 579**	**2 404 387**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 393	13 854
Leverandørgjeld		629 644	868 838
Annen kortsiktig gjeld		92 321	80 593
Sum kortsiktig gjeld		**732 358**	**963 285**
Sum gjeld		**732 358**	**963 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 562 937**	**3 367 671**

Sted:_____ Dato:_____

Øivind Larsen Styreleder	Thore Fagereng Styremedlem	Stefan Andre Bali Styremedlem
Gunn Merete H. Hebæk Styremedlem	Roger Høiseth 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.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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 131 seksjoner og 2 nærinsdrivende.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 803 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nummer SP2023113.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 961 576	5 382 784
3601 Leie næringsdrivende	106 263	127 581
3609 Leie parkering	206 520	206 160
3616 Fjernvarme	2 098 920	2 098 920
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	627 228	627 228
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	417 468	376 810
Sum	**9 417 975**	**8 819 483**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Vann og avløp - Entreen 2	33 336	2 343 996
3999 Leie av fellesrom	11 000	2 000
Sum	**44 336**	**2 345 996**

Konto 3955 gjelder avregning for kommuale avgifter til Entreen 2.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 101	30 456
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	227 664	216 000
Sum	**259 765**	**246 456**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	202 081	194 317
6341 Brannalarm	13 523	8 663
6360 Annet renhold	19 996	1 114
6361 Fast renhold	340 100	326 670
6364 Matteleie	49 761	46 904
6391 Snømåking/strøing/feiing	78 176	51 240
6392 Containerleie/tømming	32 253	38 277
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	85 181	8 723
Sum	**821 071**	**675 907**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lett Styrt AS	9 851	8 651
Sum	**9 851**	**8 651**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6531 IT kostnader felles	73	0
6540 Inventar	0	220
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 685	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	550
6583 IT-lisensavgift	5 985	5 985
Sum	**7 743**	**6 755**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	43 750	25 377
6602 Vedlikehold VVS	317 201	276 000
6603 Vedlikehold elektro	61 413	35 010
6605 Vedlikehold fellesanlegg	165 114	253 494
6608 Vedlikehold varmeanlegg	9 438	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 250
6611 Vedlikehold heiser	307 542	191 976
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 058	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	64 329	51 535
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	190 862	319 054
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	167 655	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 294	356
6644 Fasade/balkonger	0	1 150
6648 Vedlikehold dører og porter	38 257	28 468
6663 Vedlikehold ventilasjon	35 244	0
Sum	**1 418 155**	**1 187 670**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 595	6 145
6750 Vakthold	15 236	6 563
Sum	**20 830**	**12 708**

Konto 6714 er kostnad for rådgivning utover hva som er avtalt i kundeavtalen.
Konto 6750 gjelder Elkompetanse & Mepro-montering kamera bodområde1.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	750	1 000
7719 Møter, div. styret	2 688	3 381
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 500
7770 Betalingskostnader	1 092	1 137
7773 Omkostninger innkreving	11 938	2 036
Sum	**18 968**	**10 053**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen på kontoen er pålydende kr. 1 611 676,-.

Note 11 - Fordringer skader

Gjelder Portservice - utrykning av påkjørsel garasjeport.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 135 940	475 736	1 611 676
Årets resultat	1 268 446	950 457	2 218 903
Sum opptjent egenkapital	**2 404 387**	**1 426 192**	**3 830 579**
Sum egenkapital	**2 404 387**	**1 426 192**	**3 830 579**

Note 13 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Roger Høiseth (sign.)	20.03.2025

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 1 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 Dokumentnøkkel: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

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: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

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
2025-04-03 11:29:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

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 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Roger Høiseth
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Per Gunnar Thoresen

Styret i Sameiet Entréen 1 består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 1 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 1 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 921788452

Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2023113. 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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannslukkniksutstyr i fellesområder.
- Kontroll av heiser utført av Heiskontrollen AS
- Kontroll av brannvarslings anlegg.
- Kontroll av sprinkelanlegg i fellesområder.
- Kontroll av ventilasjonsanlegg.
- Kontroll av El-anlegg i fellesområder.

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen 1

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Siden forrige årsmøte i april 2024 og frem til årsmøte i april 2025 har styret arbeidet med følgende saker:

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.

Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.

Oppgangen i Bjarne Haugens gate 3 har blitt malt fra etasje -2 til og med 4 etasje av malerfirma.

Styret har vært nødt til å følge opp JM og deres underleverandører til tross for at det nå har gått 5 år siden byggene var nye og reklamasjonsfristen på nye mangler har gått ut gjenstår det fortsatt saker som JM enda ikke har utbedret. Dette gjelder arbeider i garasje, vanninntrenging i bygget og løse lampeholdere i hagen og på takterrassene.

Styret oppdaget høsten 2024 en feil i festene av blekket rundt flere terrasser til leiligheter. Arbeidet med montering av blekket har vært utført av Sagstuen på vegne av utbygger JM. Styret har tatt denne saken opp med JM.

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugens gate 7. Her har det trengt vann gjennom pappen og ned i taket i en leilighet. Skaden oppsto i 2023 men denne saken er per februar 2025 enda ikke blitt avsluttet av JM. Styret har hatt oppfølgingsmøter med utbygger. Dette er en viktig sak for sameiet å løse slik at kostnader for sameiet unngås. Det er nå laget en utbedrings plan sammen med JM for utbedring av skaden.

Lekkasje fra tak og ned heisen i Losbyveien 1. Etter uvær høsten 2023 kom det vann gjennom taket i heisen i Losbyveien 1, dette førte til en kortslutning av heisen. Dette skyldes utett takpapp på taket over heisen. JM har i mars 2025 tettet hullet i takpappen på taket over heisen.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2024. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

Styret har løpende oppfølging av alle avtaler om vedlikehold av bygg og fellesområder. Sameiet har avtaler som omfatter heiser, sprinkelanlegg i fellesområder, årlig service av vannbehandlingssystem i leiligheter, ventilasjon, garasjeporter, renhold av fellesareal, garasjerenhold, brannalarmer, brannslukkeutstyr, branngardiner i fellesområder, skjøtsel av grøntområder, snømåking, kameraovervåking, internett og TV, forsikring, forretningsførsel, HMS system, hjemmeside og vaktmestertjenester.

Sameiet har felles målere for vann og for energi. Kostnader for forbruk belastes sameiere

etter eierbrøk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

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 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

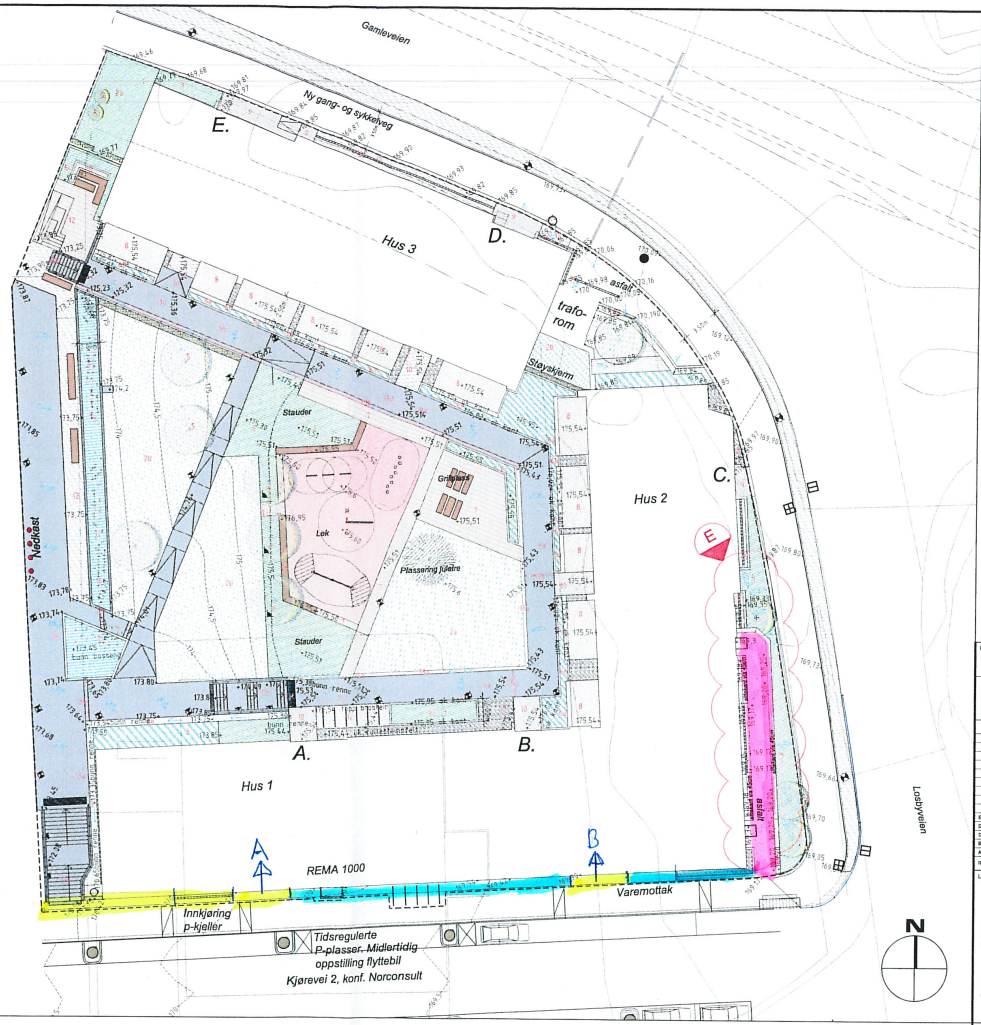
Vedlegg 2

BRUKS OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Næring 2

Næring/Dagligvare

Samlet



Merknad

1. Inntak til underjordisk fordrøyning
2. Utløp for rør som fører takvann til fordrøyningskanal
3. Støyskjerm, konf. ARK
4. Parsellgrense gang-og sykkelveg og Kjørevei 2
5. Nedkast for avfallssug

Henvisninger

Detaljer, se tegn. L_50_X_Pt - serie

Planteplan, se tegn. L_27_1_Pt

G/S-veg, konf. RIVeg tegn C01

Belysning, konf. RIE

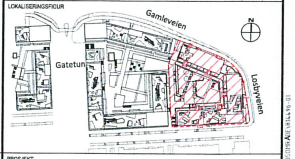
Se Delplan 1- 4 tegn. L_20_1-4_Pt for målsetting

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200 (A1)	110560	L_17_2_Pt	E

Entréen BT1
Produksjonsunderlag

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
E	15.06.2018	Alternativ til ny innkjøring. Endringer avsetning, terreng og utforming	HK	BER
D	05.04.2018	Justering av høyder rundt innkjøring C i gårdsrommet	JOBS	JING
C	11.12.2017	Endringsforslag i samsvar hjørne Hus2. Rev. utforming av trapp ved Hus1. Rev. varelevering langs fasade A	JOBS	AMSH
B	14.11.2017	Rev. Snuplass + innkjørsel, avstand v. REMA 1000, høyder med G/S-veg, høyder/utforming rampe	JOBS	VL
A	08.08.2017	Justering av plassering pga. kollisj. med gangfelt/rampe / B72-4	JOBS	KLM

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT
Entréen BT1

JM Norge AS, Oslo
Munkedam 1, 0253 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Multiconsult
Strømsø Torg 9
PB 2345, 3003 Drammen
Hovet PB 198 Skøyen, 0213 Oslo
www.multiconsult.no

FASE
Produksjonsunderlag

DATO:	TEGN.	KONT:	FAGL:
16.06.2017	KLM	VL	BER

Utomhusplan
BT 1

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200 (A1)	110560	L_17_2_Pt	E

COPYRIGHT © 2014 JM BYGGHOLT AS

Tegnforklaring

- Entreprisegrense
- Rekkverk
- Eiendomsgrense
- Nye koter
- Eksisterende koter
- Acodrain (konf. RIVA)
- Plassbygd benk
- Nedkast/avfallssug Ø 500 mm rør
- Referanse til detaljtegninger
- Fallpil
- Container for midlertidig avfallshåndtering
- Bord og benker Vroom fra Vestre
- Bord takhage Vroom fra Vestre
- 170,9- Prosjektert høyde
- Plasstøpt betongdekke
- Asfalt
- Terrassegulv på private uteplasser
- Tredekke på felles oppholdsareal
- Fotskraperist
- Smågatestein
- Lekeområde med gummibark
- Fordrøyning av overflatevann med stauder og elvegrus
- Plen
- Stauder og lave busker
- Hekk og buskfelt
- Klatreplanter
- Elvestein
- Sedum
- Lekeapparat med sikkerhetssone
- Trær i gårdsrom
- Trær i Kjørevei 2
- Renne av ubehandlet stål
- Renne av ubehandlet stål med overdekning
- Renne av smågatestein
- To rader storgatestein som kant mot g/s-veg
- Brannhydrant
- Lys - pullert Louis Paulsen Flindt (konf. RIE)
- Lys - spot (konf RIE)
- Lysmast (konf. RIE)
- Innfelt belysning i murkanter i gårdsrom (konf. RIE)
- Sluk og kum (konf RIVA)
- Snusirkel iht. UU-krav
- Belysning i plantefelt på takhage (konf. RIE)
- Sykkelstativ Bøy fra Vestre
- Skjermvegg mellom uteplasser konf.ARK



INNKALLING 2026

Sameiet Entréen 1

Tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00

Bonabo Min side

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 1

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00 - Bonabo Min side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Høringsperiode 21.04.2026 kl 12:00 til 22.04.2026 kl 12.00

Stemmeperiode 22.04.2026 kl 13:00 til 24.04.2026. kl 13:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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 1 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 sekretær
- 1.2 Valg av møteleder
- 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 Endring av Vedtektene §3-4 Garasje. Forslag fra styret.
- 5.2 Sammenslåing av entreen 1 og 2. Forslag fra Lars Bakkom.

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 248000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene §3-4 Garasje. Forslag fra styret.

Det foretas bilvask i garasjen, noe som fører til ekstra vann i garasjen. Det er ikke sluk her. Kun oppsamlings kummer som må tømmes manuelt. Det medfører ekstra kostnader for sameiet å fjerne vannet.

Forslag til vedtak: § 3-4 Garasje tilføyes med et nytt punkt 8.

Vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

Endringen kreves 2/3 dels flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling.

For å hindre unødvendig vann i garasjen må vask av motorkjøretøy forbys i garasjen.

5.2 Sammenslåing av entreen 1 og 2. Forslag fra Lars Bakkom.

Jeg ønsker å fremme forslag om at styret utreder muligheten for en sammenslåing av sameiene Entreen 1 og Entreen 2.

Bakgrunnen for forslaget er at felleskostnadene i dag oppleves som høye, og en sammenslåing kan gi økonomiske fordeler gjennom bedre fordeling av faste kostnader, mer effektiv drift og potensielt lavere kostnader per seksjon.

En sammenslåing kan også bidra til en enklere og mer robust organisering av drift, vedlikehold og administrasjon.

Jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at styret innhenter relevant informasjon og vurderer:

- økonomiske konsekvenser og mulige besparelser
- praktiske og juridiske forhold knyttet til sammenslåing
- eventuelle konsekvenser for drift, vedlikehold og fellesarealer

Styret bes legge frem en vurdering/rapport og eventuelt forslag til videre prosess for sameierne.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret utreder muligheten for sammenslåing av sameiene Entreen 1 og Entreen 2, og legger frem en vurdering av fordeler, ulemper og økonomiske konsekvenser for sameierne.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å anbefale å stemme nei til forslaget.

Styret har noen betenkeligheter med forslaget om å slå sammen sameiene Entreen 1 og Entreen 2, mye på grunn av svært ulik økonomi.

Det er i dag noe forskjell på størrelsen på felleskostnadene i sameiene Entreen 1 og 2. Garantitiden for Entreen 2 har enda ikke gått ut. Når denne går ut i løpet av året, vil det påløpe kostnader for de som bor i sameiet som de hittil har sluppet å betale for.

Entreen 1 har gjennom flere år bygget opp et solid vedlikeholdsfond. Dette betyr at vi senere har økonomi til vedlikehold. Vi vil også påpeke at drifts kontoen er god og er i tråd med Usbl sin norm for god økonomi, noe som viser til effektiv drift. Dette gir oss et godt økonomisk handlingsrom. Styret anser dette som så viktig at vi ikke ser noe hensikt med å slå oss sammen med Entreen 2. Ved å slå sammen Entreen 1 og 2 vil vår oppsparte egen kapital også overføres til et eventuelt sammenslått sameie.

Vi vil også informere om at de to sameiene har svært mange ulike tekniske løsninger. Dette gjelder blant annet løsningen for varme og varmt vann. Disse tekniske løsningene kan ikke samkjøres.

De to sameiene har idag felles avtale som gjelder vaktmester, stell av grøntområder og snøbrøyting nettop for å utnytte storfordeler.

En sammenslåing av to sameier vil resultere i et stort sameie med 374 leiligheter, 7 næringslokaler og en større garasje. Dette vil medføre et stort og krevende arbeid for et styre.

Styrets innstilling er å anbefale å stemme nei til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Larsen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk, Valgt fra 24.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roger Høiseth, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stefan Andre Bali, Valgt fra 24.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thore Fagereng, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Olga Mukhina, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Per Gunnar Thoresen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Øivind Larsen til gjenvalg som styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Øivind Larsen foreslås valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Thore Fagereng og Roger Høiseth til gjenvalg som styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Thore Fagereng og Roger Høiseth foreslås valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Bjørn Per Gunnar Thoresen og Olga Mukhina til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Bjørn Per Gunnar Thoresen og Olga Mukhina foreslås valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 personer til valgkomiteen for 1 år.

Wenche Sørgaard ønsker å gå ut av valgkomiteen. Styret takker henne for innsatsen.

Forslag til vedtak: Bente Larsen, foreslås gjenvalgt.

Trude Vrålstad Jacobsen, foreslås gjenvalgt.

Torunn Tinholt Mikkelsen, foreslås valgt. (Ny)

Styrets innstilling: Bente Larsen, Trude Vrålstad Jacobsen og Torunn Tinholt Mikkelsen velges til valgkomiteen for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 218 903**	**1 268 446**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	671 768	1 426 193
Endringer i andre langsiktige poster	-506 152	-475 736
B. Endring arbeidskapital	**165 616**	**950 457**
C. Arbeidskapital	**2 384 519**	**2 218 903**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 912 094	2 951 261
Kortsiktiggjeld	-527 575	-732 358
C Arbeidskapital	**2 384 519**	**2 218 903**

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 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 693 548	9 417 975	9 855 237	9 965 087
Sum leieinntekt		**9 693 548**	**9 417 975**	**9 855 237**	**9 965 087**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 000	44 336	8 500	8 500
Sum annen inntekt		**11 000**	**44 336**	**8 500**	**8 500**
Sum inntekt		**9 704 548**	**9 462 311**	**9 863 737**	**9 973 587**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	33 353	32 101	33 353	34 968
Styrehonorar	3	236 543	227 664	236 543	248 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 722 760	1 759 586	2 250 000	1 935 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	989 888	821 071	957 100	987 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 691 022	2 502 656	3 000 000	3 268 341
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	10 172	9 851	10 500	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	33 745	7 743	48 700	41 800
Reparasjon og vedlikehold	7	1 008 919	1 418 155	1 402 400	1 378 100
Revisjonshonorar		12 373	11 310	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		222 220	213 820	222 159	233 128
Andre honorar	8	28 991	20 830	55 000	57 000
Kontorkostnad		19 635	38 772	1 000	1 000
TV/bredbånd		635 004	635 004	670 954	635 016
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		521 406	452 934	518 802	617 676
Andre kostnader	9	14 660	18 968	13 500	24 000
Sum kostnad		**9 180 691**	**8 170 465**	**9 434 011**	**9 485 029**
Driftsresultat		**523 857**	**1 291 846**	**429 726**	**488 558**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		147 911	134 346	0	0
Netto finansposter		**-147 911**	**-134 346**	**0**	**0**
Årsresultat		**671 768**	**1 426 193**	**429 726**	**488 558**
Andre overføringer	12	506 152	475 736	429 726	488 558
Overført sameiekapital		165 616	950 457	0	0
SUM OVERFØRINGER		**671 768**	**1 426 193**	**429 726**	**488 558**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	2 117 828	1 611 676
Sum anleggsmidler		**2 117 828**	**1 611 676**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		43 459	98 221
Kundefordringer		0	34 024
Fordringer skader		0	65 699
Andre kortsiktige fordringer		45 306	17 433
Forskuddsbetalte kostnader		283 212	252 917
Innestående konsernkonto og bank		2 540 117	2 482 968
Sum omløpsmidler		**2 912 094**	**2 951 261**
SUM EIENDELER		**5 029 922**	**4 562 937**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 117 828	1 611 676
Annen egenkapital		2 384 519	2 218 903
Sum opptjent egenkapital		**4 502 347**	**3 830 579**
Sum egenkapital	**11**	**4 502 347**	**3 830 579**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 047	10 393
Leverandørgjeld		496 473	629 644
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		23 056	92 321
Sum kortsiktig gjeld		**527 575**	**732 358**
Sum gjeld		**527 575**	**732 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 029 922**	**4 562 937**

Sted:_____ Dato:_____

Øivind Larsen Styreleder	Thore Fagereng Styremedlem	Stefan Andre Bali Styremedlem
Gunn Merete H. Hebæk Styremedlem	Roger Høiseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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 131 seksjoner og 2 nærinsdrivende.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 803 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nummer SP2023113.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 139 200	5 961 576
3601 Leie næringsdrivende	118 688	106 263
3609 Leie parkering	238 920	206 520
3616 Fjernvarme	2 098 920	2 098 920
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	668 100	627 228
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	429 720	417 468
Sum	**9 693 548**	**9 417 975**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Vann og avløp - Entreen 2	0	33 336
3990 Andre driftsinntekter	5 000	0
3999 Leie av fellesrom	6 000	11 000
Sum	**11 000**	**44 336**

Konto 3990 gjelder gebyr for brudd på sameiets vedtekter paragraf 2.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	33 353	32 101
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	236 543	227 664
Sum	**269 896**	**259 765**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	208 143	202 081
6341 Brannalarm	10 538	13 523
6360 Garasjevask, fasadevask og vaskesaker	108 916	19 996
6361 Fast renhold	368 934	340 100
6362 Skadedyrutryddelse	5 970	0
6364 Matteleie	51 923	49 761
6391 Snømåking/strøing/feiing	158 968	78 176
6392 Containerleie/tømming	11 270	32 253
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	65 226	85 181
Sum	**989 888**	**821 071**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lett Styrt og lisens e-post	10 172	9 851
Sum	**10 172**	**9 851**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	329	0
6531 IT kostnader felles	162	73
6540 Inventar	8 988	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	1 685
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 568	0
6552 Driftsmateriell	514	0
6583 IT-lisensavgift	5 985	5 985
Sum	**33 745**	**7 743**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	43 750
6602 Vedlikehold VVS	297 321	317 201
6603 Vedlikehold elektro	27 021	61 413
6605 Vedlikehold fellesanlegg	26 075	165 114
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	9 438
6611 Vedlikehold heiser	344 940	307 542
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 375	1 058
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	69 909	64 329
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 394	190 862
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	23 160	167 655
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 294
6648 Vedlikehold dører og porter	13 650	38 257
6663 Vedlikehold ventilasjon	197 075	35 244
Sum	**1 008 919**	**1 418 155**

Konto 6602 gjelder kostnaden fra leverandøren Østfold Rør på kr. 297 321,-.
Konto 6663 gjelder kostnaden fra leverandøren Solheim og Larsen Klima på kr. 197 075,-.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 309	5 595
6750 Vakthold	21 682	15 236
Sum	**28 991**	**20 830**

Konto 6714 er kostnad for rådgivning utover hva som er avtalt i kundeavtalen.
Konto 6750 gjelder kostnaden fra Enter Security for video overvåking på kr. 17 326,- samt 1 leverandør faktura fra Securitas utrykning på kr. 4356,-.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 050	750
7719 Møter, div. styret	3 528	2 688
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 500
7770 Betalingskostnader	1 273	1 092
7772 Omkostninger inkasso	2 283	0
7773 Omkostninger innkreving	4 026	11 938
Sum	**14 660**	**18 968**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen på kontoen er pålydende kr. 2 117 828 ,-.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 611 676	506 152	2 117 828
Årets resultat	2 218 903	165 616	2 384 519
Sum opptjent egenkapital	**3 830 579**	**671 768**	**4 502 347**
Sum egenkapital	**3 830 579**	**671 768**	**4 502 347**

Note 12 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Roger Høiseth (sign.)	11.03.2026

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 1 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: EI146-M6ZJ5-LJPZE-R2GGL-HA03N-CXFPI

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: EI146-M6ZJ5-LJPZE-R2GGL-HA03N-CXFPI

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 19:07:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EI146-M6ZI5-LJP2E-R2GGL-HA03N-CXFPI

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 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Roger Høiseth
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem med all tilgang, Olga Mukhina
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Per Gunnar Thoresen

Styret i Sameiet Entréen 1 består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 1 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 1 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 921788452

Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2023113. 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.

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

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

- Kontroll av lekeplassen.
- Kontroll av brannslukke utstyr i fellesområder.
- Kontroll av sprinkler fellesområder.
- Kontroll av heiser.
- Kontroll av brannalarm system.
- Kontroll av røykluker til tak.
- Kontroll av ventilasjonsanlegget.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 1

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Siden forrige årsmøte i april 2025 og frem til årsmøte i april 2026 har styret arbeidet med følgende saker:

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.

Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.

Utarbeidet budsjett.

Foretatt ny oppmerking av de fleste P plassene. Arbeidet er gjort på dugnad av styret.

Vasket og beiset gulvene på to takterrasser. Arbeidet er utført av styret på dugnad.

Merket dører ut til takterrasser med "Røyking forbudt". Dette for å bedre brannsikkerheten.

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugens gate 7. Her har det trengt vann gjennom pappen og ned i taket i en leilighet. Skaden oppsto i 2023 men denne saken er per februar 2026 enda ikke blitt avsluttet av JM. Styret har fulgt opp utbygger JM. Dette er en viktig sak for sameiet å løse slik at kostnader for sameiet unngås. Det er nå laget en utbedrings plan sammen med JM for utbedring av skaden. Det har vist seg at utbedringene i leiligheten som har fått vannskader i tak har tatt tid.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2025. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

Styret har løpende oppfølging av alle avtaler om vedlikehold av bygg og fellesområder. Sameiet har avtaler som omfatter heiser, sprinkelanlegg i fellesområder, årlig service av vannbehandlingssystem i leiligheter, ventilasjon, garasjeporter, renhold av fellesareal, garasje renhold, brannalarmer, brannslukkeutstyr, branngardiner i fellesområder, skjøtsel av grøntområder, snømåking, kameraovervåking, internett og TV, forsikring, forretningsførsel, HMS system, hjemmeside og vaktmestertjenester.

Alle heiser har blitt oppgradert fra 2G til 4G. Telenor slukker 2G ved utgangen av 2026. (Kontakt mellom heis og alarmsentral hos Kone)

Det har vært en del feilbruk av søppel innkastene der avfall har satt seg fast.

Styret har spart oss alle for kostnader da styret i svært mange tilfeller har klart å restarte heiser etter heis stans uten å måtte tilkalle heis montør.

Det har vært mange stopp i søppel suget etter feilbruk som har ført til propp i anlegget.. Styret har på dugnad klart å fjerne proppen uten å måtte tilkalle reparatør. Dette har spart oss for mange kostnader.

Sameiet har felles målere for vann og for energi. Kostnader for forbruk belastes sameiere etter eierbrøk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud Vel .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Øivind Larsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hero Hosseini

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Jacobsen

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: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

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.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 236.543,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.

Inngang fra Rema 1000 gjennom sykkelparkering til Gamleveien 97 og 99 er mye benyttet og gulvet i Rema 1000 sin garasje er ofte svært skittent. Inngangen er derfor både forsøplet og
skitten.

Jeg foreslår at det kjøpes inn matteservice for denne inngangen og at arealet tas med i byggets renholdsplan.

Det samme med smøre/sykkelrom som også er svært skittent og utrivelig.

Når det gjelder universell utforming så er det gjort en feil, og automatisk døråpner er montert på
en branndør som alltid er åpen og også skal være det.
Jeg foreslår at det kjøpes inn automatisk døråpner både fra Rema-garasjen og videre inn til
heisene i Gamleveien 97 og 99.

Dersom forslagene ikke går igjennom, ber jeg om at det som en minimumsløsning kjøpes inn
mopp og bøtte.

Vedtak:
Styret skal undersøke dette og se på tilbud

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Endring av vedtekter § 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.

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.

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker.

Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

Leieforhold inngått uten godkjennelse fra styret kan bli krevet gjort ugyldig.

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registrering av leietaker faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag endring av §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.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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.

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

Sameiet Entreen 1 kan innføre kameraovervåking av bod områder, heiser, garasjeporter, kjøreveier, parkeringskjeller, inngangspartier ved postkasser**, inngangspartier fra hage** og avfallhåndteringen/søppelsuget for å sikre sameiets verdier og eiendom. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling: Øivind Larsen - innstilles som styreleder for et år.

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Larsen som styreleder for et år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Gunn Merete H. Hebæk - innstilles som styre representant for to år.

Stefan Andre Bali - innstilles som styre representant for to år

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Merete H. Hebæk som styremedlem for to år.

Valgt ble: Stefan Andre Bali som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Per Gunnar Thoresen - innstilles som vara for et år.

Olga Mukina innstilles som vara for et år.

Vedtak:

Valgt ble: Olga Mukina som varamedlem for et år.

Valgt ble: Bjørn Per Gunnar Thoresen som varamedlem for et år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen Wenche Sørgaard og Bente Larsen stiller seg til disposisjon for gjenvalg for et år.

Alexsandar Peric har flyttet og det må velges en ny representant i valgkomiteen som erstatning for ham.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Sørgaard i valgkomiteen for et år.

Valgt ble: Bente Larsen i valgkomiteen for et år.

Valgt ble: Trude Vrålstad Jacobsen i valgkomiteen for et år.

Protokoll for Sameiet Entréen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Larsen (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Arnt Jacobsen (sign.)	07.05.2025

TRIVSELSREGLER

FOR

Sameiet Entréen 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.02.2019, sist endret på ordinært årsmøte 03.05.2020.

GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 1.

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 1 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.

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom klokken kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og 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.

Eventuelle støyende arbeider i leilighet eller utearealer må av hensyn til naboene ikke utføres etter kl. 20.00.

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. For større sammenkomster på uteområdene må det vises tilstrekkelig hensyn til naboer.

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.

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 bruk av utegrill må det vises hensyn til naboer.

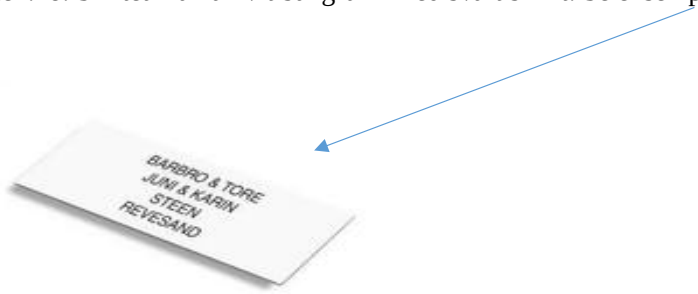
Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

SØPPEL OG AVFALL

Søppelanlegget er beregnet for husholdningsavfall og papp/papir. Tomme pappesker skal brettes sammen eventuelt skjæres opp for å tilpasses innkasthull. Restavfall, papir og kartong eller andre ting skal ikke plasseres utenfor containere/innkast for søppelhåndtering. Alle oppfordres til å kildesortere avfall før det kastes. Alt annet må selv leveres på gjenvinningsstasjoner.

NAVNESKILT POSTKASSE

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



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 bodområde og garasjeanlegg skal normalt holdes låst hele døgnet.

Det må ikke lagres propan og andre ildsfarlige eller 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 at egne barn under alt opphold og lek på sameiets fellesområder.

FELLESHUSET

Felleshuset i 1. etasje i hus 3 har et lokale som kan leies av alle beboere i Sameiet Entréen 1. Lokalet vil bli møblert og vil ha bord og stoler til ca. 30 personer. Lokalet har kjøleskap, fryser og komfyr/kokeplater og garderobeskap. Det er også et eget toalett. Utleieprisen fastsettes av styret.

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 kjeller 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.

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. Dyr skal holdes

unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av

dyr må skje utenfor sameiets gårdsrom.

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 atriet er ikke tillatt.

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.

KLAGER

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.

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

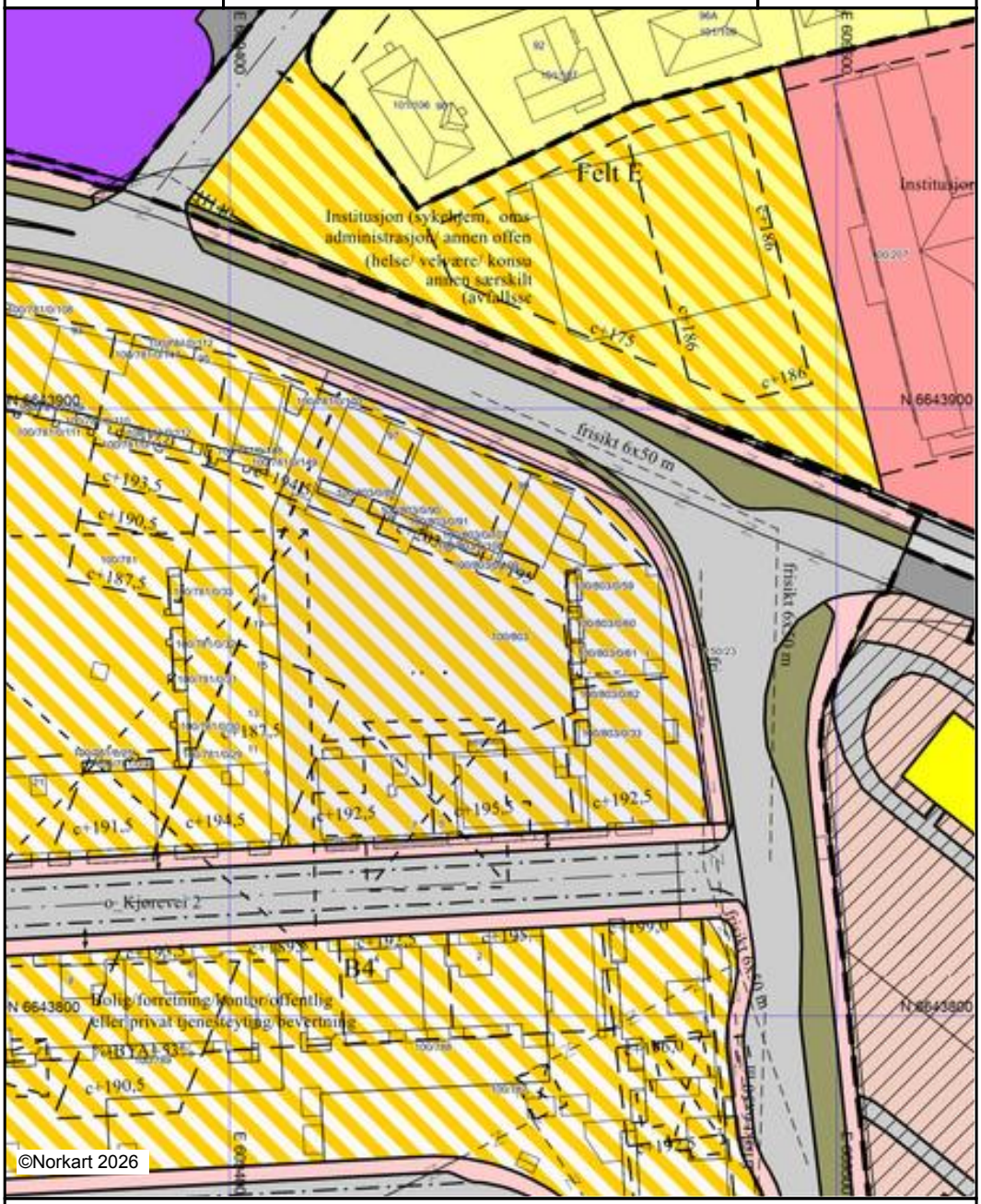
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/803/0/5
Adresse: Bjarne Haugens gate 7
Utskriftsdato: 15.04.2026
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
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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: 100/803/0/5
Adresse: Bjarne Haugens gate 7
Utskriftsdato: 15.04.2026
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: 100/803/0/5
Adresse: Bjarne Haugens gate 7
Utskriftsdato: 15.04.2026
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: 15.04.2026

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.**	803	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 295 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 24 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 168 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B3
	Delareal 4 088 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 150 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_Gang/sykkelveg

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.

Lørenskog kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tor Olav Aakre / 907 18 463	16/4020- 87		03.04.2020

Ferdigattest - Losbyveien 1 - Boligblokker med parkeringskjeller

Adresse Losbyveien 1	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/803//	**Bygning**
Ansvarlig søker Halvorsen & Reine AS Postboks 9407 3023 DRAMMEN	**Tiltakshaver** JM Norge AS Mustads vei 1 0283 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer, Butikk/forretningsbygning	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.03.2020.

Kommunalteknikk har gitt positive uttalelse for søknad om ferdigattest 14.02.2020

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Tor Olav Aakre
saksbehandler

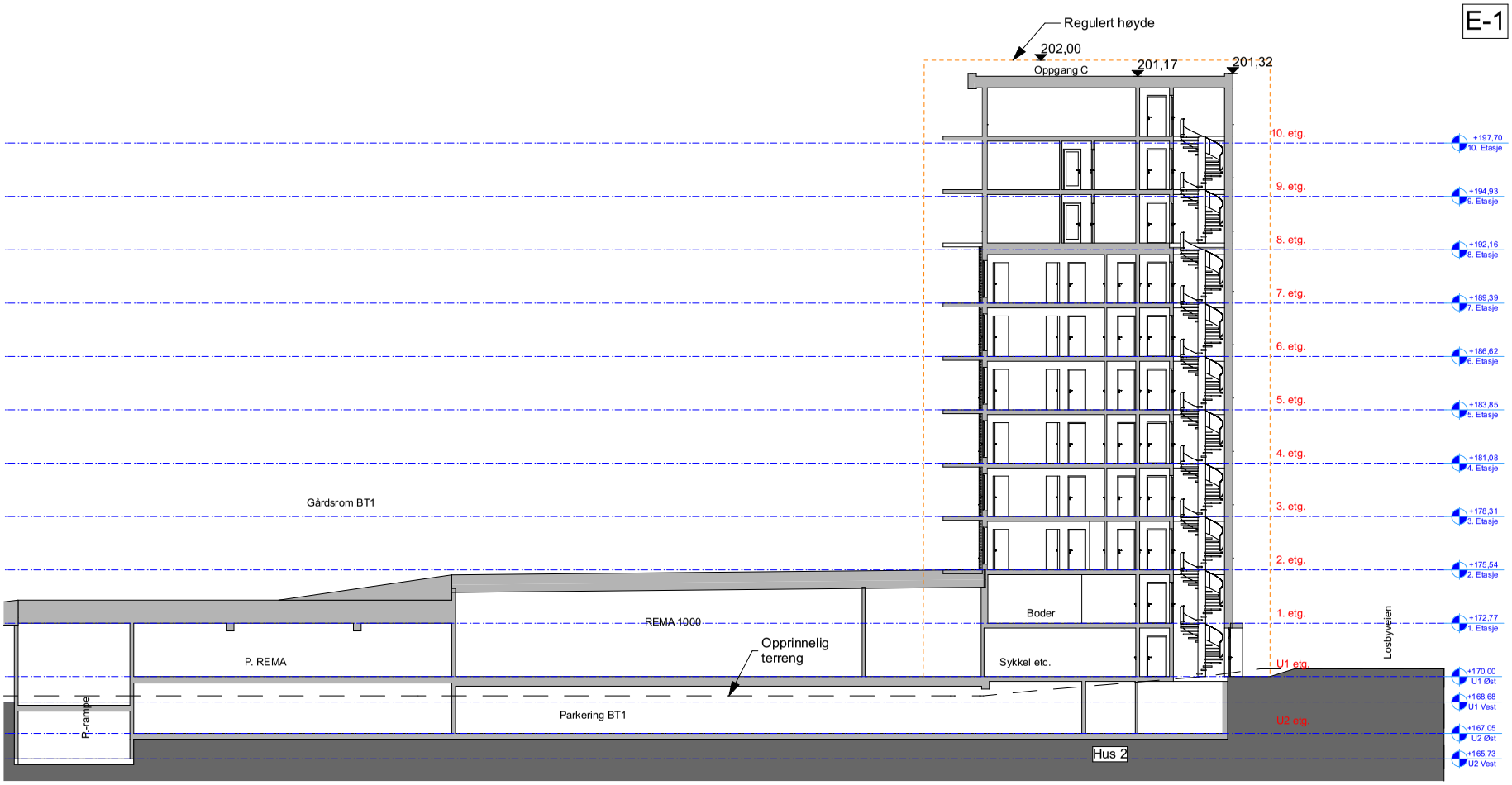
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01_Gjennomføringsplan_ver9
K-1_Sluttrapport_for_avfallsplan
Q-1_Innmåling_Som_bygget
180925_ES_Som bygget_BT1 og 3
180925_ES_Som bygget_BT1_Losbyveien 1

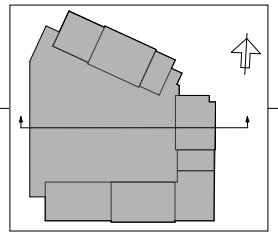
Kopi til:
JM Norge AS Mustads vei 1 0283 OSLO

Intern kopi til:

E-1



1:200 Snitt A1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A1

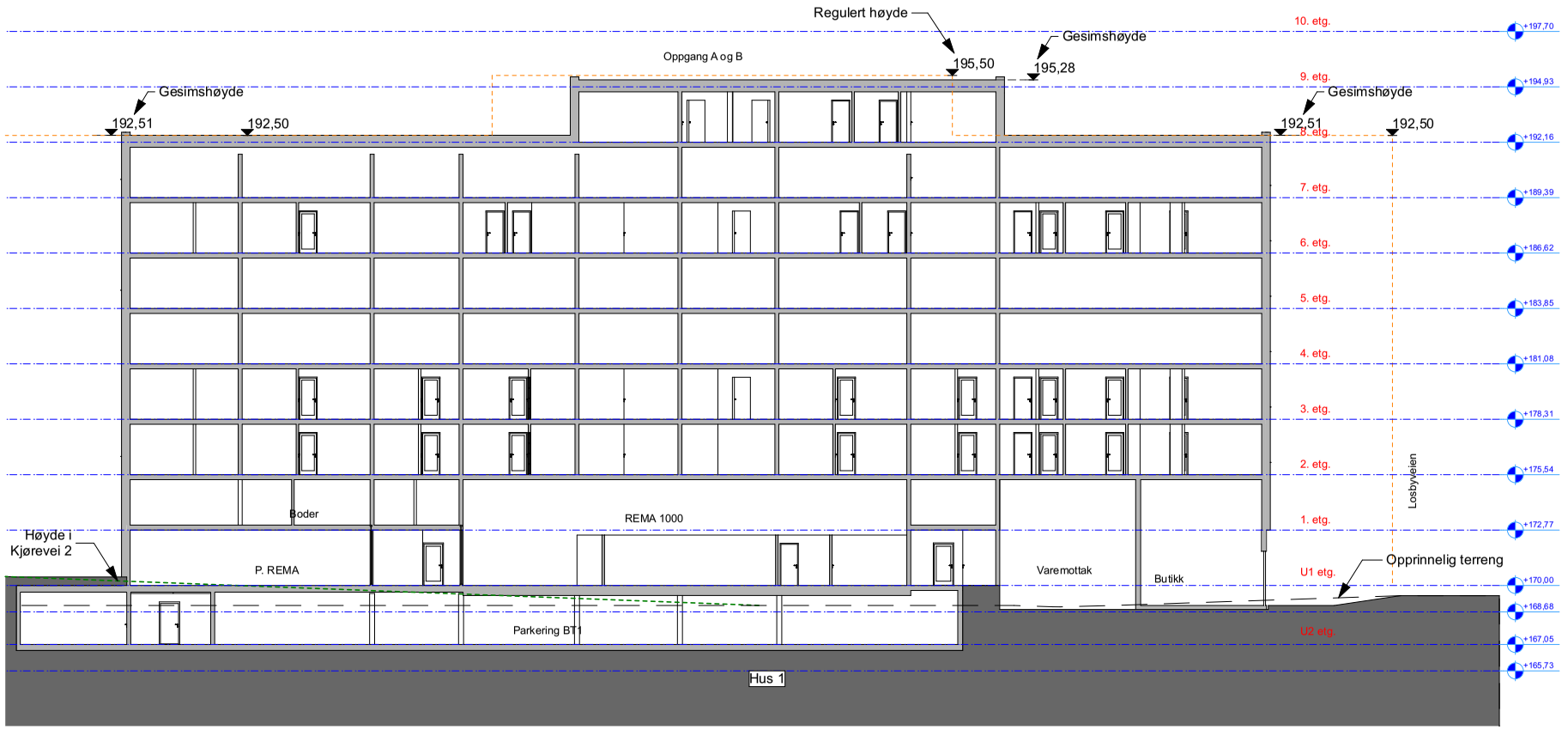
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. TS	FAGL. AL
MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad		

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

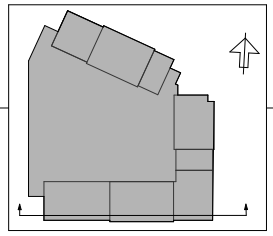
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_40_S.1_Ra	-

E-2



1:200 Snitt A2



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A2

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. TS | FAGL. AL

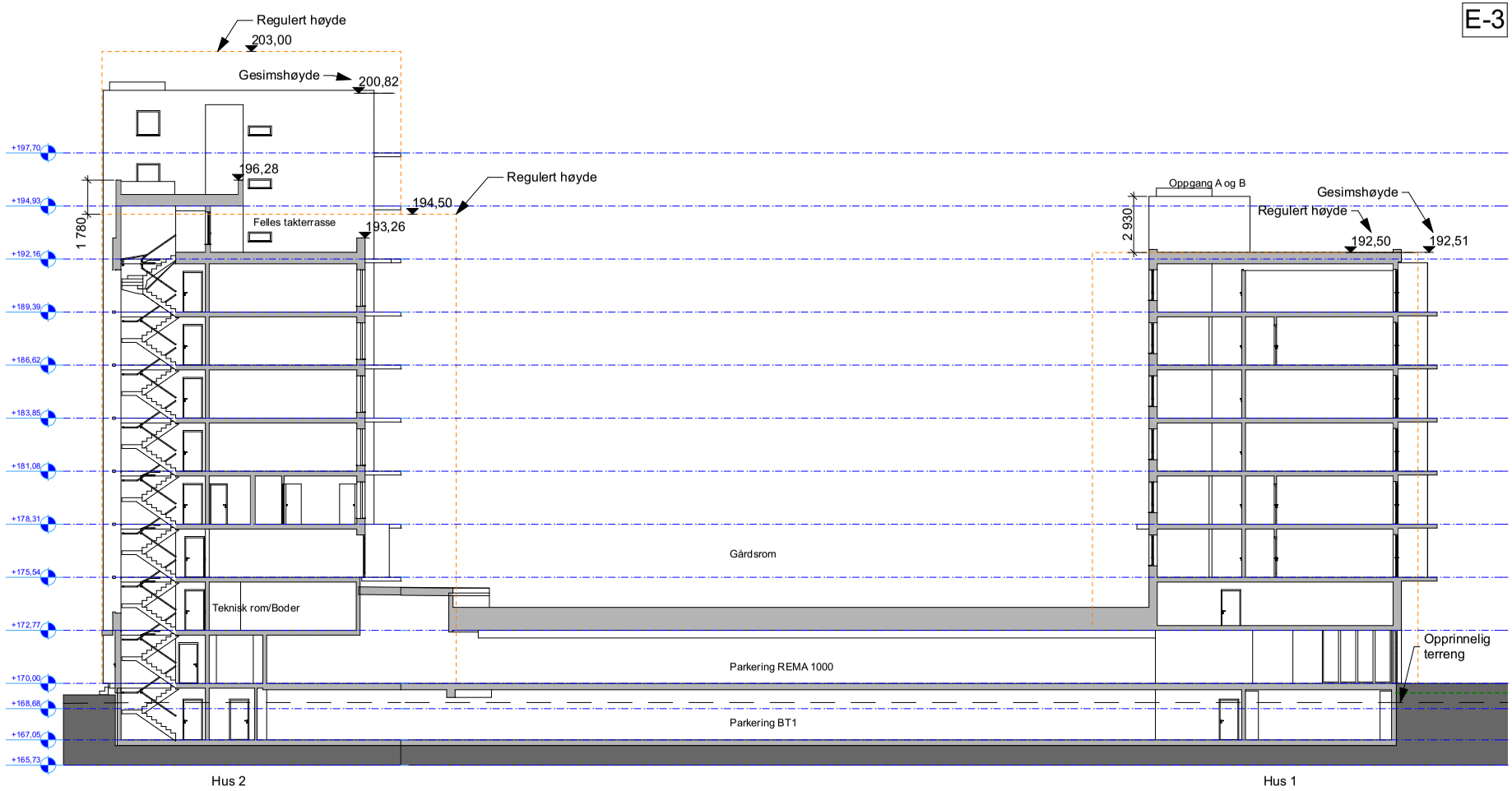
MÅLESTOKK: 1:200 | FASE Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

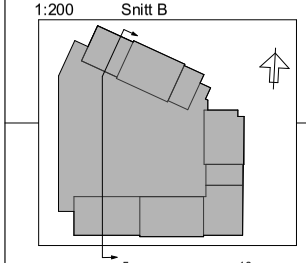
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_40_S.2_Ra	-

E-3



1:200 Snitt B



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt B

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

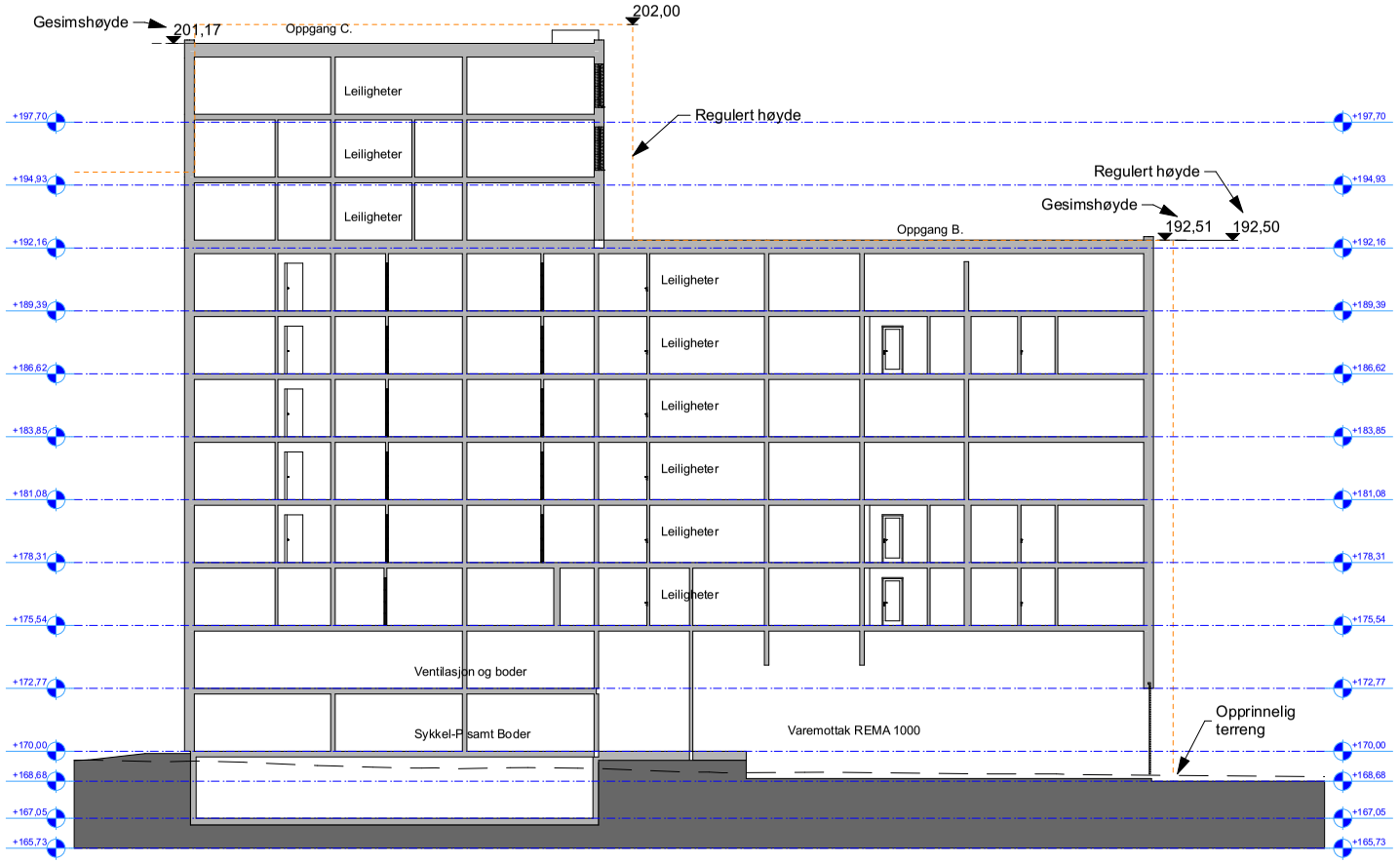
MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

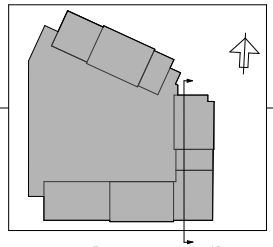
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_40_S.3_Ra	-

E-4





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt C

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

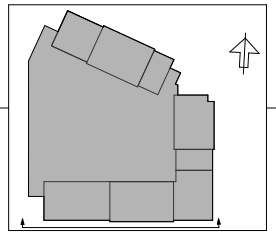
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_40_S.4_Ra	-

E-5



1:200 Fasade Sør



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Sør

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. TS | FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:200 | FASE Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

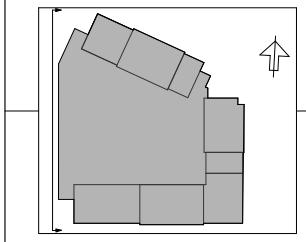
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_S.1_Ra	-

E-6



1:200 Fasade Vest



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Vest

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

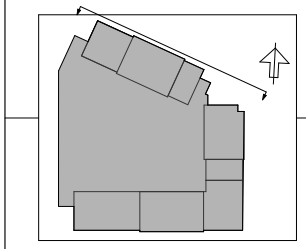
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_S.2_Ra	-

E-7



1:200 Fasade Nord 1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Nord

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

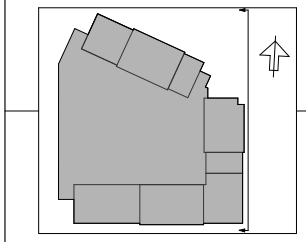
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_S.3_Ra	-

E-8



1:200 Fasade Øst



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Øst

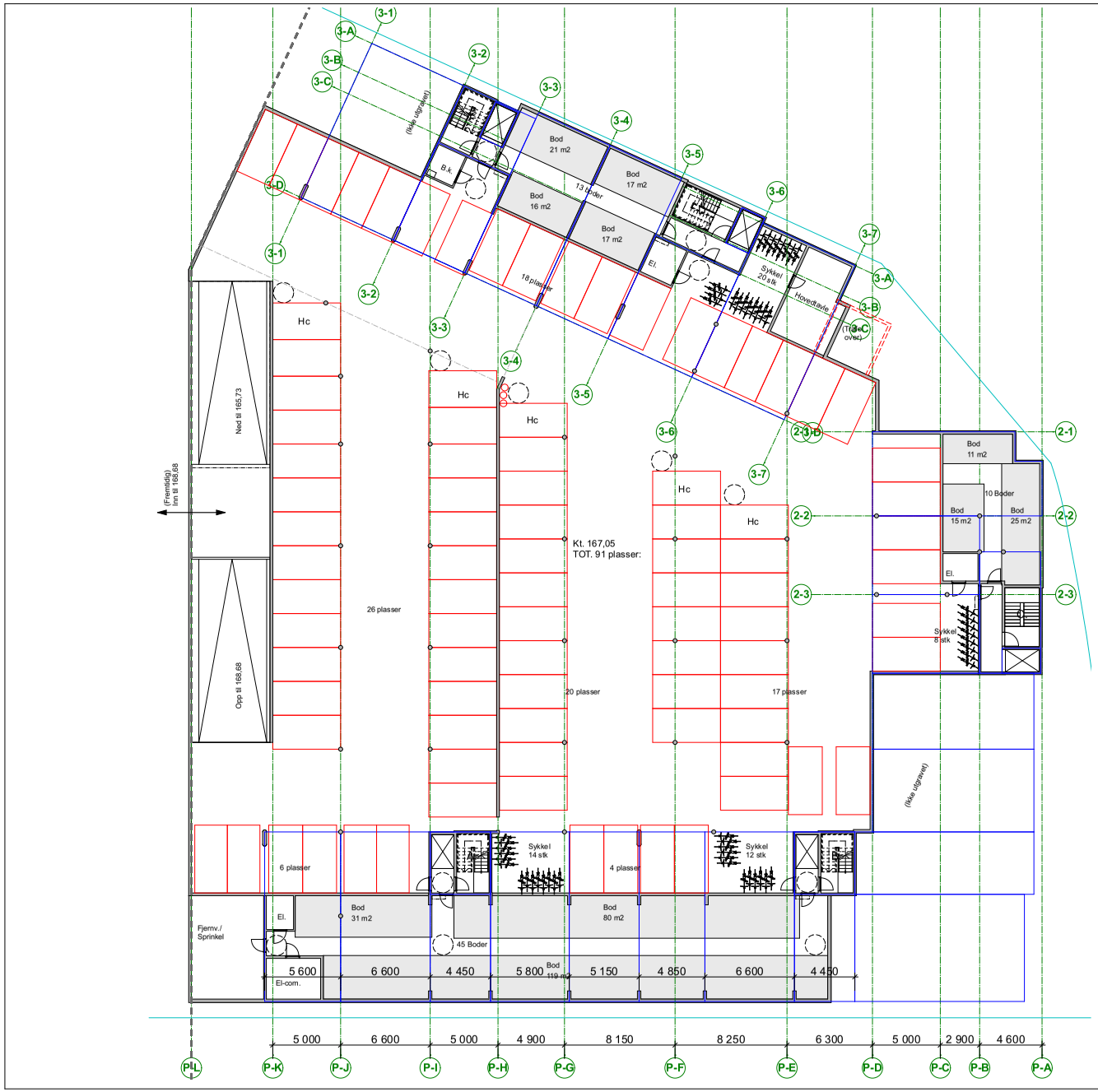
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_S.4_Ra	-



Tegningsnr.:
A_21_S.U2_Ra

Type tegning:
BT1 Plan U2 Parkering

E-9

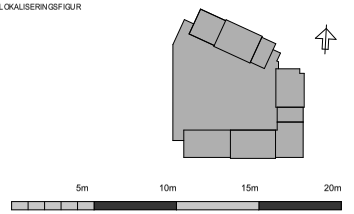
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.U2_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan U2 Parkering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

FASE

RAMMESØKNAD

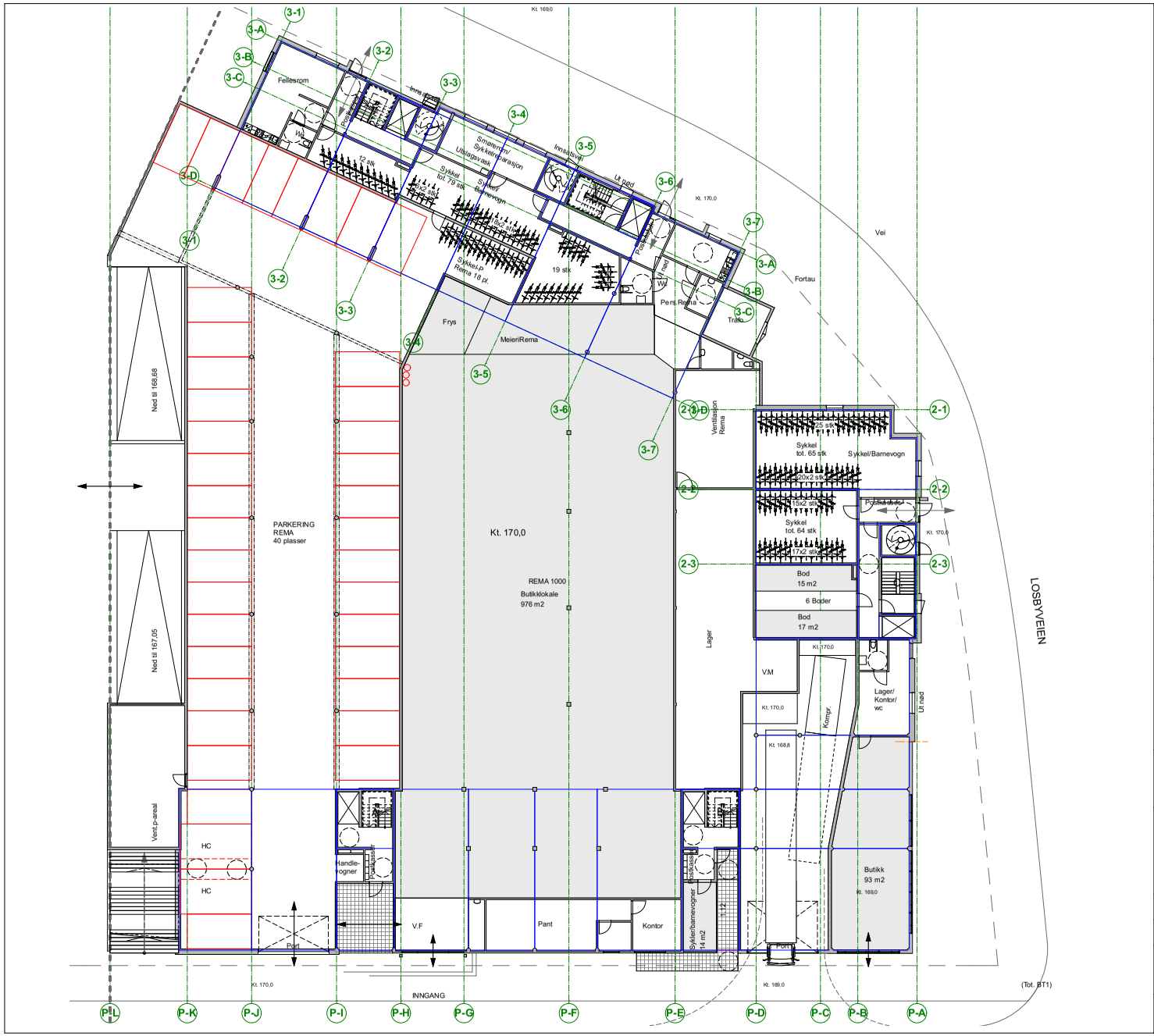
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

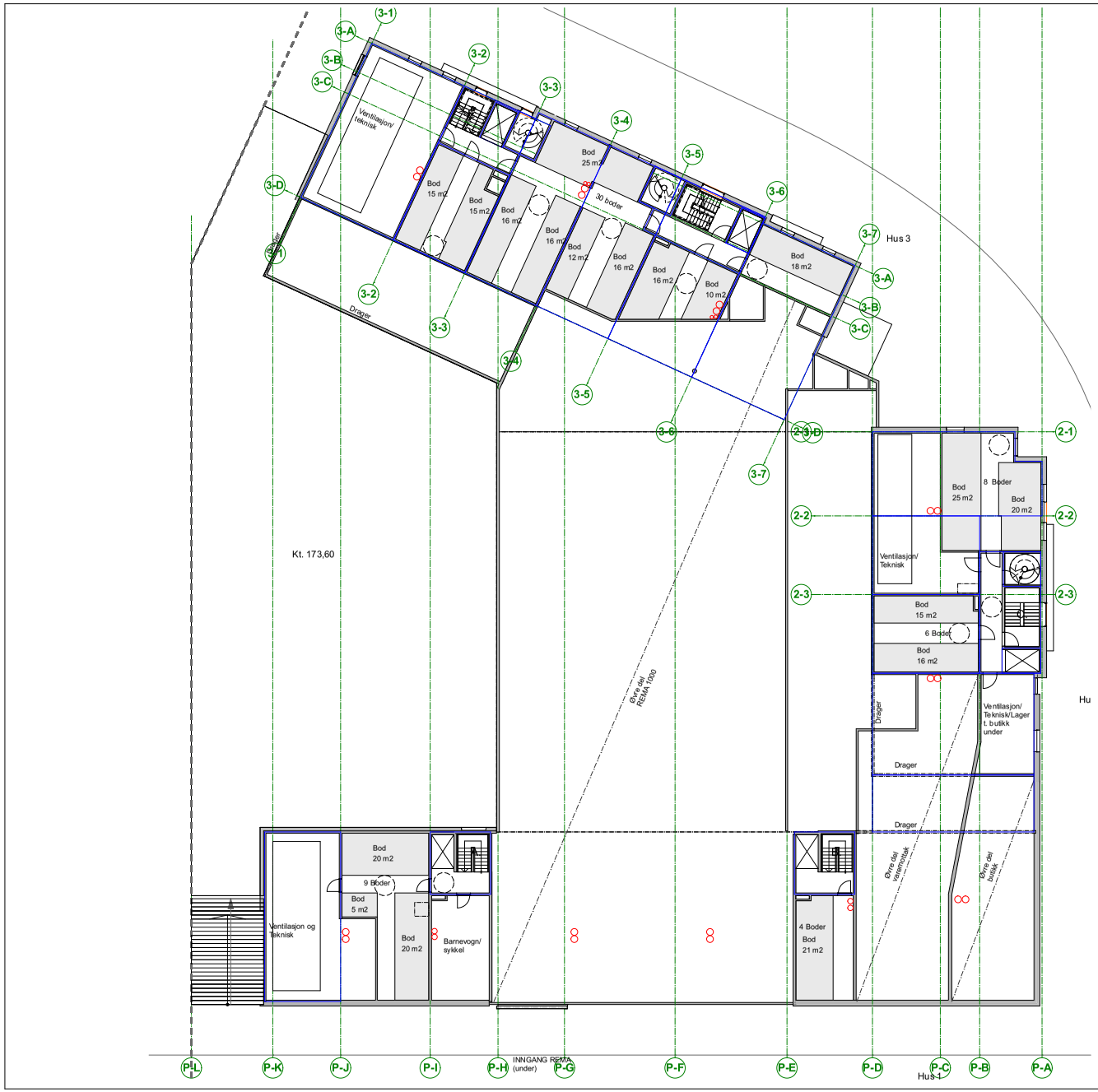
TEGNINGSNAVN:

LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan U2 Parkering

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON
1:200	110560	A_21_S.U2_Ra	


Kt. 169,0
Kt. 170,0
Kt. 168,8
Kt. 169,0
Fellesrom
Vask
Pers.
Sykkel
Sykkel/Barnevogn
Sykkel/barnevogn
Sykkel/barnevogn
Sykkel/



E-11

Tegningsnr.: A_21_S.1_Ra

Type tegning: BT1 Plan 1.etasje

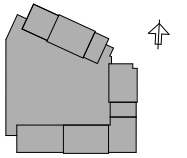
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.1_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan 1.etasje

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

FASE: RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

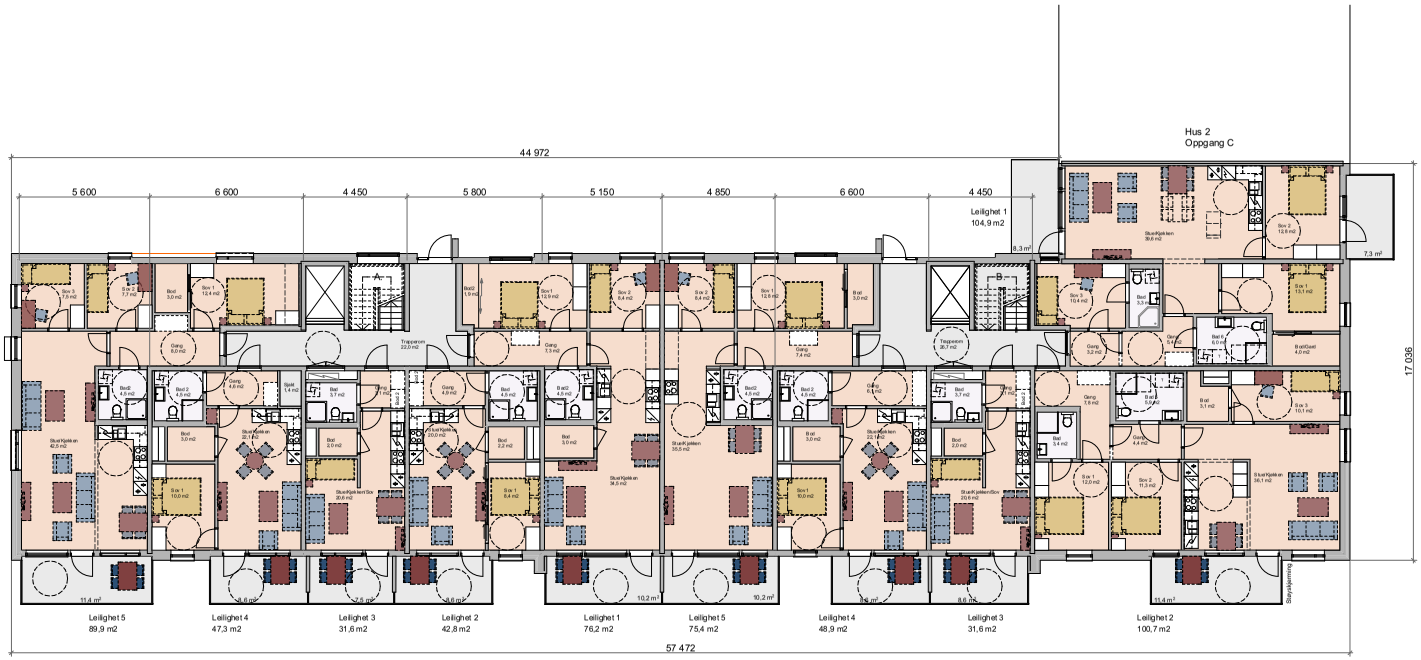
TEGNINGSNAVN:

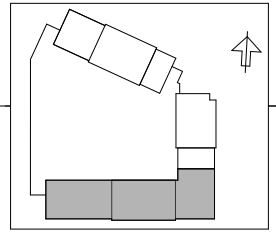
LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan 1.etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON
1:200	110560	A_21_S.1_Ra	

E-12





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 2.etg

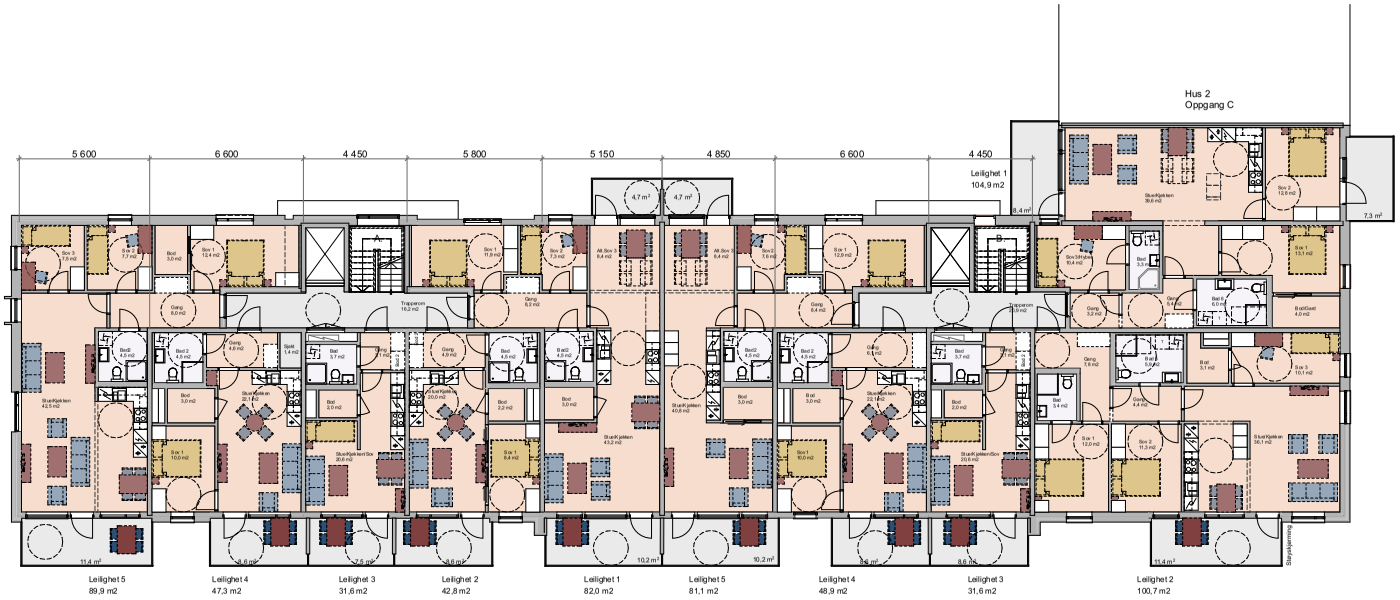
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

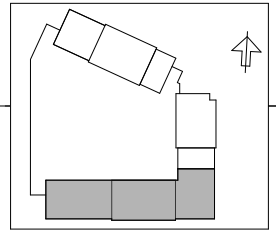
MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal.
Hilhvetsåsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_AB.2_Ra	-





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 3.-5.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

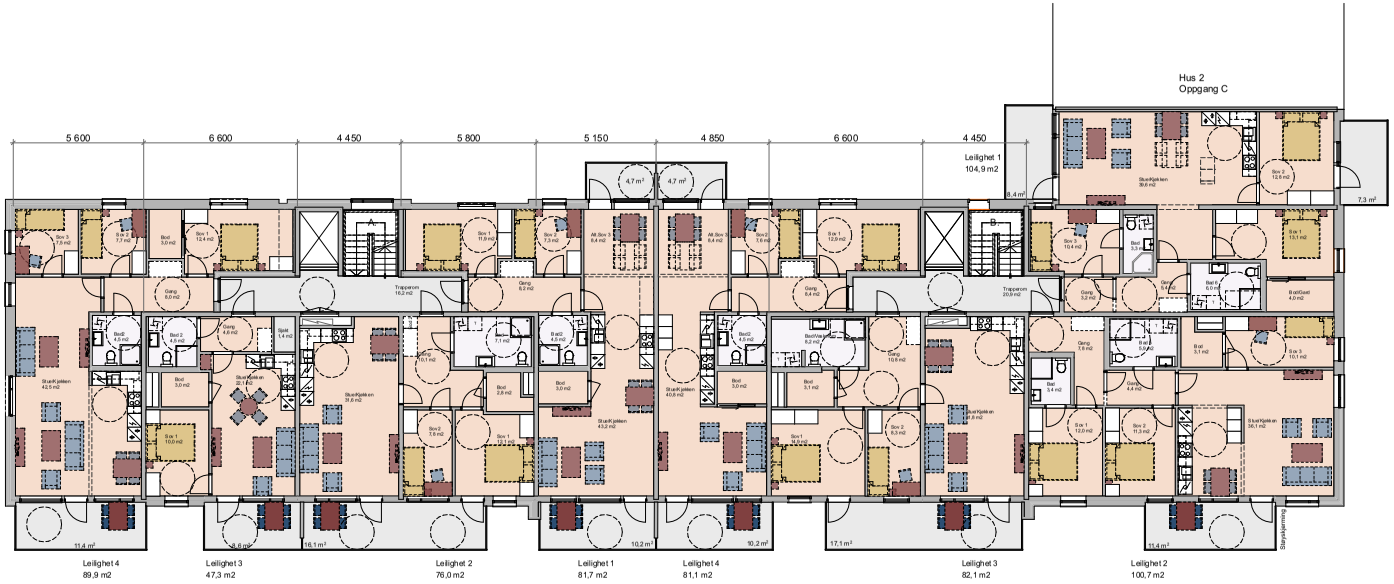
MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad

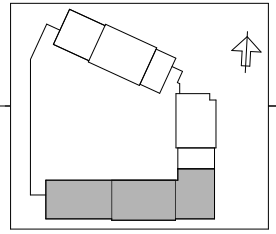
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal.
Hilvetsalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_AB.3_Ra	-

E-14





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 6.-7.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

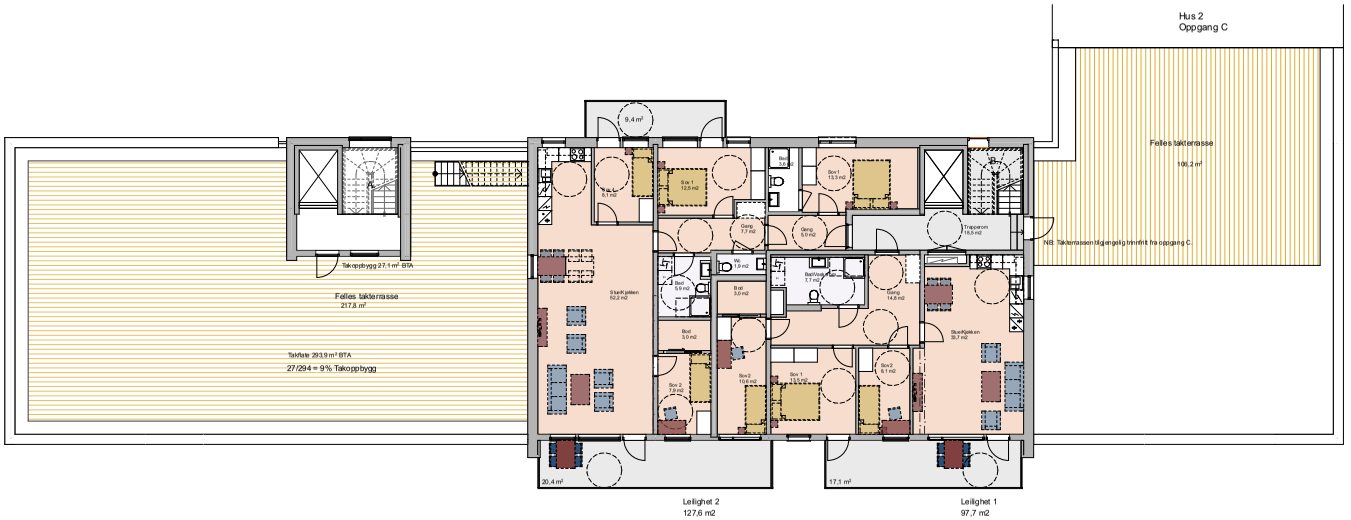
MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

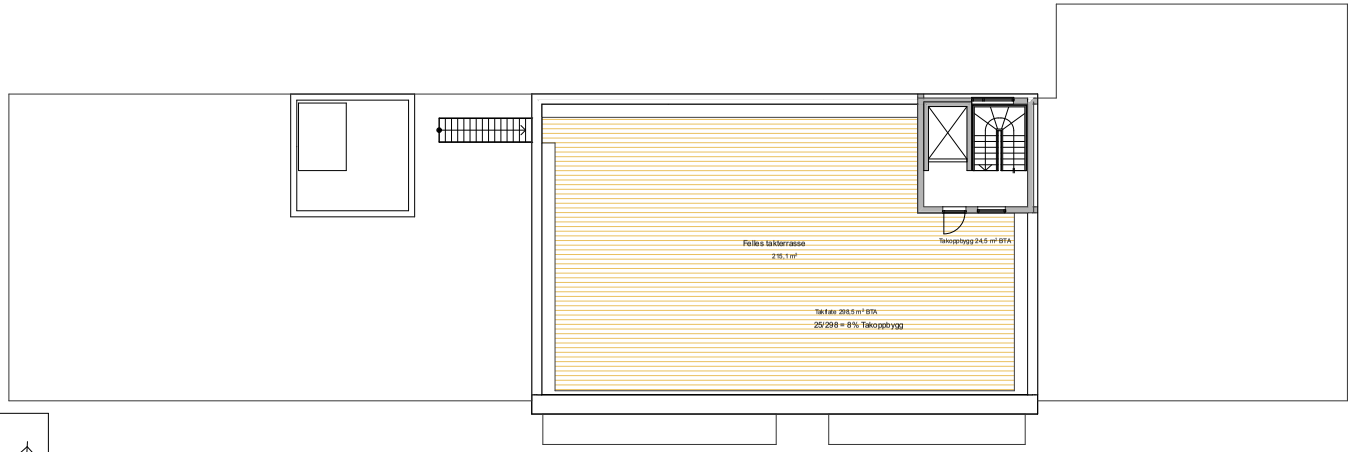
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal.
Hilvetveien 11
Postboks 9407
3023 Drammen

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_AB.6_Ra	-

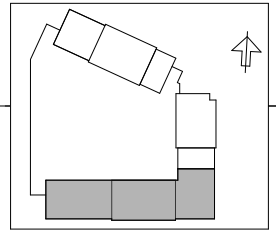
E-15



8. Etasje



Etasje



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 8.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

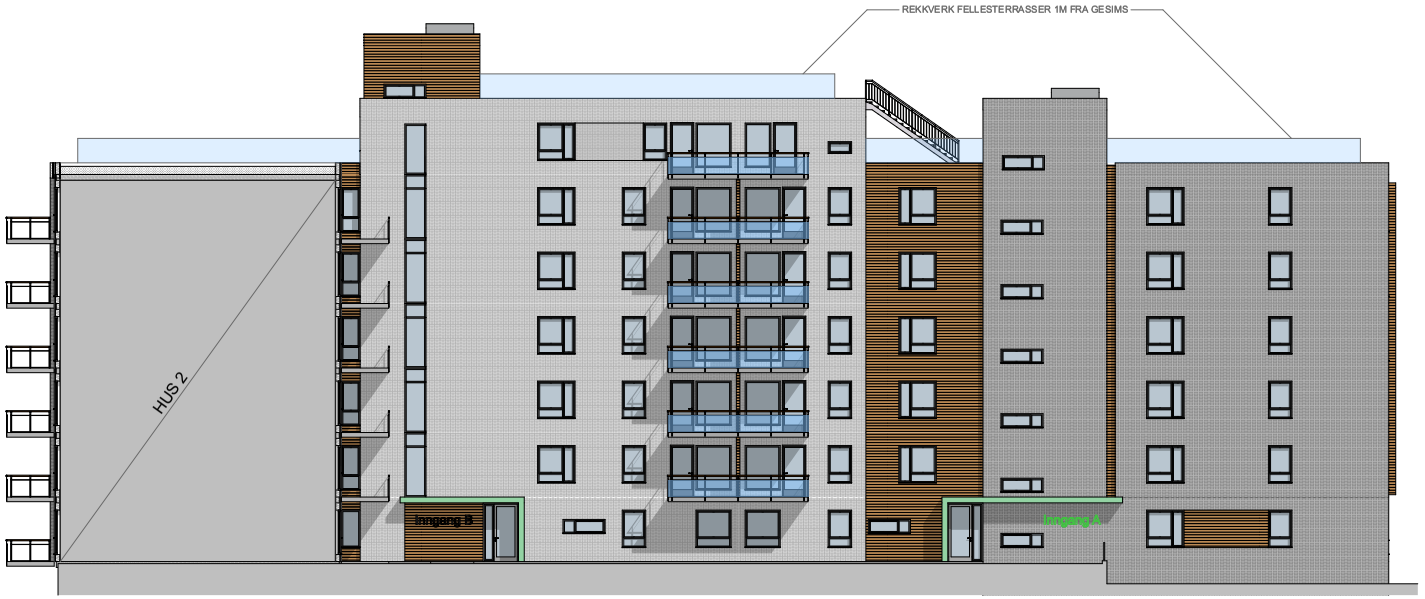
MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

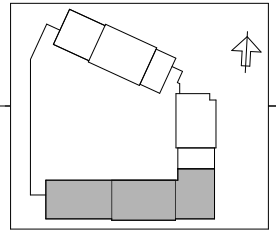
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal.
Hilhvetsåsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_AB.8_Ra	-

E-16



Fasade Nord 1:200



5m 10m 15m 20m

For høyder/kotehøyder etc. se sammensatte fasader og snitt Vedlegg E1 til E8.

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Fasade Nord

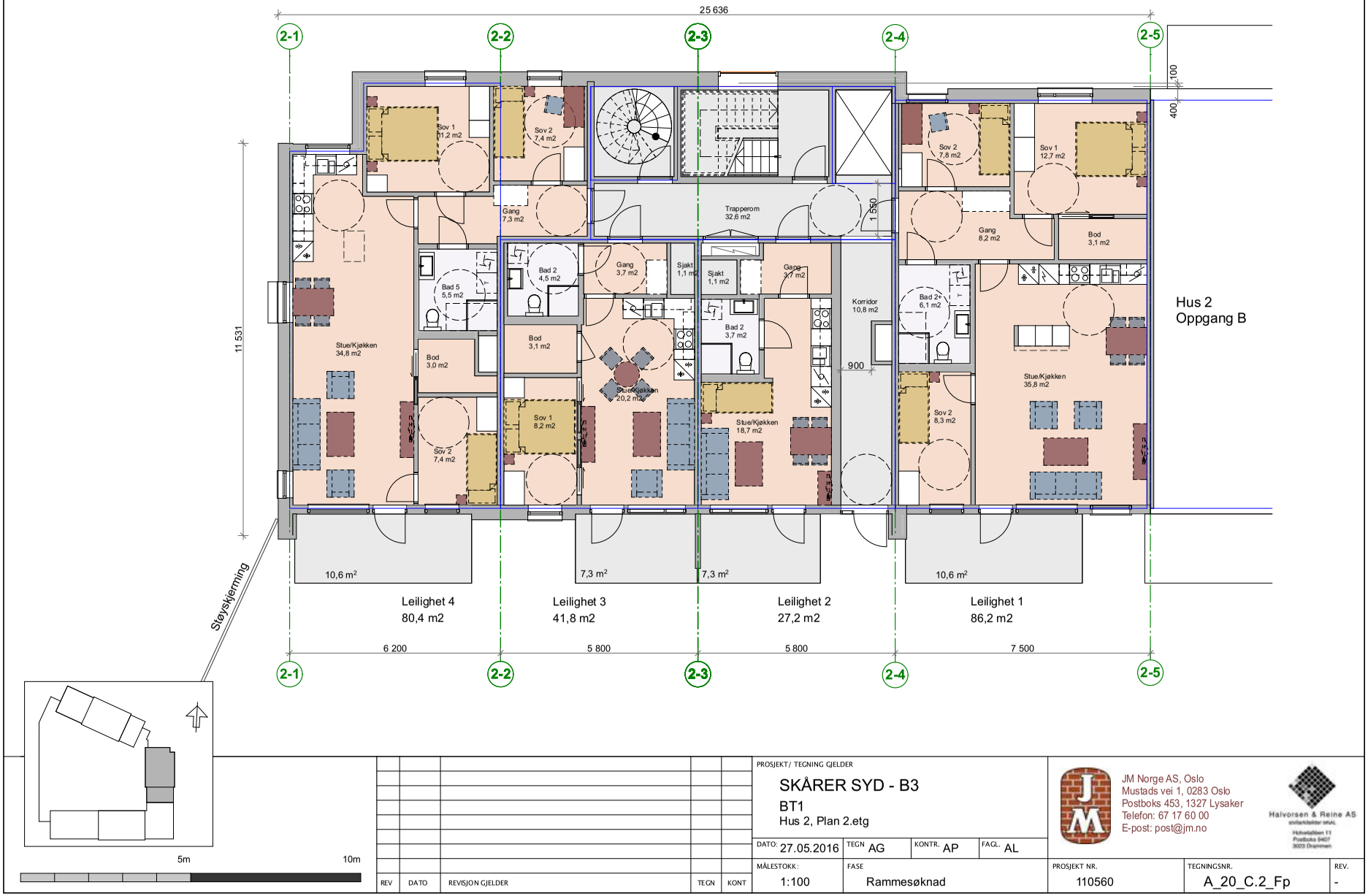
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:200	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_AB.1_Ra	-



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 2.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

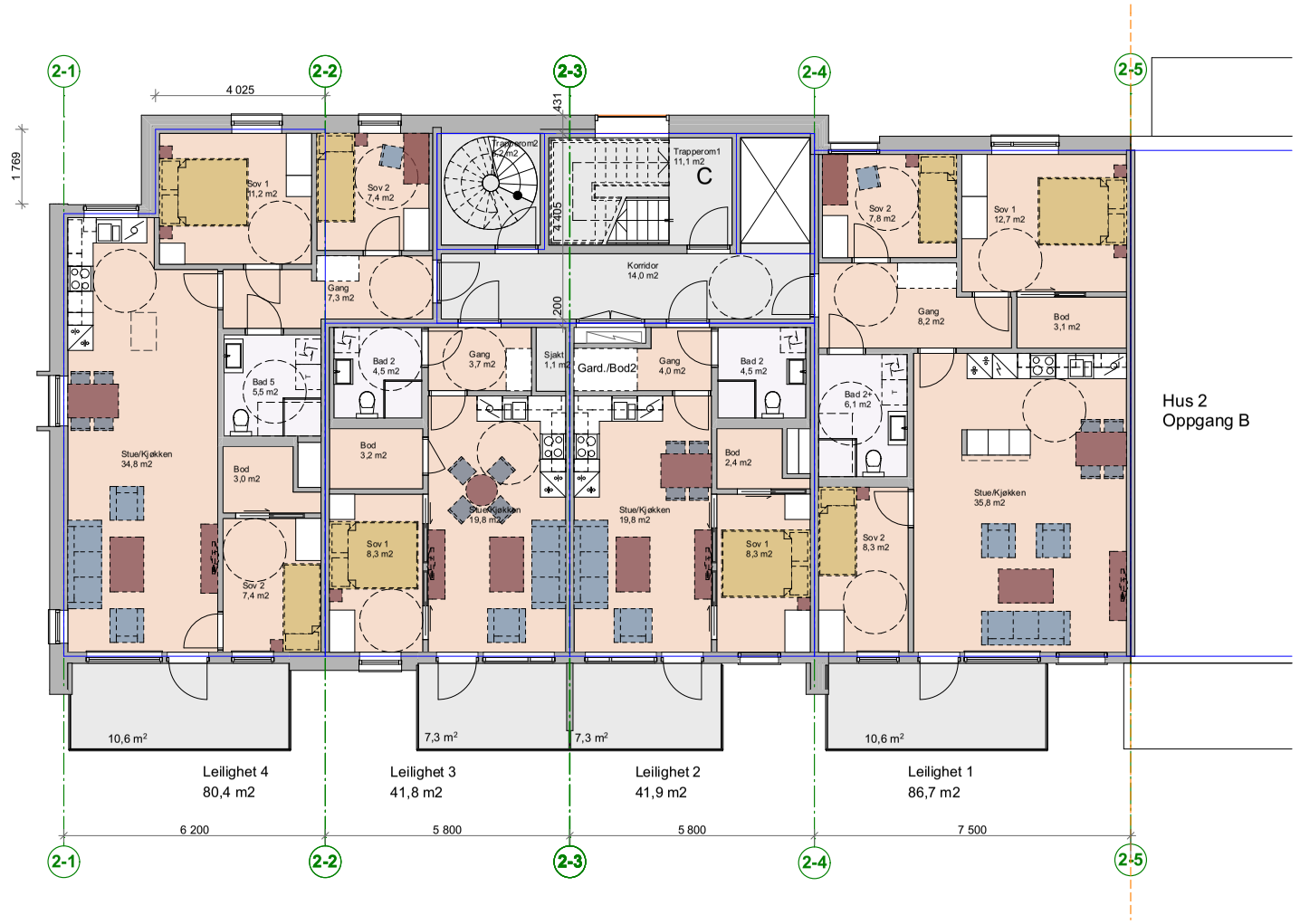
MÅLESTOKK:	FASE
1:100	Rammesøknad

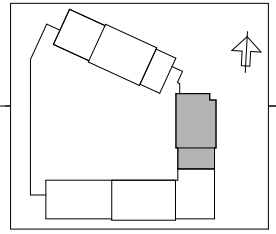
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_C.2_Fp	-

E-18





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 3.-7.etg

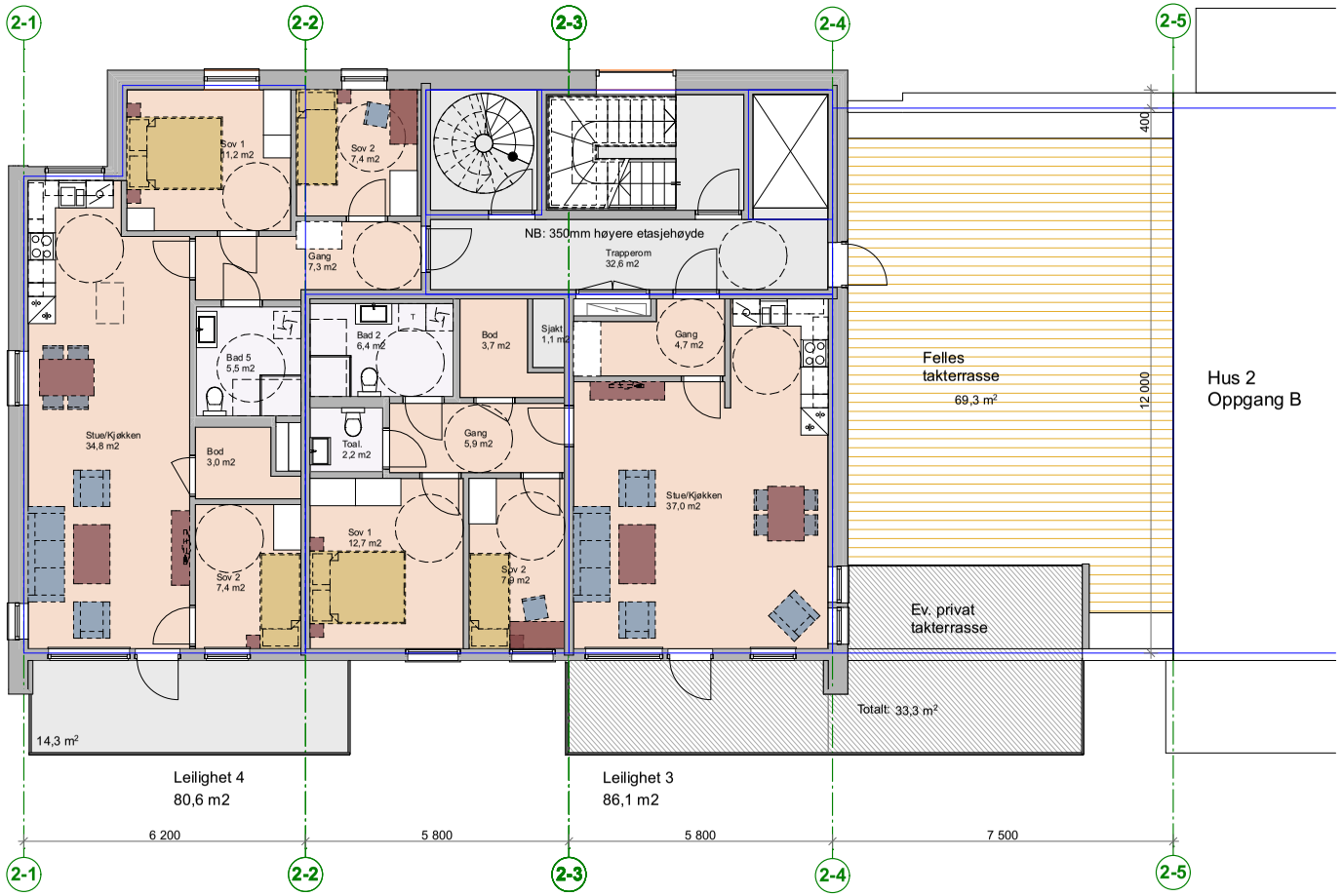
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

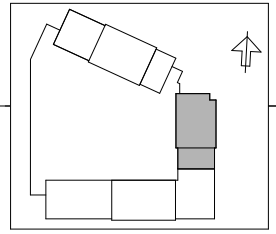
MÅLESTOKK:	FASE
1:100	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_C.3_Fp	-





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 8.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

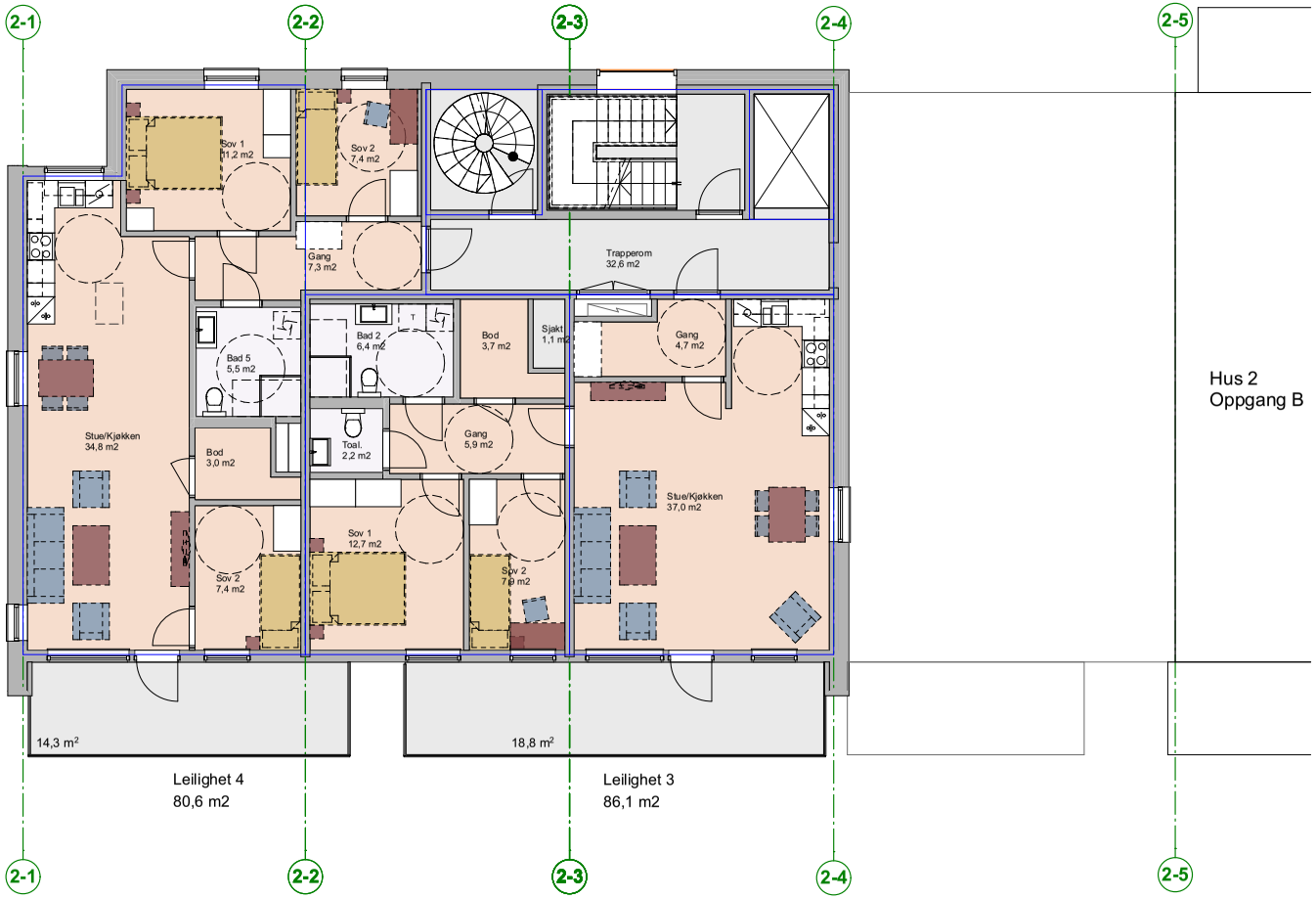
MÅLESTOKK:	FASE
1:100	Rammesøknad

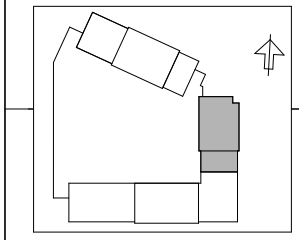
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_C.8_Fp	-

E-20





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 9.-10.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:100	Rammesøknad

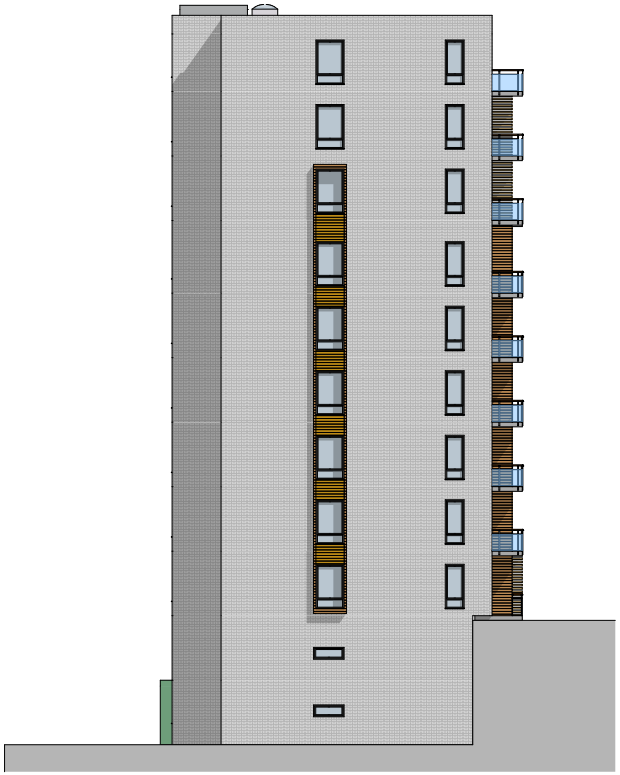
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

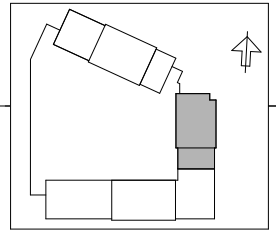
PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_C.9_Fp	-



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



For høyder/kotehøyder etc. se sammensatte fasader og snitt Vedlegg E1 til E8.

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Fasade Vest og Nord

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. AP | FAGL. AL

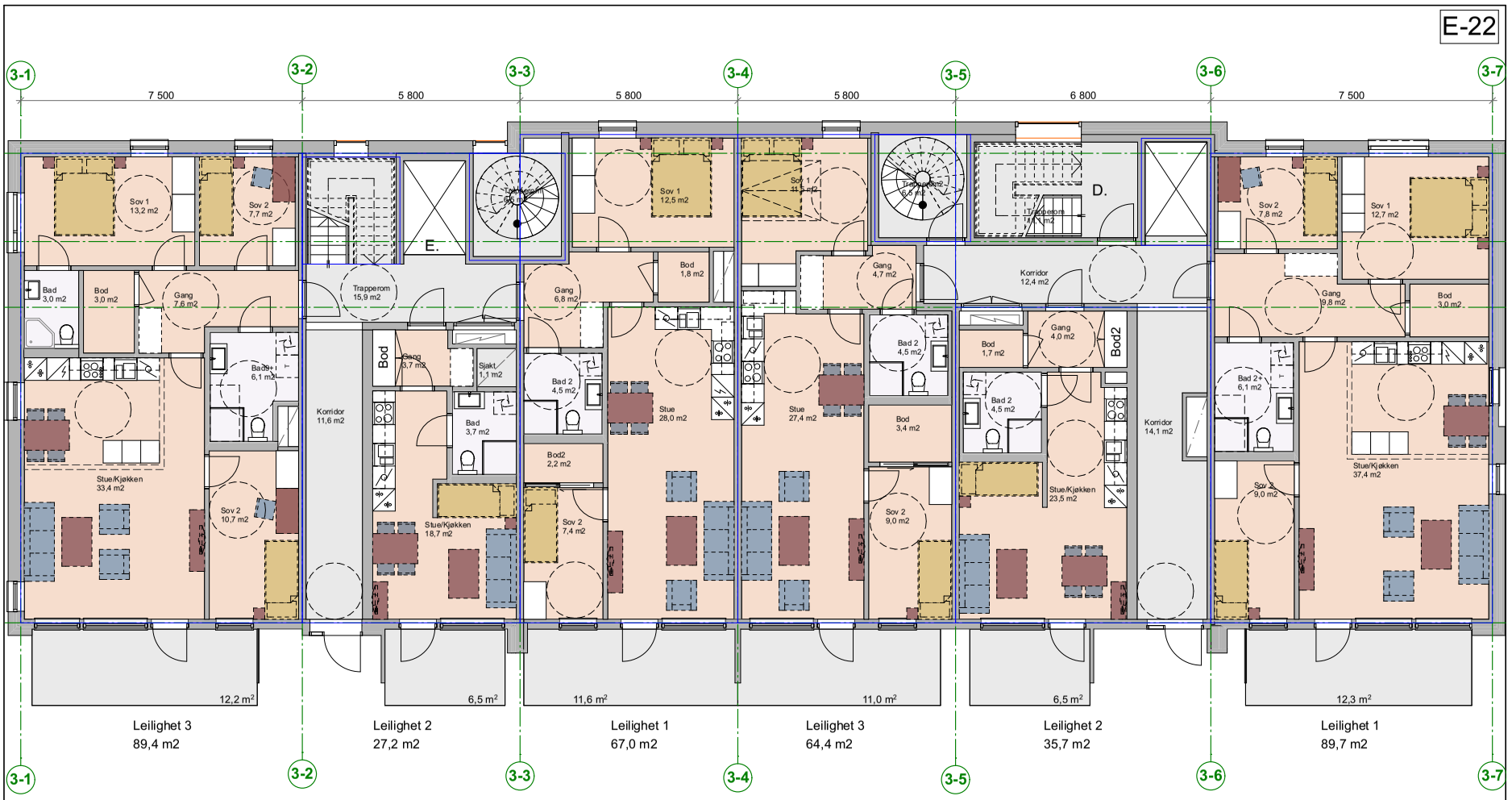
MÅLESTOKK: 1:200 | FASE Rammesøknad

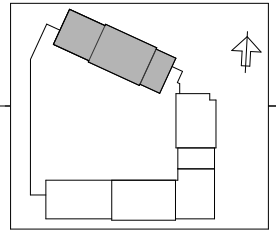
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR. 110560 | TEGNINGSNR. A_45_C.1_Ra | REV. -

E-22





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus3, Plan 2.etg

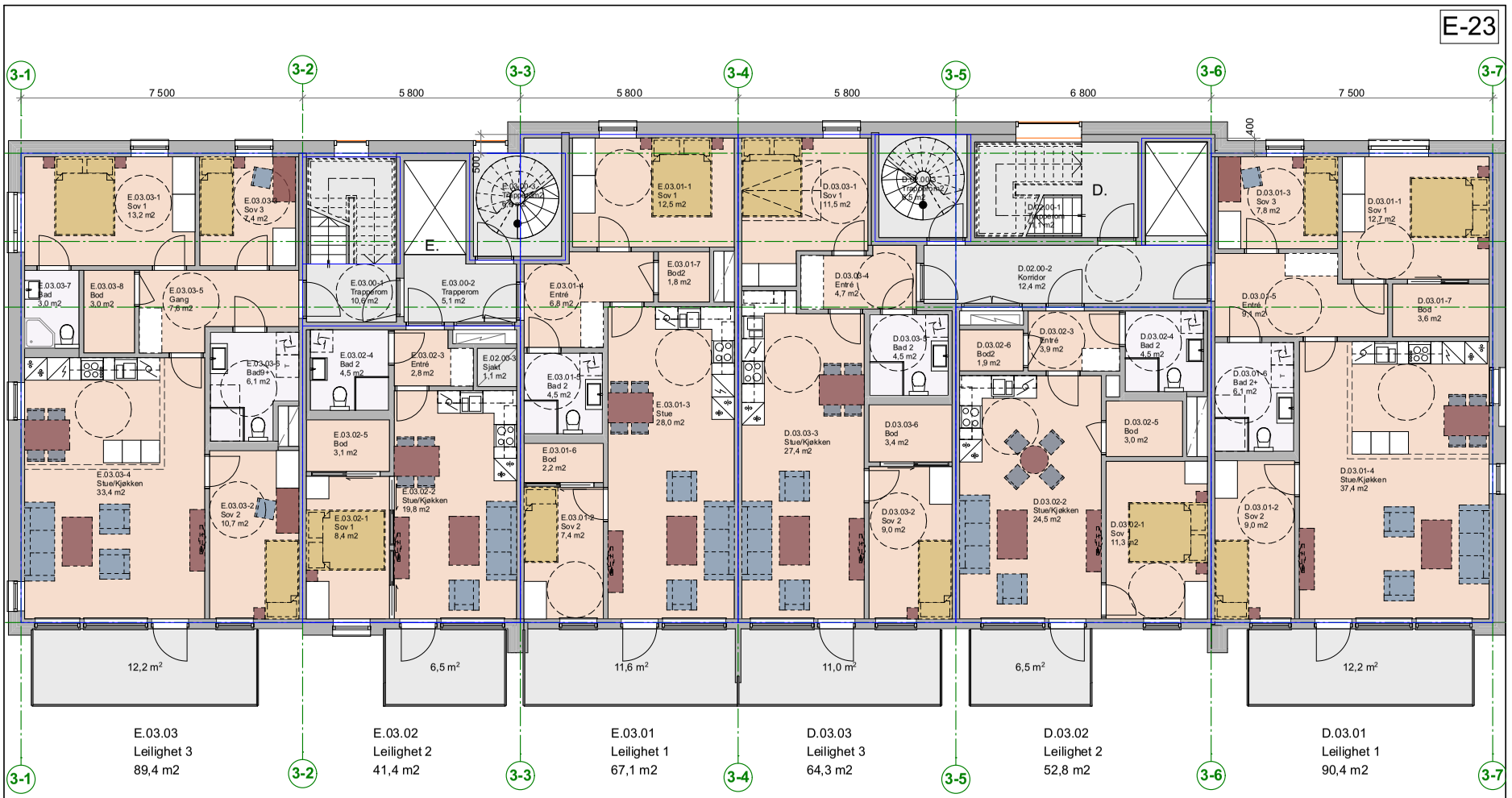
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	Rammesøknad	110560	A_20_DE.2_Ra	-

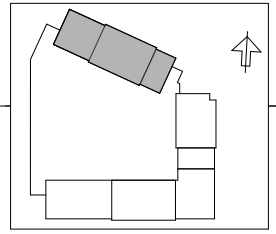
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

E-23



E.03.03	E.03.02	E.03.01	D.03.03	D.03.02	D.03.01
Leilighet 3	Leilighet 2	Leilighet 1	Leilighet 3	Leilighet 2	Leilighet 1
89,4 m2	41,4 m2	67,1 m2	64,3 m2	52,8 m2	90,4 m2



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 3.-7.etg

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. AP | FAGL. AL

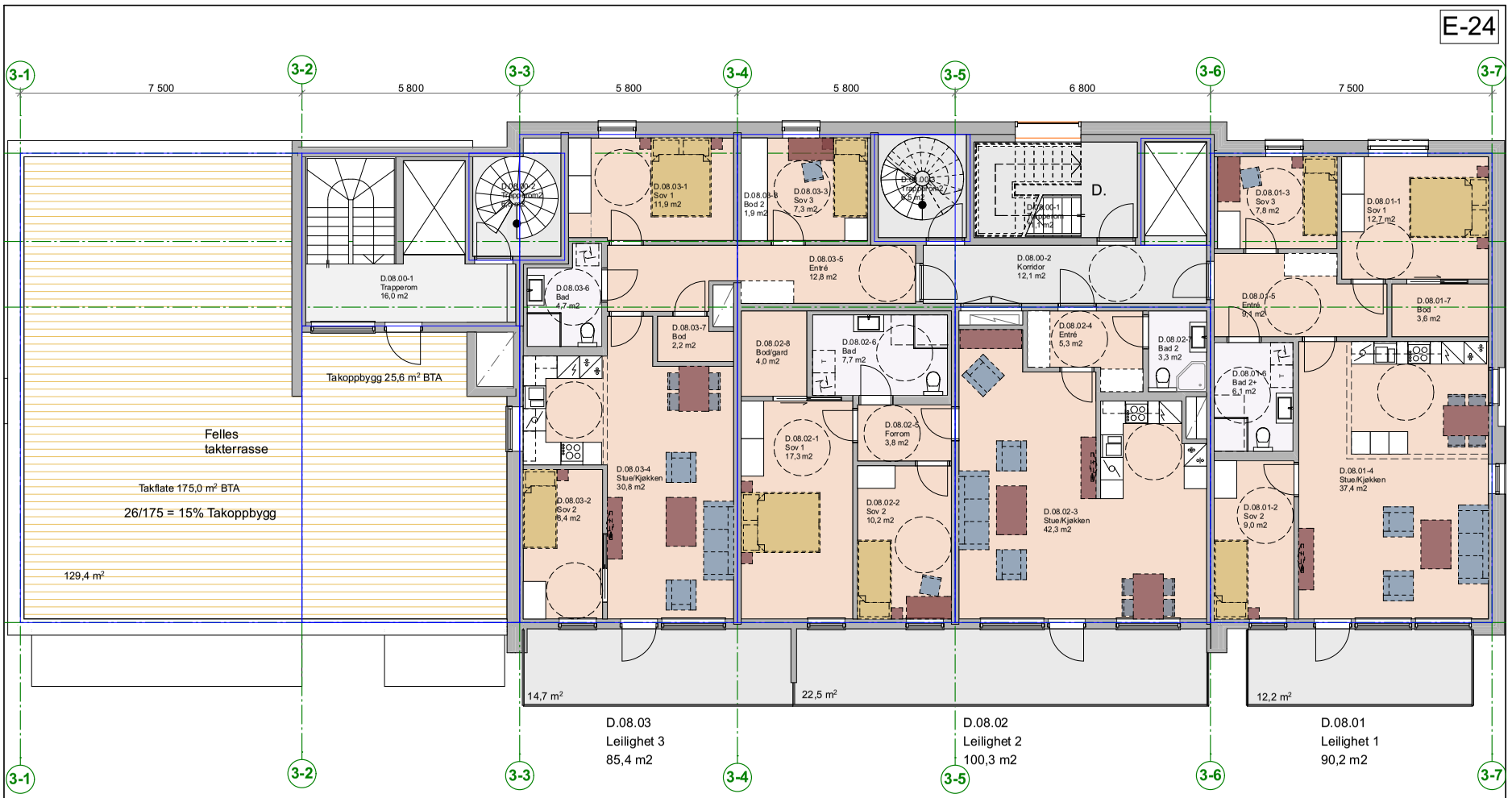
MÅLESTOKK: 1:100 | FASE Rammesøknad

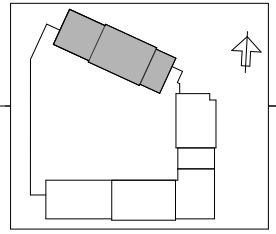
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter mnal.
Hilvetsalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

PROSJEKT NR. 110560 | TEGNINGSNR. A_20_DE.3_Ra | REV. -

E-24





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 8.etg

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. AP | FAGL. AL

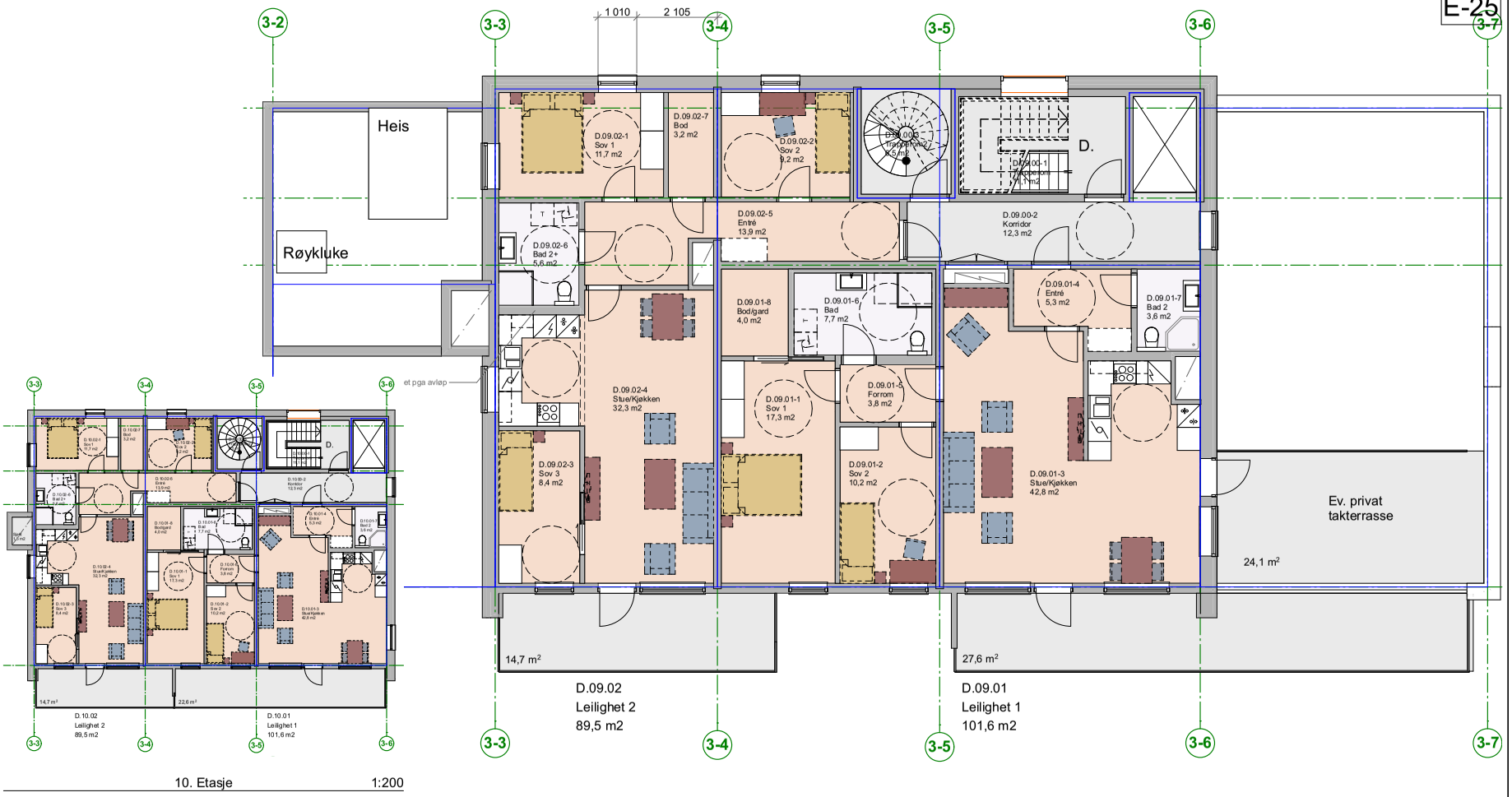
MÅLESTOKK: 1:100 | FASE Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

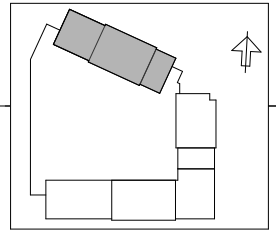
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR. 110560 | TEGNINGSNR. A_20_DE.8_Ra | REV. -

E-25



10. Etasje 1:200



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 9.-10.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

MÅLESTOKK:	FASE
1:100	Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

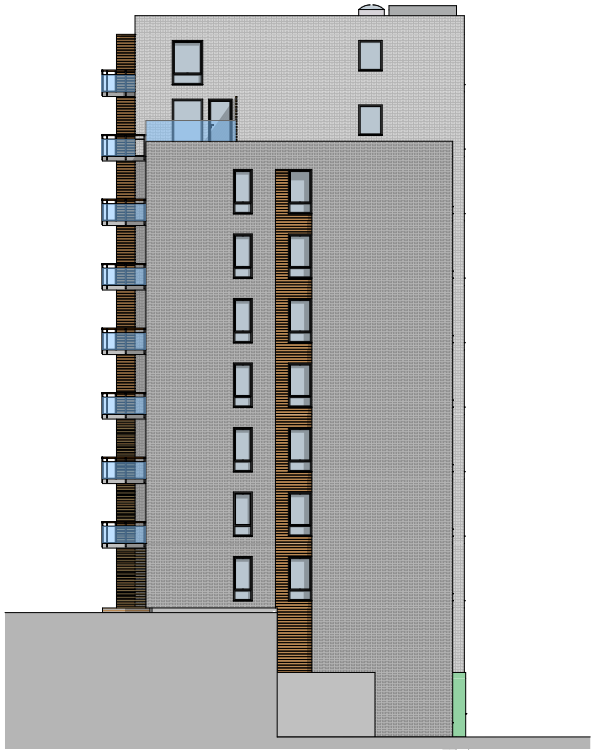
Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_20_DE.9_Ra	-

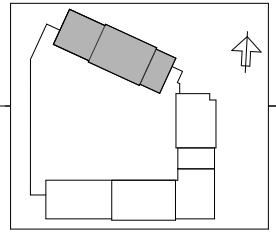
E-26



Fasade Sør 1:200



Fasade Øst 1:200



5m 10m 15m 20m

For høyder/kotehøyder etc. se sammensatte fasader og snitt Vedlegg E1 til E8.

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Fasade Sør og Øst

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG		AL

MÅLESTOKK:

FASE: Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
110560	A_45_D.1_Ra	-

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **803** Adresse: **Bjarne Haugens gate 7**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

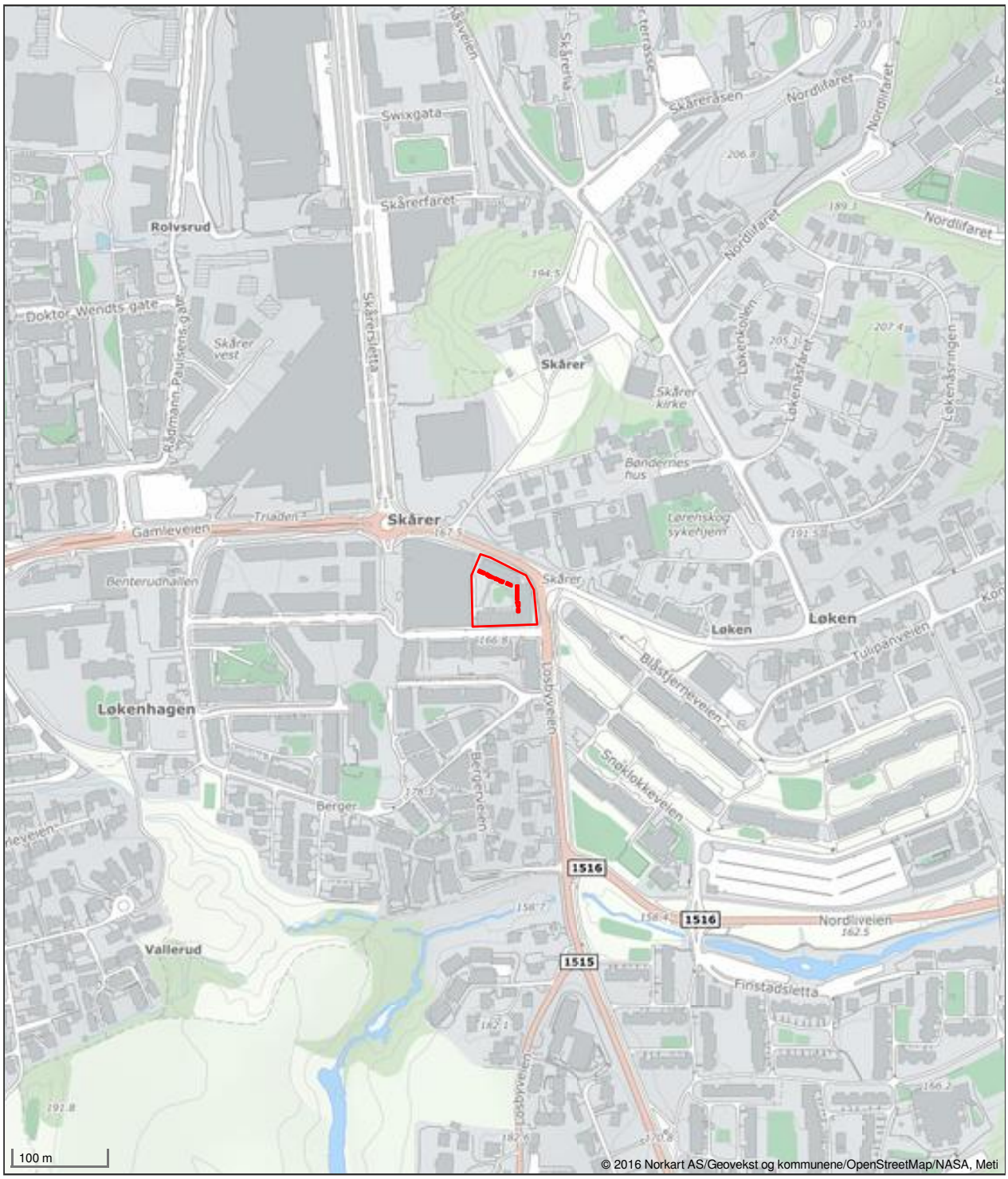
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/803//



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.

Grunnkart

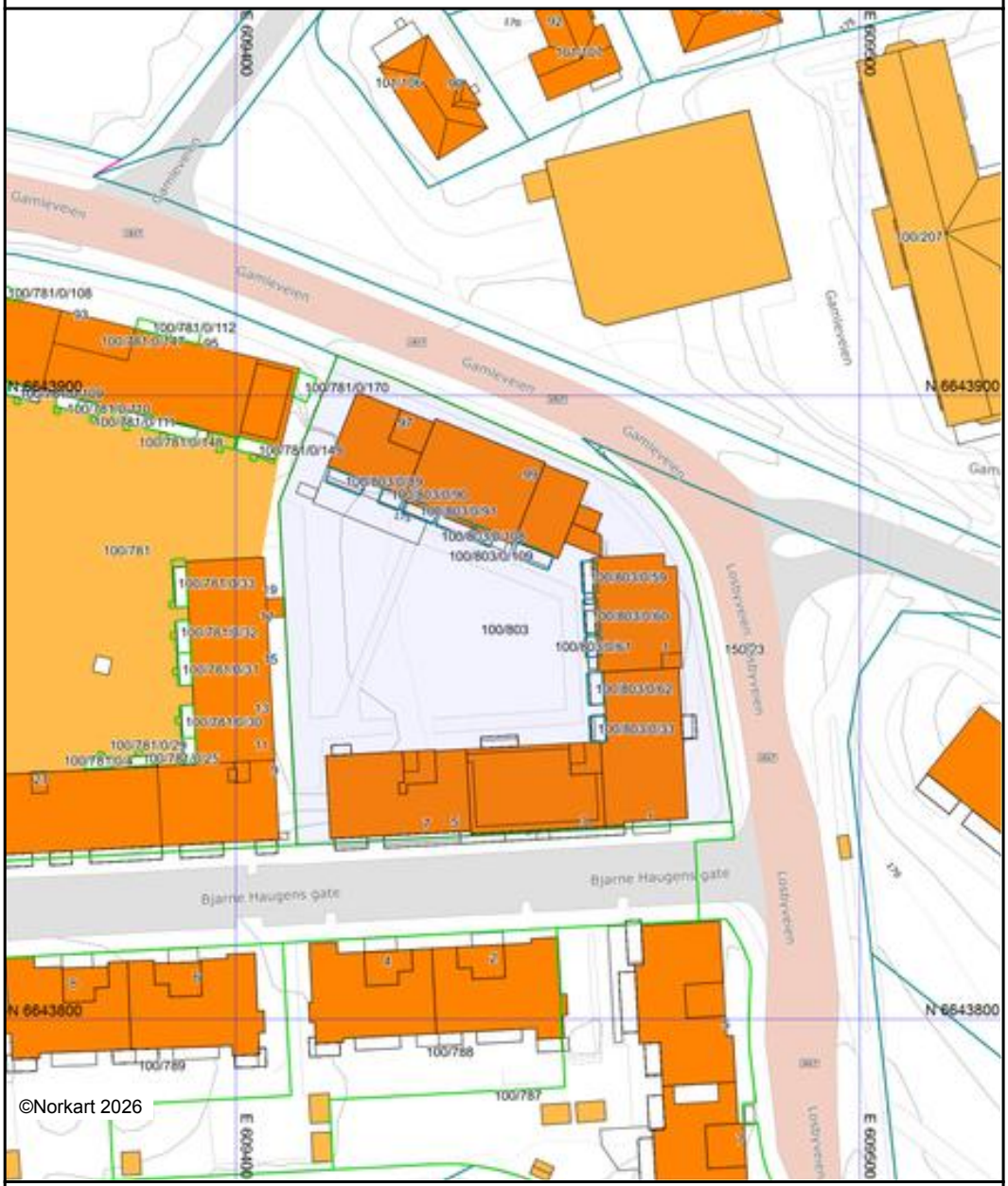
Lørenskog kommune

Eiendom: 100/803/0/5
Adresse: Bjarne Haugens gate 7
Dato: 15.04.2026
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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	803	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Bjarne Haugens gate 7, 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**
Avløp	1 616 192,54 kr
Renovasjon	704 504,92 kr
Vann	1 370 323,30 kr
Sum	**3 691 020,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	25%	131 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	456 207,50 kr	114 051,88 kr
Vann Etter Måler	25%	2248.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	114 139,48 kr	450 161,86 kr
Avløp Etter Måler	25%	2248.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	137 214,71 kr	541 169,75 kr
Vann etter måler	15%	2248.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	105 008,32 kr	414 148,91 kr
Avløp etter måler	15%	2248.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	126 237,54 kr	497 876,17 kr
Målerleie	15%	4 Stk/år	364.00	1/1	0 %	1 455,99 kr	364,00 kr
A-konto vann	15%	17688 Kbm.	49.99	1/1	0 %	884 231,99 kr	221 057,99 kr
A-konto avløp	15%	17688 Kbm.	60.44	1/1	0 %	1 069 133,49 kr	267 283,37 kr
Avfallssug/boenhet	25%	131 Kr.	1895.40	1/1	0 %	248 297,39 kr	62 074,35 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-2763.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-129 059,60 kr	-524 130,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-2763.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-155 151,18 kr	-630 093,05 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-2763.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-140 282,18 kr	-569 707,50 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-2763.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-168 642,59 kr	-684 883,75 kr
					Sum	**2 548 790,86 kr**	**159 373,08 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 15.04.2026

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.**	803	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Bjarne Haugens gate 7, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47350105	51404	19.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4458
48325744	52358	19.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4497
47350100	51635	19.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4382
47350099	51530	19.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4399

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

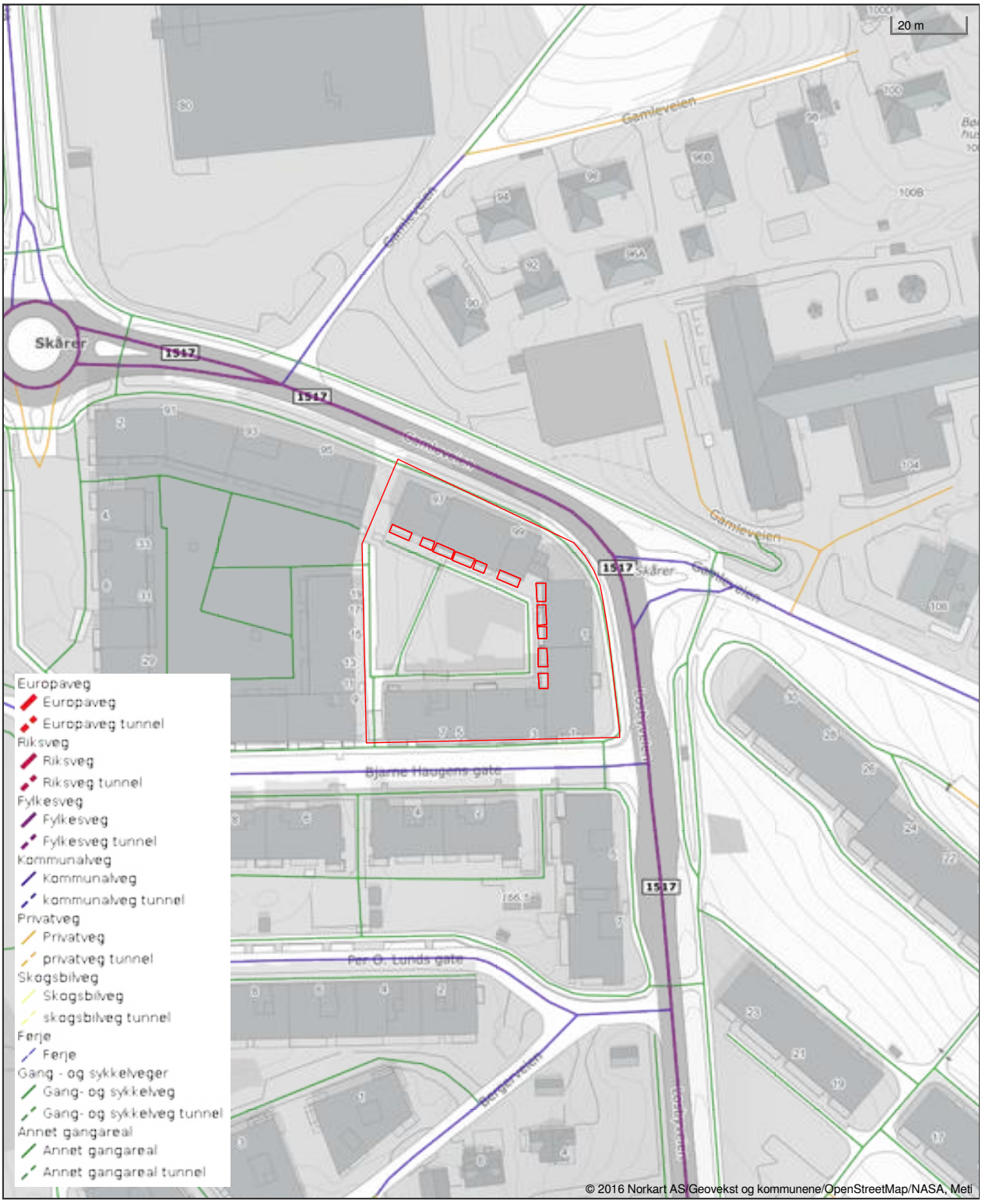
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/803//



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.:	803	Fnr.:		Snr.:	5
Adresse:	**Bjarne Haugens gate 7, 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 1613 - SAMEIET ENTREEN 1. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

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.

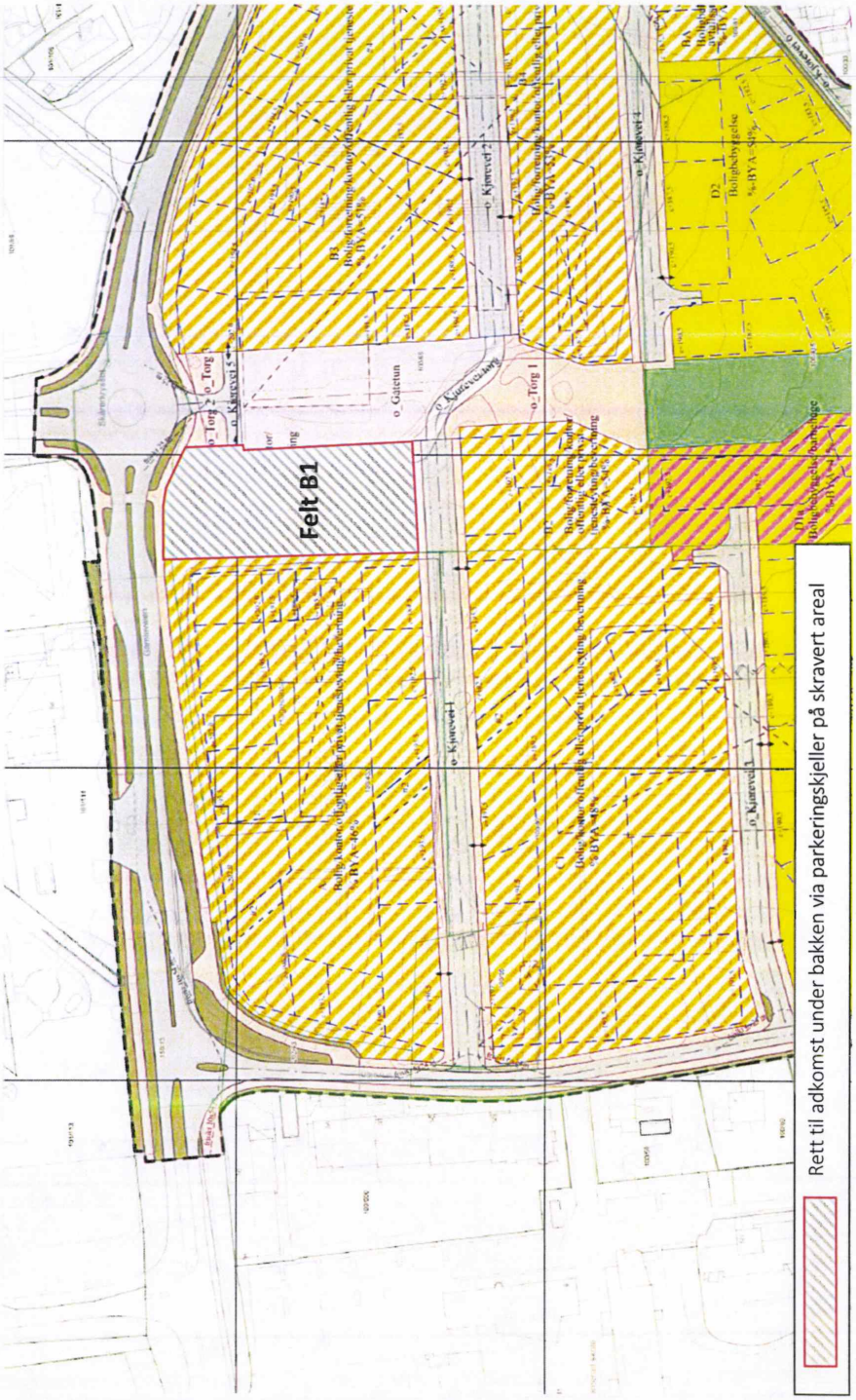
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lysaker, 13/6-2017	MARTIN ASP Ellen Fagerstedt ELLEN 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

Kartutsnitt- Rett til adkomst via felt B1



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	Doknr: 736102 Tinglyst: 06.07.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2734 Solli	
Postnummer: 0204 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 982 409 705 / Ref.nr. TOS	

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 Fagerstedt FULLMEKTIG

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

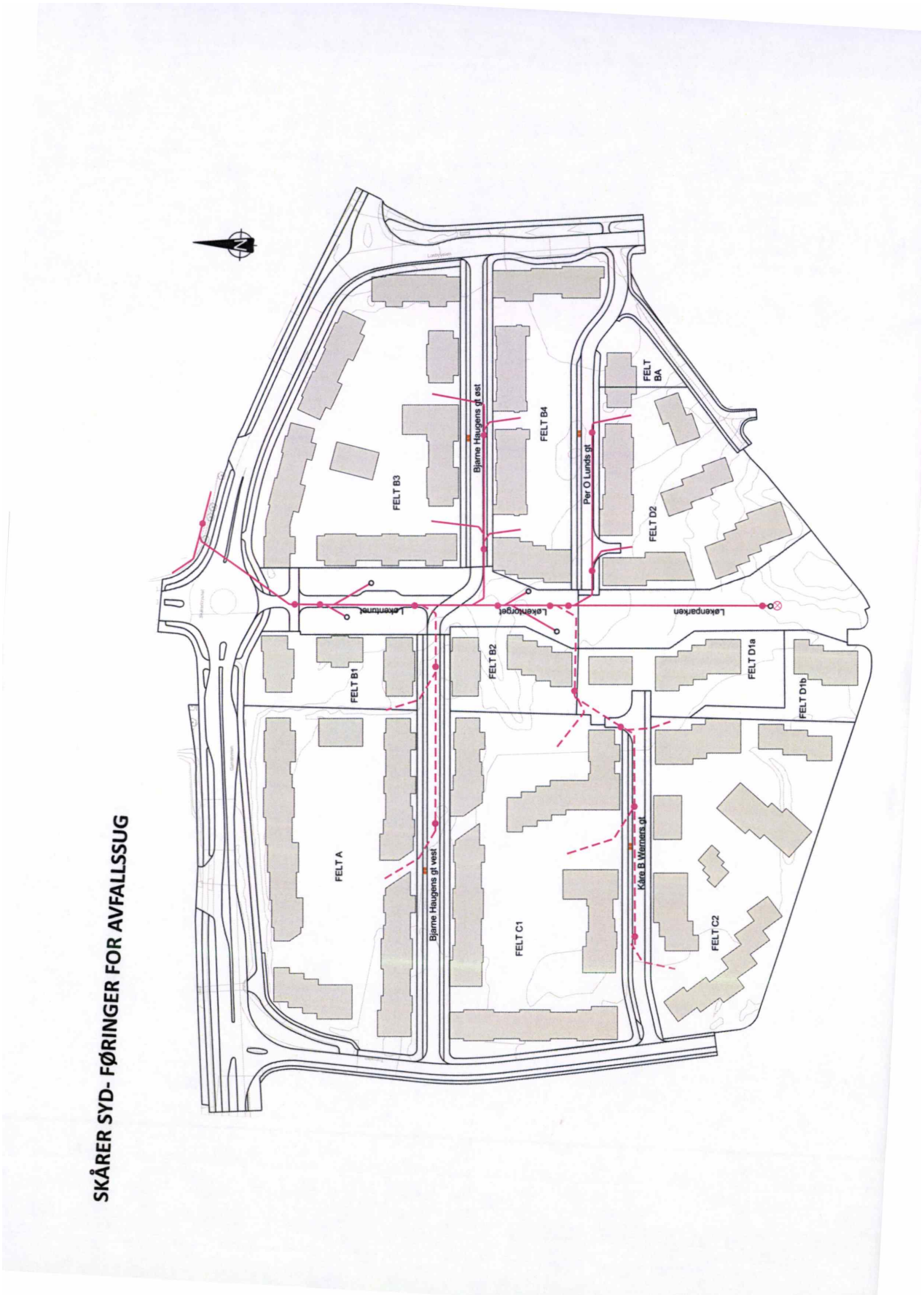
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

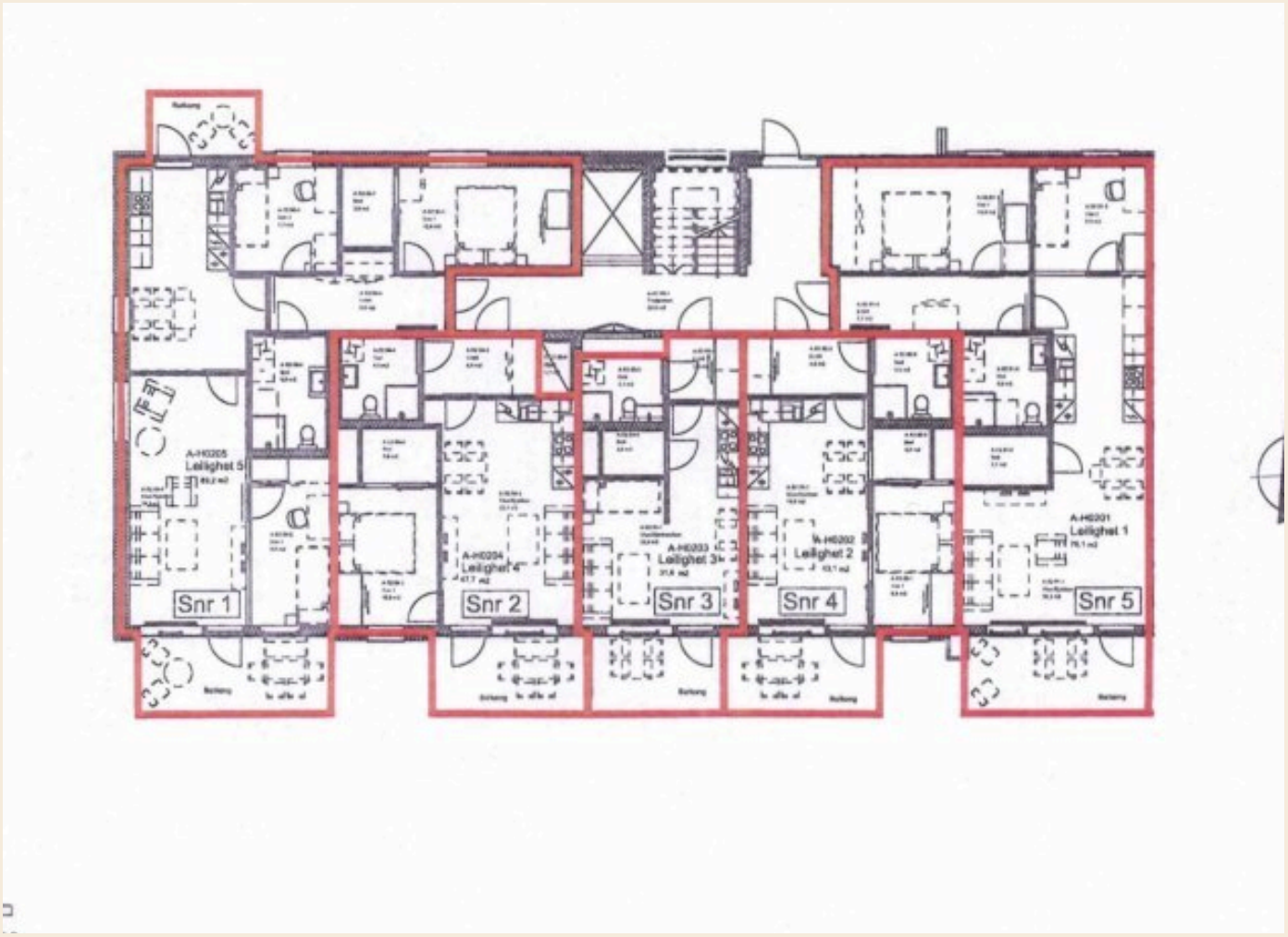
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lysaker, 13/6-2017	MARTIN ASP Ellen Fagerstett KANDU FAGERSTETT

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
N
FELT A
FELT B1
FELT B2
FELT B3
FELT B4
FELT BA
FELT C1
FELT C2
FELT D1a
FELT D1b
FELT D2
Bjarne Haugens gt vest
Bjarne Haugens gt øst
Per O Lunds gt
Kåre B. Werners gt
Lekentunet
Lekentorget
Lekenparken


Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5



Velkommen til

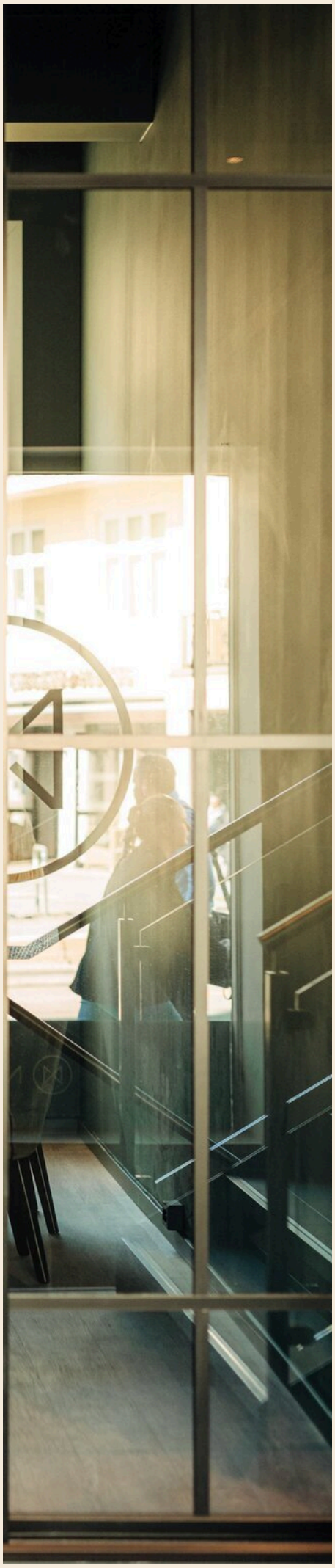
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjarne Haugens gate 7 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 803, snr 5 (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)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: