



Bjarne Haugens gate 35

— Velkommen til

Bjarne Haugens gate 35



— Skårer Syd|Lørenskog

Svært attraktiv 4-roms topp- & hjørneleilighet! 2 garasjeplasser - Elbillader - Hjørnebalkong på 10m² - Heis - Sentralt!

Prisantydning	7 190 000,-
Fellesgjeld	20 300,-
Omkostninger	194 300,-
Totalpris	7 404 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 452,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	3

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bjarne Haugens gate 35 - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!

Dette er en lys, luftig og attraktiv 4-roms fra 2022 med mange kvaliteter! Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje, og har enkel adkomst via heis. Boligen har en svært innholdsrik planløsning, med åpen stue-/kjøkkenløsning, 3 soverom, 2 bad, stor entré og mye lagringsplass i boder. I tillegg medfølger 2 garasjer!

Her bor du i et sentralt og spennende område med "alt" like utenfor døren!

Høydepunkter:

- Svært attraktiv 4-roms topp- og hjørneleilighet
- Vannbåren varme og varmtvann a-kto inkl.
- Tre soverom samt et omkleddingsrom
- To garasjeplasser, én m/ladeboks
- Høy standard fra byggeår 2022
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Herlig hjørnebalkong på 10m²
- To fine felles takterrasser

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	102 kvm		Selveierleilighet
BRA-e:	6 kvm		6. etasje:
Totalt BRA:	108 kvm		BRA-i: 102 kvm. Entré, to bad, tre soverom, bod, stue/kjøkken
TBA:	10 kvm		Total BRA: 102 kvm.
			TBA: 10 kvm. Balkong
			Underetasje:
			BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
			Total BRA: 6 kvm.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



































Informasjon

Bjarne Haugens gate 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0002/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET

Gnr 100, bnr 807, snr 90 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 807, snr 96 (ideell andel 2/95) i Lørenskog kommune

Selgere

Petter Christian Wester Ingebretsen

Celine Karlsen Ekberg

Kjøpesum og omkostninger

7 190 000,- (Prisantydning)

20 300,- (Andel av fellesgjeld)

7 210 300,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

180 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

181 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

194 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 391 900,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 404 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2022

Etasje

6

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 102 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 108 kvm

TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet

6. etasje:

BRA-i: 102 kvm. Entré, to bad, tre soverom, bod, stue/kjøkken

Total BRA: 102 kvm.

TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

6. etasje BRA-i 102 m²: Entré, to bad, tre soverom, bod, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:

- Kjellerbod på 6 m²

- To garasjeplasser, én plass med elbillader

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn! Leiligheten har en enkel adkomst, hvor heisen tar deg enkelt fra garasjeplassene i kjelleren, og hele veien opp til 6. etasje. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk

skyvedørsgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

STUE

Stuen er av svært fin størrelse, i åpen og sosial løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys i to himmelretninger. I stuen er det god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har pen parkett på gulvet, samt slette malte vegg-/takflater.

KJØKKEN

Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkplass! Innredningen har skap med glatte fronter i en svært lekker fargetone, samt lys laminat benkeplate. I benkeplaten er det tilkoblet nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer for en helhetlig finish. Hvitevarene som medfølger er stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Over benkeplaten er det satt opp moderne fliser i fiskebeinsmønster, og over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig balkong. Uteplassen måler 10 m², og har god plass til utemøbler samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og det er montert utebelysning og stikk. I tillegg er det tilgang til to felles takterrasser i sameiet, med svært gode solforhold og fin utsikt.

HOVEDBAD

Fra gangen er det inngang til boligens største bad. Gulv og vegger er flislagt, og rommet har vannbåren gulvvarme. Videre er badet utstyrt med innredning bestående av skap med glatte fronter, servant og speil med lys. Det er også satt inn dusj med glassdører, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Ved siden av vaskemaskin er det plass til tørketrommel, og det er etablert benkeplate og overskap for ekstra lagrings- og oppbevaringsplass.

SOVEROM NR. 1

Leiligheten har tre fine soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til kommode og evt. skrivebord. Fra rommet er det inngang til et eget bad, samt en praktisk walk in-garderobe. I garderoben er det rikelig med plass til klesoppbevaring.

BAD I TILKNYTNING TIL HOVEDSOVEROM

Baderommet i tilknytning til hovedsoverommet har også flislagte flater, og gulvvarme. Rommet har innredning med med glatte fronter, servant, dusjhjørne og veggfestet klosett.

SOVEROM NR. 2 OG 3

De to øvrige soverommene fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett, fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, fliser.

Himling: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.

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

Parkering

Selger har bruksrett til 2 stk. garasjeplasser, plass nr. 60 og 61.

Det er montert en ladeboks fra Movel på den ene plassen. Det påløper kr. 79,- kroner for drift per mnd. + ladekostnader og nettleie (kr. 300,-).

Garasjeplassene er tinglyst med ideell andel på seksjonsnr. 96.

Øvrig bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut. Seksjonseiere i eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entréen 1 og Sameiet Entréen 2 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser.

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.

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

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

Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om

boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.01.2025

Bygning:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Vinduene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Dører:

Entrédør i brannklasse EI30, med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass. Dørene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong/terrasse:

Syd og østvendt hjørnebalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, 10 kvm. Rekkverk i metallkonstruksjon med glass i felt. Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter.

Balkongen er visuelt undersøkt fra oversiden.

VVS-installasjoner:

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Fordelerskapet er lokalisert i bod.

Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Avløpskapasitet og vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Synlig drenerør fra skapet med utkast ut mot badet.

Stoppekran for varmt- og kaldtvann er lokalisert i nevnt fordelerskap,

funksjonstestet og funnet ok.

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

Luftbehandling:

Boligen har balansert ventilasjon. Luftespalter under dører.

Elkraft:

Sikringskap med jordfeilautomater.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Våtrom - 6. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom - 6. etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende gjenstander medfølger ikke:

- Taklamper
- Gardinstenger
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

Utleie er tillatt. Det skal straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt 3 måneder i året eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Vannbåren gulvvarme i bad og radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 2 701 kWh årlig. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 452,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke TV/bredbånd, to

garasjeplasser, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, varmtvann/fyring, vedlikeholdsfond, renter og avdrag felleslån mm.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Avdrag felleslån: 286,-
- Felleskostnader: 5 082,-
- Vedlikeholdsfond: 219,-
- Renter felleslån: 116,-
- TV/Bredbånd: 349,-
- Garasjeplass nr. 60 EL: 200,-
- Garasjeplass nr. 61: 200,-

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi har ikke latt seg innhente fra altinn, da eiendommen var nyoppført i 2022.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Entréen Urban, orgnr. 828495402

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiet Entréen Urban er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 807, i Lørenskog kommune.
- Sameiet består av 93 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner (snr 94 – snr 98):
 - Snr. 94 Tjenestebase for ansatte i Lørenskog kommune.
 - Snr. 95 Hus 7, 92 kvm – Løkentunet 7, 1475 Finstadjordet
 - Snr. 96 95 garasjeplasser
 - Snr. 97 Hus 8, 92,6 kvm – Løkentunet 1, 1475 Finstadjordet
 - Snr. 98 Bod til næring
- Forretningsfører for sameiet er USBL.

I tillegg disponerer sameiet 8 garasjeplasser i Sameiet Entréen 2. Dette fremkommer av vedtektene til Sameiet Entréen 2. Disse plassene vil bli solgt til eiere i sameiet.

Et antall av boligseksjonene kan inngå i en form for bofelleskap for mennesker med spesielle behov.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Hoveddelen

består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- Bod
- Parkeringsplasser (14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon)

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

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

Sameiet er nytt, og regnskap/budsjett er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Første årsmøte skjer mest sannsynlig våren 2022.

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter skal styret underrettes. All montering av solskjermingsprodukter skal skje på sameiers egen regning og risiko. Installasjon må gjøres av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 20 300,- pr. 08.01.2025

Sameiet har ett felles lån:

Lånenummer: 22808217639, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2025: 7.08% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 08.01.2025: 1 604 376

Andel av saldo: 20 300

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2029)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 8 194,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 792 454,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 437 628,-.

Regnskap for 2023 og budsjett for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 er ikke klart per dd. (februar 2025).

Vedtakter og husordensregler

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 06.12.2021. Det er utarbeidet et forslag til husordensregler frem til årsmøtet. Frem til dette er avholdt vil disse være gjeldende.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 90926595

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 847 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt. Atrium med interveier, beplantning, anlegg for søppelhåndtering, sykkelparkering med mer. To felles takterrasser hvor du finner pergola, sittegrupper og treningsapparater. Alt er tilrettelagt for et sosialt og hyggelig miljø.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en ny "bydel" i Lørenskog. Et spennende og urbant bomiljø under massiv utvikling. De nye boligene etableres med en bred gågate som inviterer til en hyggelig møteplass for gode naboer og andre i nærområdet. Utearealene byr på mange spennende aktiviteter og lekeplasser til koselige kaféer og bakeri. Ønsker du deg ut i skog og mark ligger Østmarka i nær avstand, her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur.

Bebyggelsen i nærområdet innebærer en tydeliggjøring av sentrumsstrukturen i Lørenskog, og byr på et urbant og spennende bomiljø. Nærmest ligger Triaden Storsenter, et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter, hotell med mer. Senteret er under omfattende utbygging, og planlagt ferdigstillelse av det utvidede kjøpesenteret er våren 2023. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene.

I andre enden av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Her arrangeres konserter, forestillinger og show, kurs og konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter med mer. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Vil du bare holde deg i form, er SATS,

Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er kun 5-6 minutters gange til Langvann med fine turområder og badeplasser, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss hvorav nærmeste holdeplass er Triaden som ligger kun 100 meter unna. Kollektivtrafikken er godt utbygd og du er i Oslo sentrum på 20-30 minutter. Med bil kommer du til Lillestrøm på 10 min, Gardermoen på 34 min og til Oslo S på 18 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.01.2022.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.07.2022.

1. Resterende del av utearealet må være ferdigstilt.
2. Tiltaket må være ferdig utført i tråd med godkjent tegninger.
3. Tiltaket må være utført i tråd med kravene i reguleringsplanen, kommuneplanen og TEK17.

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket per februar 2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan 022 Skårer Syd er eiendommen regulert 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)

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

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

Triaden og hele Skårer syd til Skårersletta er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter.

På Skårer Syd skal det bygges totalt 1250 boliger fordelt på leiligheter, småhus og rekkehus. Det blir også lagt opp til serveringssteder, næringslokaler, lek- og fritidsområder og park.

Ved Triaden og Skårersletta skal det bygges totalt 550 boliger fordelt på leiligheter, nytt utvidet Triaden Lørenskog Storsenter, en stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner.

Det må påregnes byggearbeid og ev. endring i trafikkbilde i området i årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: <https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende 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: 807

Kommentar: Rettighetshaver har i forbindelse med etablering av underjordisk avfallssug rett til å anlegge rør og teknisk anlegg under bakkenivå over avgivers eiendommen innenfor felt D1a.

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: 807

Kommentar: Nabosameier gis rett til å ha rett til adkomst over kjørevei samt adkomst via parkeringsanlegg på gnr. 100 bnr. 781.

2018/1051512-1/200 20.07.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning. Rett til adkomst. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807

Kommentar: Hafslund Nett AS gis rett til plassering av nettstasjon på gnr. 100 bnr. 781 samt føre kabelanlegg over eiendommen. Med vilkår.

2020/2138630-1/200 21.02.2020 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift,vedlikehold og fornyelse av nettstasjon i bygg.

Bestemmelse om transport og ferdsel. Bestemmelse om byggeforbud og

beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR:

3222 GNR: 100 BNR: 807

Kommentar: Hafslund Nett AS gis rett til plassering av nettstasjon i sameiets bygninger samt føre kabelanlegg over eiendommen. Med vilkår.

2020/2226500-1/200 13.03.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 800. GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807

Kommentar: Nabosameier gis rett til å ha rett til adkomst over kjørevei samt adkomst via parkeringsanlegg på sameiets tomt.

2020/2716146-3/200 08.07.2020 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 808. Bestemmelse om drift og vedlikehold av adkomst. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807

Kommentar: Deler av eiendommen til Entreen Urban, hus 7 og 8 er plassert helt inntil eiendomsgrensen til Løkentunet. Takutspring over inngangsparti går noe ut over Løkentunet. Adkomstparti for Entreen Urban, hus 7 ligger på Løkentunet sin eiendom. Entreen Urban er forpliktet til å bekoste, drifte og vedlikeholde adkomst på Løkentunet.

2022/84464-1/200 21.01.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Lørenskog kommune gis rett til å føre infrastruktur til vann og avløp slik som ledninger/rør/kummer over sameiets tomt.

2021/664555-1/200 04.06.2021 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 90

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 99/7344

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 overtakelsen.

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

Opgjør 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. 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.

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 eiendomsmepling § 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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave og Nordvik Ekstra M kr. 27 800,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 2) kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 390,- 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 03.02.2025
- Tilstandsrapport, datert 15.01.2025
- Energiattest, datert 29.03.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 08.01.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 05.06.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.09.2024
- Kommuneplankart, datert 10.09.2024
- Midlertidig brukstillatelse, datert 11.01.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 18.12.2019
- 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 3. februar 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Bjarne Haugens gate 35



Selgers egenerklæringsskjema

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.

Utbytt dato
3. feb. 2025
Oppdragsnummer
65-0002/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Petter Christian Wester Ingebretsen, Celine Karlsen Ekberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 16. februar 2022	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: 6913800 Forsikret i: Fremtind	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, 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 forsikringselskap.


Oppdragsnummer: 65-0002/25



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjarne Haugens gate 35, 1475
FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 807, snr. 90



Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 14.01.2025

Repporertdato: 15.01.2025

Oppdragsnr.: 21421-1024

Referansennummer: GP9950

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger spørre for et areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningsakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 807
3222 LØRENSKOG

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres. Det er snø på på overflater utvendig. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Parkering:

- Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert på en parkeringsplass.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Så til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Så til side](#)

Lovlighet

[Så til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Godkjente plantegninger fra kommune er ikke fremvist. Eier har valgt ett ekstra bad som tilvalg, fremvist plantegning omtaler dette badet som bod.

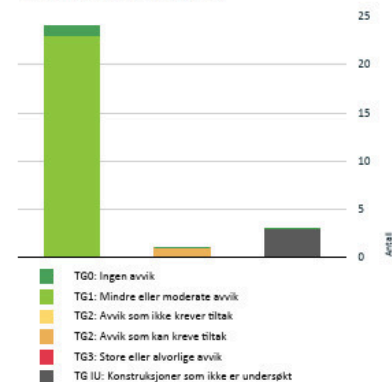
Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 807
3222 LØRENSKOG

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Så til side](#)

Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Så til side](#)

Våtrom > 6. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Så til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Så til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår.

Vinduene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimeforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Dører

Entrédør i brannklasse EI30, med 40 desibel lydøstotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass.

Dørene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimeforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

10.4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd og østvendt hjørnebalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 kvm.
Rekkverk i metallkonstruksjon med glass i felt.
Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter.

Balkongen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

10.2 Andre utvendige forhold

Dette punktet gjelder i forbindelse med fremleggelse av rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller utbedringsplaner av felles bygningsdeler, samt resultatene av slike rapporter.

Det presiseres at bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameie, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, ikke er vurdert i denne rapporten. Unntak er gjort dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Rapporten angir hvilke elementer dette omfatter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

Innhent dokumentasjon om mulig.

INNENDIG

10.1 Overflater



Tilstandsrapport

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflatene under visningen og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 6 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 6 mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Horisontalmålinger ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med fremgangsmåten i NS 3600:2018. Lokalt avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, mens totale avvik ble målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, der dette var mulig uten å flytte møbler, samt ett punkt midt på gulvet. Kontrollen ble hovedsakelig utført for å avdekke vesentlige skjevheter i boligen. Dersom horisontalmålinger er av særlig stor betydning, for eksempel ved legging av nye overflater, anbefales en mer nøyaktig måling. Det bemerkes at horisontalmålingene utgjør en stikkprøvekontroll som ikke nødvendigvis avdekker alle skjevheter eller ujevnheter i boligen, og at avvik kan forekomme ved andre målinger.

Konstruksjonen er skjult bak overflater og kan ikke visuelt undersøkes.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskiller noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

10.1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.

10.1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glette dører.

Det bemerkes at justering av innvendige dører generelt må påregnes med jevne intervaller. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

Eier opplyser om badet har et vannrett sjikt fra byggeåret.

De delene av et eventuelt vannrett sjikt som ikke er synlige ved inspeksjonen, er i hovedsak vurdert basert på alder i forhold til forventet levetid.

Dokumentasjon:

FDV-dokumentasjon foreligger.

6. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling



Tilstandsrapport

Vegger er flislagte. Sparklet og malte plater i himlingen.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vannnett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

6. ETASJE > BAD

101 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.

Ved stikkprøvemålingene som ble utført, ble fallet vurdert som tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til overkant slukrist er målt til ca. 40 mm.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vannnett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

6. ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, med synlig mansjett klemt i klemringen. Tettesjiktet/membran er i følge eier fra byggeåret.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vannnett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Sluket er tilgjengelig for rengjøring.



6. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med med glatte fronter.
Servant.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett.

6. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

101 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør.
Funksjon på avtrekk er testet med papir.

6. ETASJE > BAD

101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

6. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeåret.
Eier opplyser om badet har et vannnett sjikt fra byggeåret.
De delene av et eventuelt vannnett sjikt som ikke er synlige ved inspeksjonen, er i hovedsak vurdert basert på alder i forhold til forventet levetid.

Dokumentasjon:
FDV-dokumentasjon foreligger.

6. ETASJE > BAD 2

101 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte. Sparklet og malte plater i himlingen.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vannnett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

6. ETASJE > BAD 2

101 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.

Ved stikkprøvemålingene som ble utført, ble fallet vurdert som tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til overkant slukrist er målt til ca. 40 mm.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vannnett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

6. ETASJE > BAD 2

101 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, med synlig mansjett klemt i klemringen. Tettesjiktet/membran er i følge eier fra byggeåret.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vannnett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan



Tilstandsrapport

derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke underspkes.

Sluket er tilgjengelig for rengjøring.



6. ETASJE > BAD 2

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med med glatte fronter.
Servant.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD 2

10.1 Ventilasjon

Det er belansert ventilasjon. Luftespalte under dør.

6. ETASJE > BAD 2

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: fra byggeåret.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Fuktspøk: Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjon på skadelig fukt. Målemetoden må anses som en stikkprøvekontroll.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

10.1 Avtrekk

Det er avtrekk via belansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-rør).
Fordeleskåpet er lokalisert i bod.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Avløpskapasitet og vanntrykk er enkelt testet ved bruk et to tøppesteder samtidig.
Synlig drenerør fra skåpet med utkast ut mot badet.
Stoppekran for varmt- og kaldtvann er lokalisert i nevnt fordeleskåp, funksjonstestet og funnet ok.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

10.1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk et to tøppesteder samtidig.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

10.1 Ventilasjon

Boligen har belansert ventilasjon. Luftespalter under dører.

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen.

10.1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i bad og radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Fordeleskåp er lokalisert i bod.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskåp med jordfeilautomater.



Tilstandsrapport

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for nyinstallasjon er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse, og det kan derfor være avvik i anlegget som ikke avdekket ved denne typen kontroll.

Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

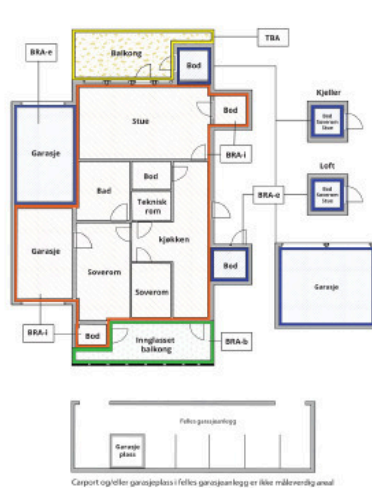
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppstas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
6. etasje	102			102	10
SUM	102	6			
SUM BRA	108				10

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
6. etasje	Entré, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggerregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger fra kommune er ikke fremvist.

Eier har valgt ett ekstra bad som tilvalg, fremvist plantegning omtaler dette badet som bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleindeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	4

Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJØRDET
Gnr 100 - Bnr 807
3222 LØRENSKOG

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Celine Ekberg	Kunde
	Petter Ingebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	807		90	2847 m ²	Ambita, Norges eiendommer	Eiet

Adresse

Bjarne Haugens gate 35

Hjemmelshaver

Ekberg Celine Karlsen, Ingebretsen Petter
Christian Wester

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJØRDET
Gnr 100 - Bnr 807
3222 LØRENSKOG

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensning STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), men for omfanget gjelder det enkelte unntak, basert på en vurdering av relevans og nytteverdi i forhold til kostnader. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens deknning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsrapporteringen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
• Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, romming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-bilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipor, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hytte- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Betyntes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjøre: i hovedsak råtne, sopp og skadedyr.
• Fukttest: overflatestikk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
• Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende bruks tid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termor og definisjoner punkt 3.8).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for



Forutsetninger

den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er

forenklete, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garanti for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

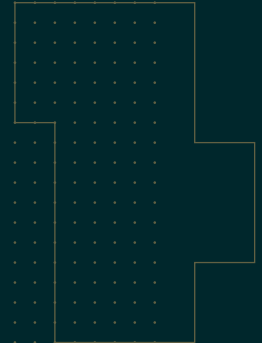
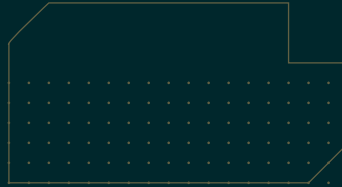
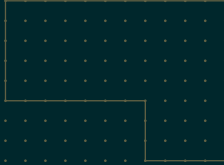
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførelse er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Energiattest

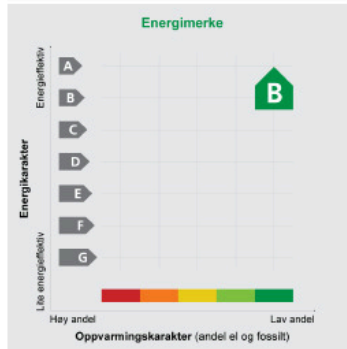


ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjarne Haugens gate 35
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Lelighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	807
Seksjonsnr.	90
Festevr.	
Bygn.nr.	300798429
Bolignr.	H0604
Merkevr.	A2022-1376891
Dato	29.03.2022

Innleidt av Ramboll Norge AS w/ OTOV



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2022
BRA: 101,0

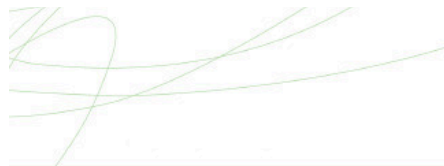
Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2018 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 35	Gnr: 100
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET	Bnr: 807
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 90
Bolignr: H0604	Festenr:
Dato: 29.03.2022 09:07:07	Bygnnr: 300798429
Energimerkenummer: A2022-1376891	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ OTOV	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikel-ID (hvis matrikelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentid	
ByggIdentid	
BruksenhetsIdentid	
AdressIdentid	
VegAdresseIdentid	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	807
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 35
Postnummer	1475
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0604
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	40 m ²
Areal tak	101 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	101 m ²
Totalt BRA	101 m ²
Oppvarmet luftvolum	280 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	91,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,70 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,70 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,91
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.3.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	OTOV

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergi budsjetPrKvm	
Romoppvarming	16,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonvarme	7,6
Varmtvann	29,8
Vifter	2,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8961 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,72 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5744 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,72 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8961 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3217 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5744 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8961 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utført: 08.01.25 Side 1 av 2

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.: 1872/90	Fødselsdato eier: 29.12.1991
Bjarne Haugens gate 35	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 08.12.1994
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Celine Ekberg, Petter Christian Wester Ingebretsen	
Organisasjonsnr: 828 495 402	Seksjonsnr: 90	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 452	
Felleskostnader:		
Avdrag felleslån		286
Felleskostnader		5 082
Vedlikeholdsfond		219
Renter felleslån		116
Tilleggsytelser:		
TV/Bredbånd		349
Objekt:		
Garasjeplass nr. 60 EL (18721 - 60)		200
Garasjeplass nr. 61 (18721 - 61)		200

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	20 300	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	1 604 376	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808217639, Sparebank 1 Ringerike Hadeland
 Annuitetlån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 08.01.2025: 7,08% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 60
 Saldo per 08.01.2025: 1 604 376
 Andel av saldo: 20 300
 Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Nam Sky Pham
 Adresse: Gamleveien 89
 H0304
 Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET
 Telefon: Mob.: 98814027
 E-post: sky.nam.pham@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.01.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	986
Annen formue:	8 194	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	90	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utført: 08.01.25 Side 2 av 2

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.: 1872/90	Fødselsdato eier: 29.12.1991
Bjarne Haugens gate 35	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 08.12.1994
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Celine Ekberg, Petter Christian Wester Ingebretsen	
Organisasjonsnr: 828 495 402		

8: Bygning/eiendom

Gårdsbruksnr:	100/807 - seksjon:90
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	2847,3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisnr:	90926595
--------------	------------	----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	16.02.2022	Første innflytting:	16.02.2022	SSBnr:	H0604
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 7		
Fasiliteter:					

Movel har egen strømmåler til sameiet og fakturerer direkte de som har el-billader.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Seksjon 96 med 95 garasjeplasser: Øvrig bruksrett til plassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Plassene er registrert slik at de følger bolig ved salg, selvom de ikke er tilleggsdel til seksjon.

Ved salg av bolig må det i eierskiftemelding spesifiseres dersom garasjeplass IKKE skal følge med.

Det er totalt 109 garasjeplasser i sameiet: seksjon 96 er garasjeseksjon med 95 plasser og 14 plasser er tilleggsdeler. I tillegg disponerer sameiet 8 plasser i Sameiet Entréen 2.

14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler og følger bolig ved salg. Dette er spesifisert under "fellesutgifter" i boligopplysninger.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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



INNKALLING 2024

Sameiet Entréen Urban

Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00

Liv & Røre på Triaden, 3 etg. Gamleveien 88, 1476 Lørenskog



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til ord. årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen Urban

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Liv & Røre på Triaden, 3 etg. Gamleveien 88, 1476 Lørenskog

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning på takterrassene

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 160 000,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 160 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning på takterrassene

På grunn av gjentatt ulovlig virksomhet på takterrassene (hasjrøyking), er det ønsket av flere boligeiere at det etableres kameraovervåkning på fellesarealet på taket. Det er blitt en plage å kjenne hasjrøyken i trappegang og heissjakt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret vil utrede dette nærmere, det er ganske strenge regler for kameraovervåkning fra Datatilsynet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nam Sky Pham
 Styremedlem, Thanh Cong Pham
 Styremedlem, Abdelaziz Aghattas
 Styremedlem, Alex Phan
 Styremedlem, Hemen Sheikhi
 Varamedlem, Harald Udayanga Due Rinde

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer på valg:

Abdelaziz Aghattas er på valg, tar gjenvalg.

Hemen Sheikhi er på valg, tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Abdelaziz Aghattas velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg:

Harald Due Rinde - ønsker å fortsette som varamedlem.

Forslag til vedtak: Harald Due Rinde velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite, det vil bli åpnet for benkeforslag under årsmøtet da ingen kandidater til valgkomite har meldt sin interesse på forhånd. Dersom ingen stiller som kandidat til valgkomite, vil styret fungere som valgkomite.

Forslag til vedtak: Dersom ingen stiller som kandidat til valgkomite under årsmøtet, vil styret fungere som valgkomite.

Årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban**Arbeidskapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 201 183	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-792 454	1 400 267
Tilbakeføring av avskrivning	20 595	6 865
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-205 949
B. Endring arbeidskapital	-771 859	1 201 183
C. Arbeidskapital	429 324	1 201 183
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 924 228	1 794 386
Kortsiktig gjeld	-1 494 904	-593 203
C Arbeidskapital	429 324	1 201 183

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 756 016	4 773 113	4 549 600	4 889 118
Sum leieinntekt		4 756 016	4 773 113	4 549 600	4 889 118
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	7 800	6 800	0	0
Sum annen inntekt		7 800	6 800	0	0
Sum inntekt		4 763 816	4 779 913	4 549 600	4 889 118
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	31 020	0	15 000	8 460
Styre honorar	6	220 000	0	150 160	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	20 595	6 865	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 326 894	1 647 930	1 470 000	1 963 200
Kostnad eiendom/lokaler	8	562 994	369 317	558 000	549 500
Kommunale avgifter/renovasjon		978 021	283 555	989 400	590 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	0	14 888	1 000	1 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	7 620	71 027	5 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	11	550 956	232 794	395 000	359 003
Revisjonshonorar		9 330	8 727	10 000	9 600
Forretningsførerhonorar		128 625	125 000	129 000	135 400
Andre honorar		49 677	22 444	14 000	19 376
TV/bredbånd		396 458	298 162	423 000	370 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	950	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	7 000	7 000
Forsikringer		344 945	311 879	343 000	367 351
Andre kostnader		2 333	2 128	10 000	2 100
Sum kostnad		5 629 467	3 395 664	4 519 560	4 451 490
Driftsresultat		-865 651	1 384 249	30 040	437 628
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		73 197	16 172	0	0
Rentekostnad		0	153	0	0
Netto finansposter		-73 197	-16 019	0	0
Årsresultat		-792 454	1 400 267	30 040	437 628
Overført sameiekapital		-792 454	1 400 267	0	0
SUM OVERFØRINGER		-792 454	1 400 267	0	0

1872 Sameiet Entréen Urban Org. nr 828495402

Balanse 2023 Sameiet Entréen Urban

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	7	178 489	199 084
Sum anleggsmidler		178 489	199 084
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 973	51 214
Andre kortsiktige fordringer		8 508	2 237
Forskuddsbetalte kostnader		281 693	136 261
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 606 054	1 604 674
Sum omløpsmidler		1 924 228	1 794 386
SUM EIENDELER		2 102 718	1 993 470

1872 Sameiet Entréen Urban Org. nr 828495402

Balanse 2023 Sameiet Entréen Urban

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		607 813	1 400 267
Sum opptjent egenkapital		607 813	1 400 267
Sum egenkapital	12	607 813	1 400 267
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	14 780
Leverandørgjeld		1 287 964	508 341
Annen kortsiktig gjeld		206 940	70 081
Sum kortsiktig gjeld		1 494 904	593 203
Sum gjeld		1 494 904	593 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 102 718	1 993 470

Sted: _____ Dato: _____

Nam Sky Pham
StyrelederHemen Sheikhi
StyremedlemAlex Phan
StyremedlemThanh Cong Pham
StyremedlemAbdelaziz Aghattas
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er på avdeling 00 bolig, avdeling 02 næring og 021 garasje. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnotene.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 441 458	4 466 466	4 188 000	4 452 563
Sum leieinntekt		4 441 458	4 466 466	4 188 000	4 452 563
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	7 800	6 800	0	0
Sum annen inntekt		7 800	6 800	0	0
Sum inntekt		4 449 258	4 473 266	4 188 000	4 452 563
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	31 020	0	14 000	8 035
Styrehonorar	6	220 000	0	140 160	56 989
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	20 595	6 865	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 149 418	1 602 131	984 000	1 790 000
Kostnad eiendom/lokaler	8	501 114	284 902	445 000	486 100
Kommunale avgifter/renovasjon		892 661	283 555	989 400	590 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	0	14 863	1 000	1 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	5 347	69 402	5 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	11	359 564	172 783	367 000	336 163
Revisjonshonorar		8 397	8 395	9 000	9 200
Forretningsførerhonorar		124 852	122 625	99 000	104 000
Andre honorar		33 423	16 194	0	6 200
TV/bredbånd		393 666	298 162	419 000	365 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	950	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	5 000	5 000
Forsikringer		314 762	253 558	264 000	279 826
Andre kostnader		1 718	2 047	9 000	1 100
Sum kostnad		5 056 537	3 136 432	3 750 560	4 048 113
Driftsresultat		-607 279	1 336 834	437 440	404 450
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 787	15 557	0	0
Rentekostnad		0	147	0	0
Netto finansposter		-69 787	-15 410	0	0
Årsresultat		-537 492	1 352 244	437 440	404 450

1872 Sameiet Entréen Urban Org. nr. 828495402

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	38 232	27 120	100 000	53 300
Sum leieinntekt		38 232	27 120	100 000	53 300
Sum inntekt					
		38 232	27 120	100 000	53 300
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	0	0	1 000	425
Styrehonorar	6	0	0	10 000	3 011
Driftskostnad					
Energikostnad		22 786	33 852	35 000	31 200
Kostnad eiendom/lokaler	8	1 148	114	5 000	3 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	0	25	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11	2 857	29 244	3 000	7 840
Revisjonshonorar		0	332	1 000	400
Forretningsførerhonorar		1 629	2 375	5 000	5 200
Andre honorar		5 000	6 250	7 000	1 318
Salg og reklamekostnad		0	0	2 000	2 000
Forsikringer		0	9 980	13 000	14 055
Andre kostnader		0	81	1 000	1 000
Sum kostnad		33 420	82 253	83 000	69 849
Driftsresultat		4 812	-55 133	17 000	-16 549
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		0	615	0	0
Rentekostnad		0	6	0	0
Netto finansposter		0	-609	0	0
Årsresultat		4 812	-54 524	17 000	-16 549

1872 Sameiet Entréen Urban Org. nr. 828495402

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	270 200	279 527	261 600	261 600
Sum leieinntekt		270 200	279 527	261 600	261 600
Sum inntekt		270 200	279 527	261 600	261 600
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		154 690	11 947	451 000	142 000
Kostnad eiendom/lokaler	8	60 732	84 300	108 000	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon		85 361	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	2 273	1 625	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11	188 534	30 767	25 000	15 000
Revisjonshonorar		933	0	0	0
Forretningsførerhonorar		2 144	0	25 000	26 200
Andre honorar		11 253	0	7 000	11 858
TV/bredbånd		2 792	0	4 000	5 000
Forsikringer		30 183	48 341	66 000	73 470
Sum kostnad		538 895	176 980	686 000	333 528
Driftsresultat		-268 695	102 547	-424 400	-71 928
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 410	0	0	0
Netto finansposter		-3 410	0	0	0
Årsresultat		-265 285	102 547	-424 400	-71 928

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 926 166	3 427 668
3601 Innbetalte fellesutgifter	51 558	27 120
3609 Leie parkering	263 000	225 927
3610 Sameieinnbetalinger	0	675 826
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	393 672	355 746
3625 Vedlikeholdsfond	121 620	60 826
Sum	4 756 016	4 773 113

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	7 800	6 800
Sum	7 800	6 800

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	22 560	0
5330 Honorar tilsaltsvalgte fra lønssystemet	60 000	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	160 000	0
Sum	251 020	0

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kamerasystem Parkering	Security Kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 869	136 080
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 869	136 080
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 316	18 144
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 553	117 936
Årets avskrivninger :	6 987	13 608
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	10	10

Sameiet består av 94 seksjoner, hvorav 5 er næring. Eiendommer er oppført på g.nr 100, b.nr 807 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 2 847,3 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polise nr. 90926595.

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	219 174	141 525
6341 Brannalarm	6 739	5 449
6360 Annet renhold	15 962	84 300
6361 Fast renhold	156 438	101 230
6362 Skadedyrtryddelse	0	30 000
6364 Matteleie	7 852	6 813
6390 Andre driftskostnader	30 208	0
6391 Snømåking/stroing/feing	126 622	0
Sum	562 994	369 317

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	0	14 888
Sum	0	14 888

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 747	2 999
6540 Inventar	4 546	56 150
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	327	6 825
6552 Driftsmateriell	0	5 054
Sum	7 620	71 027

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	111 625	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	31 613	1 838
6611 Vedlikehold heiser	21 638	60 844
6617 Vedlikehold brannvernustyr	27 375	27 375
6648 Vedlikehold dører og porter	169 690	39 973
6663 Vedlikehold ventilasjon	189 015	102 765
Sum	550 956	232 794

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjønt egenkapital			
Årets resultat	1 400 267	-792 454	607 813
Sum oppjønt egenkapital	1 400 267	-792 454	607 813
Sum egenkapital	1 400 267	-792 454	607 813

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen Urban.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen Urban

Styreleder	Nam Sky Pham (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Abdelaziz Aghattas (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Hemen Sheikhi (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Thanh Cong Pham (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Alex Phan (sign.)	24.04.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Entréen Urban

Til årsmøtet i Sameiet Entréen Urban

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Entréen Urbans årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 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. Betyggende 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell 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 revisjons handlinger 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnesnes	Molde	Strømsø
Årendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Botne	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.xxxxxx

2024-05-27 07:42:24 UTC



Penneo DokumentID: GB2CD-3KYLZ-6PADA-7NNIH-WBASF-FAQGI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sameiet Entréen Urban

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nam Sky Pham
 Styremedlem, Thanh Cong Pham
 Styremedlem, Abdelaziz Aghattas
 Styremedlem, Alex Phan
 Styremedlem, Hemen Sheikhi
 Varamedlem, Harald Udayanga Due Rinde

Styret i Sameiet Entréen Urban består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen Urban 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 Urban ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 828495402
 Sameiet Entréen Urban består av 93 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen Urban er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90926595. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Entréen Urban bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll av heis
- Kontroll av dørautomatikk
- Kontroll av vannpumper
- Kontroll av sprinkelanlegg
- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- Kontroll av garasjeport
- Kontroll av alarmanlegg

Styrets arbeid

Styret har hatt et travelt år i perioden 2023-2024.

Arbeidet har blant annet inkludert:

- oppfølging av utbyggere, leverandører
- driftssaker og reklamasjonssaker
- samarbeid med nabosameier
- viderefakturering
- koordinering med USBL
- kommunikasjon med beboere på facebook, telefon og epost

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Entréen Urban

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Liv & Røre på Triaden, 3 etg. Gamleveien 88, 1476 Lørenskog

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen Urban onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Liv & Røre på Triaden, 3 etg. Gamleveien 88, 1476 Lorenskog.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Bigom

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: 13

Antall fullmakter: 3

Totalt: 16

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 160 000 ,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 160 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning på takterrassene

På grunn av gjentatt ulovlig virksomhet på takterrassene (hasjrøyking), er det ønsket av flere boligeiere at det etableres kameraovervåkning på fellesarealet på taket. Det er blitt en plage å kjenne hasjrøyken i trappegang og heissjakt.

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer på valg:

Abdelaziz Aghattas er på valg, tar gjenvalg.

Hemen Sheikhi er på valg, tar ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Abdelaziz Aghattas for 2 år.

Valgt ble: Minu Singh for 2 år.

Protokoll for Sameiet Entréen Urban

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sander Rustad Schanke (sign.)	07.06.2024
Protokollvitne	Daniel Bigom (sign.)	06.06.2024

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg:

Harald Due Rinde - ønsker å fortsette som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Harald Due Rinde for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite, det vil bli åpnet for benkeforslag under årsmøtet da ingen kandidater til valgkomite har meldt sin interesse på forhånd. Dersom ingen stiller som kandidat til valgkomite, vil styret fungere som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen valgkomite.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen Urban
(org. nr. 828495402)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 06.12.2021, sist endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Entréen Urban. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 04.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet Entréen Urban er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 807, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 93 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"), samt 5 næringsseksjoner (snr 94 – snr 98) (heretter i fellesskap omtalt som «næring»):

Snr. 94 Tjenestebase for ansatte i Lørenskog kommune.
 Snr. 95 Hus 7, 92 kvm – Løkentunet 7, 1475 Finstadjordet
 Snr. 96 95 garasjeplasser
 Snr. 97 Hus 8, 92,6 kvm – Løkentunet 1, 1475 Finstadjordet
 Snr. 98 Bod til næring

I tillegg disponerer sameiet 8 garasjeplasser i Sameiet Entréen 2. Dette fremkommer av vedtektene til Sameiet Entréen 2. Disse plassene vil bli solgt til eiere i sameiet.

Et antall av boligseksjonene kan inngå i en form for bofellesskap for mennesker med spesielle behov. Seksjon nr 94 er tjenestebase for de ansatte i Lørenskog kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- Bod
- Parkeringsplasser (14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon)

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel pantrett 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.

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

Nabosameiet Lørenskog Hageby og naboborettslaget Tunkvartalet skal ha tinglyst evigvarende rett til adkomst over kjørevei i garasjeanlegget. Se vedlegg 1 og 2 'Erklæring om rettighet i fast eiendom'. Ihht erklæring er rettighetshaver forpliktet til å betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg i Sameiet Entréen Urbans eiendom, fordelt i henhold til bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Fellesareal

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

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

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

Kameraovervåking er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvaret for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldende regelverk.

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- 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 årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrenset åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett

Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 96 med tilleggsdeler (parkering).

I tillegg er 14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon og følger bolig ved salg:

Parkeringsplass	Tillegg til seksjonsnr bolig
029 og 030	22
031 og 032	25
033 og 034	21
035 og 036	65
037, 038 og 039	36
040 og 053	35
048	3

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

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.

Seksjonseiere i eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entréen 1 og Sameiet Entréen 2 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser.

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

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.

Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), markiser, frosting av glassfasader m.m. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning 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 avsnitt 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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) Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdspikten 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 utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) Næringsseksjonenes vedlikeholdspunkt 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) Vedlikeholdspikten 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 vedlikeholdspunkt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdspikten, 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. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdspikten 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 vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt 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 varstes i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp 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 (unntatt seksjon 94)

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

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

(2) Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader (inklusive seksjon 94)

- 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.

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

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til vakt/kameraovervåkning i fellesanlegg/garasje.
- 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.

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

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

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom de som disponerer garasje plass og nabosameiet Lørenskog Hageby og naboborettslaget Tunkvartalet fra 01.01.2024

Kjørebane i U1 er fellesareal (se vedlegg 3 – Garasje U1), og felleskostnader for drift og vedlikehold av kjørebane fordeles med antall garasjeplasser mellom:

- Entréen Urban – 109 garasjeplasser
- Lørenskog Hageby – 530 garasjeplasser
- Tunkvartalet – 502 garasjeplasser – Tunkvartalet har i tillegg egen innkjøring, slik at deres garasjeplasser og innkjøringen vil fordele seg mellom direkte innkjøring og innkjøring via Entréen Urban, og skal vektas med 50 %, dvs 251 garasjeplasser.

Total 890 parkeringsplasser med følgende fordeling/brøk:

- Entréen Urban – 109/890
- Lørenskog Hageby – 503/890
- Tunkvartalet – 251/890

Det skal føres eget avdelingsregnskap for garasje.

Det gjelder særskilte regler i oppstartsfasen, da Lørenskog Hageby først vil ta i bruk gjennomkjøring fra ca 2. kvartal 2023, mens Tunkvartalet først vil ta i bruk gjennomkjøring fra ca 1. august 2023, og det er trinnsvis innflytting frem til 2025 i begge boligprosjektene. Kostnadsdeling vil dermed først være gjeldene fra **01.01.2024**.

Følgende felleskostnader for drift og vedlikehold skal fordeles ihht ovennevnte brøk:

- Port
- Feiing i U1
- Oppsug vann i U1
- vakt/kameraovervåkning i fellesanlegg/garasje
- Avdelingsregnskap garasje

Listen er ikke uttømmende, og eventuelle andre felleskostnader som kan tilbakeføres til drift og vedlikehold av U1, skal fordeles ihht brøk.

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 fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen direkte.

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

Kostnader for U1 avregnes årlig og faktureres påfølgende år til naboprojektene, Lørenskog Hageby og Tunkvartalet.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 tre varamedlemmer. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet 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 årsmøtet.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsmelding, 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- 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, beslutes 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 beslutes, 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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

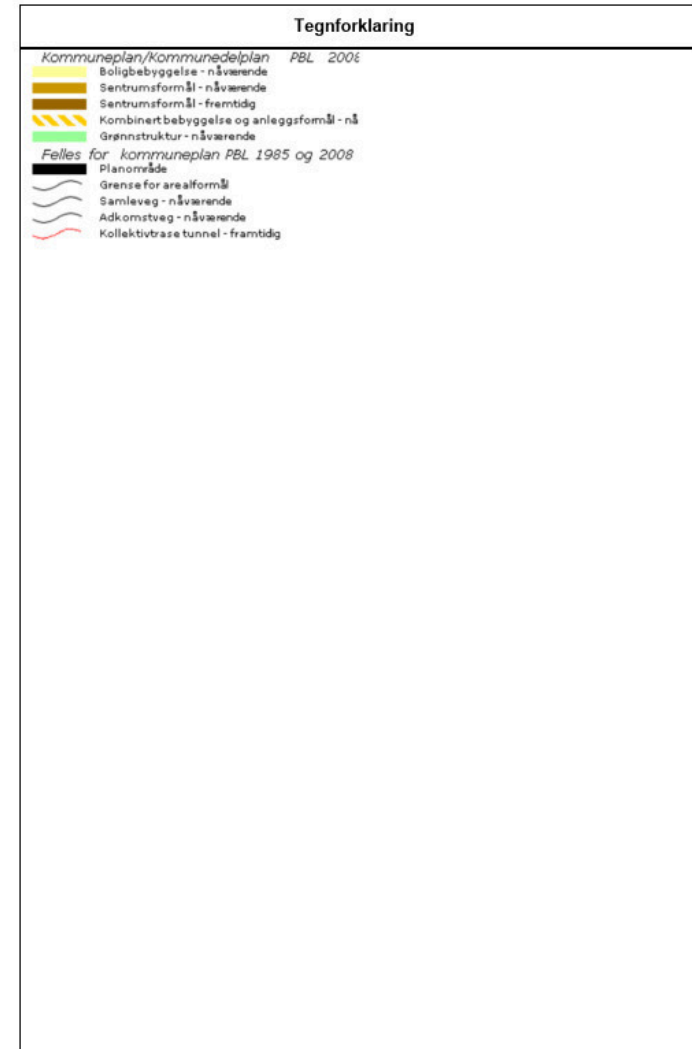
10. Forholdet til eierseksjonsloven

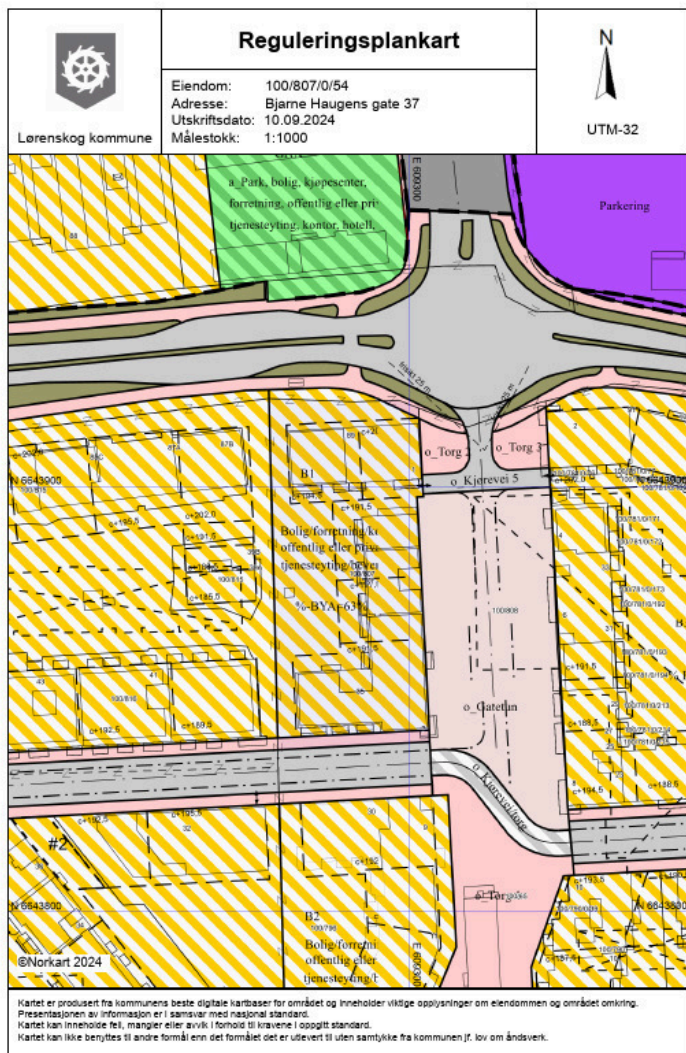
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Erklæring om rettighet i fast eiendom, rettighetshaver: gnr 100, bnr 80 og 796
 Vedlegg 2: Erklæring om rettighet i fast eiendom, rettighetshaver: gnr 100, bnr 433 og 800
 Vedlegg 3: Garasje U1



Informasjon fra kommunen





BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0171/24
Vår referanse: 3571024/24803600
Bestilling: C3 2024-09-02 61

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 664555 **Embete:** 200 **Registrert:** 4.6.2021 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

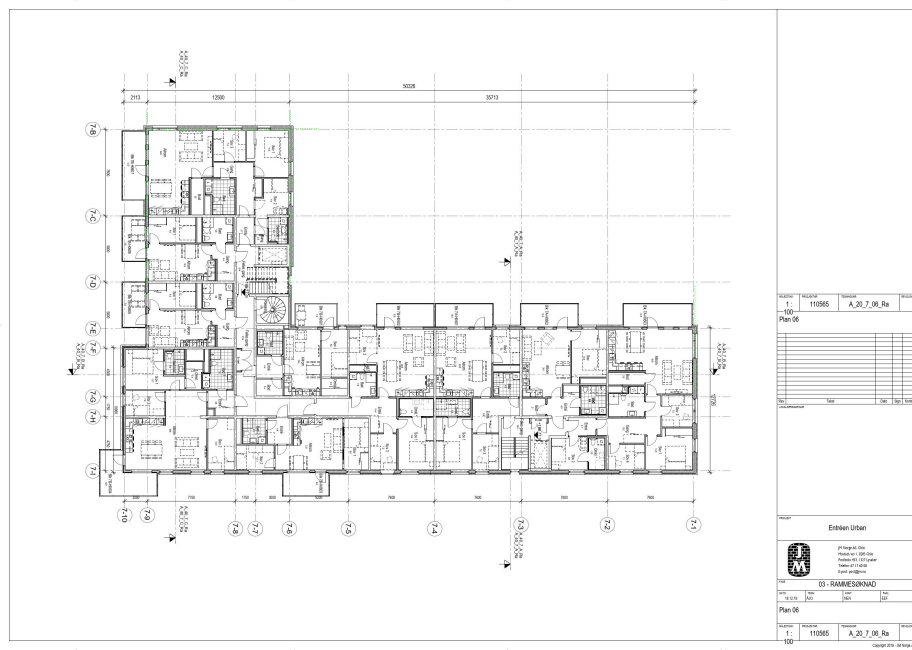
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	807	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfellei: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 613276751
Vedlegg: Ja

Organisasjonsnr. 876634392 **Navn** LØRENSKOG KOMMUNE **Adresse** Hasselveien 6, 1470 LØRENSKOG
Rekvirent(er) av forretning **Navn** JM NORGE AS **Bruksfellei** Postboks 453, 1327 LYSAKER
Fødselsdato/Orgnr 829350122

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleleibrek	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusiv/utsareal
3029	100	807	0	1	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	2	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	3	54 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	4	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	5	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	6	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	7	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	8	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	9	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	10	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	11	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	12	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	13	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	14	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	15	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	16	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	17	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	18	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	19	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei

27.05.2021 10:55

Side 1 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleleibrek	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusiv/utsareal
3029	100	807	0	20	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	21	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	22	112 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	23	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	24	115 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	25	112 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	26	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	27	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	28	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	29	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	30	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	31	68 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	32	89 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	33	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	34	42 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	35	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	36	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	37	56 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	38	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	39	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	40	56 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	41	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	42	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	43	56 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	44	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	45	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	46	56 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	47	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	48	111 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	49	56 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	50	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	51	79 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	52	82 / 7344	Boligsesjon	Ja	Nei

27.05.2021 10:55

Side 2 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsreal bygning	Eksklusiv uteravn
3029	100	807	0	53	79 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	54	82 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	55	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	56	45 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	57	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	58	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	59	83 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	60	87 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	61	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	62	45 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	63	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	64	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	65	103 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	66	87 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	67	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	68	53 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	69	99 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	70	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	71	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	72	103 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	73	87 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	74	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	75	53 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	76	99 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	77	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	78	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	79	103 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	80	87 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	81	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	82	53 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	83	99 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	84	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	85	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei

27.05.2021 10:55

Side 3 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsreal bygning	Eksklusiv uteravn
3029	100	807	0	86	103 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	87	87 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	88	47 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	89	53 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	90	99 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	91	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	92	42 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	93	103 / 7344	Boligselsjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	94	85 / 7344	Næringsseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	95	92 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	100	807	0	96	95 / 7344	Næringsseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	97	93 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	100	807	0	98	1 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

27.05.2021 10:55

Side 4 av 4



Søknad om seksjonering

Tinglingsrevirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn			Kommunens adresse						Kontaktperson										
Lørenskog			Pb. 304, 1471 Lørenskog						907 82 347										
1. Opplysninger om Innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																			
Navn			Fødselsnr./Org.nr.			E-postadresse													
JM Norge AS			829 350 122			hege.anita.dalen@jm.no													
Adresse			Postnummer		Poststed		Telefonnummer												
Pb. 453			1327		Lysaker		95881136												
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunensnr.		Kommunens navn		Gårdsvr.		Bruksnr.		Festevr.											
3029		Lørenskog		100		807													
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		Navn								Eierandel (oppgis som brøk)									
829 350 122		JM Norge AS								1/1									
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Samlebehold (bolig)				Tilleggsareal											
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)		W = næringsseksjon		Her skriver du tallene til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tallene til samtlige seksjoner i sumlet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.											
SB = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon næring						B = tilleggsareal i bygning											
								G = tilleggsareal i grunn (breve oppmålingsforretning)											
								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (breve oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brak (bolig)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (bolig)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (bolig)	Tilleggs-areal								
1	B	115	B	13	B	115	B	25	B	112	B	37	B	56	B	49	B	56	B
2	B	42	B	14	B	42	B	26	B	89	B	38	B	82	B	50	B	82	B
3	B	54	B	15	B	68	B	27	B	68	B	39	B	111	B	51	B	79	B
4	B	89	B	16	B	89	B	28	B	89	B	40	B	56	B	52	B	82	B
5	B	115	B	17	B	115	B	29	B	68	B	41	B	82	B	53	B	79	B
6	B	42	B	18	B	42	B	30	B	89	B	42	B	111	B	54	B	82	B
7	B	68	B	19	B	68	B	31	B	68	B	43	B	56	B	55	B	47	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	89	B	44	B	82	B	56	B	45	B
9	B	115	B	21	B	115	B	33	B	111	B	45	B	111	B	57	B	42	B
10	B	42	B	22	B	112	B	34	B	42	B	46	B	56	B	58	B	42	B
11	B	68	B	23	B	89	B	35	B	82	B	47	B	82	B	59	B	83	B
12	B	89	B	24	B	115	B	36	B	111	B	48	B	111	B	60	B	87	B
Sum tellere 4807				Nevner = 7344															
Dato		Innsenderens underskrift																	
21/4-21																			



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen	
Her skal selger kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet	
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra festerareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel	
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetilførelsen eller plans grunnlaget	
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen	
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret	
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til	
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetilførelse eller igangsettningstilførelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg	
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal	
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.	
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller	
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller	
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
Dato	Innsenderens underskrift
21/4-21	



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Samleits vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligselskaper oppfylder kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matriculæren, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Sam hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21/4-21		FRODE BROGREN LID
Oslo 21/4-21		HANS T. LANDSVERK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

FOR JM NORGE IHT. FIRMAATTEST

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matriculærkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommun.nr. 3029	Kommunens navn Lørenskog	Gårdnr. 100	Bruk.nr. 807	Festnr.
Dato 27/4-21	Underskrift 	Stempel 		

Dato 21/4-21 | Innsenderens underskrift



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen sølles oppdelt i eienselskaper slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameieandeler (deler)			Tilleggsareal							
	B = Boligselskaper (inkludert også tilleggsdelene)	N = næringsseksjon	SN = sameieseksjon bolig	Snr for-mål	Brak (delar)	Tilleggsareal	Snr for-mål	Brak (delar)	Tilleggsareal					
61	B	47	B	85	B	42	B	109	133		157			
62	B	45	B	86	B	103	B	110	134		158			
63	B	42	B	87	B	87	B	111	135		159			
64	B	42	B	88	B	47	B	112	136		160			
65	B	103	B	89	B	53	B	113	137		161			
66	B	87	B	90	B	99	B	114	138		162			
67	B	47	B	91	B	42	B	115	139		163			
68	B	53	B	92	B	42	B	116	140		164			
69	B	99	B	93	B	103	B	117	141		165			
70	B	42	B	94	N	85	B	118	142		166			
71	B	42	B	95	N	92		119	143		167			
72	B	103	B	96	N	95	B	120	144		168			
73	B	87	B	97	N	93		121	145		169			
74	B	47	B	98	N	1		122	146		170			
75	B	53	B	99				123	147		171			
76	B	99	B	100				124	148		172			
77	B	42	B	101				125	149		173			
78	B	42	B	102				126	150		174			
79	B	103	B	103				127	151		175			
80	B	87	B	104				128	152		176			
81	B	47	B	105				129	153		177			
82	B	53	B	106				130	154		178			
83	B	99	B	107				131	155		179			
84	B	42	B	108				132	156		180			
Sum tellere							2537	Nivner		7344				

Dato 21/4-21 | Innsenderens underskrift



Situasjonskart



Lørenskog

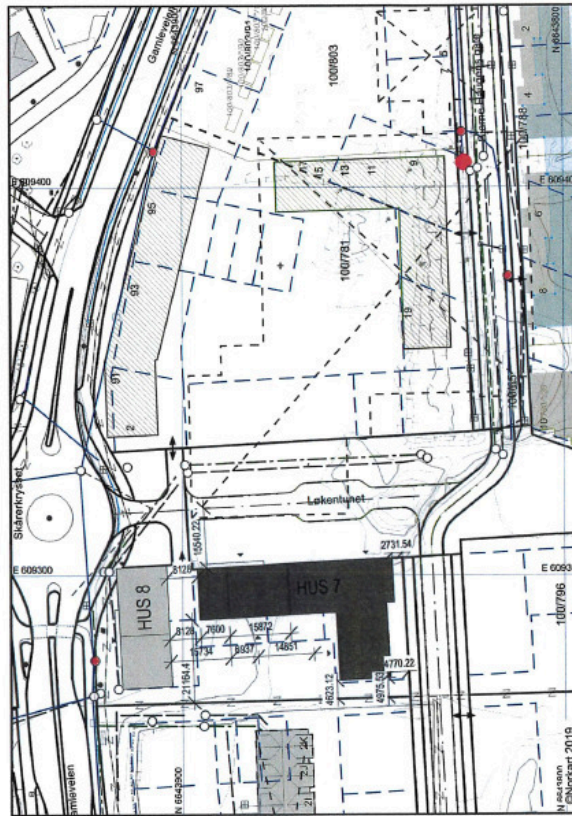
Eiendom:

Dato:
28.04.2021

Målestokk:
1:500



UTM-32



Situasjonskart



Lørenskog

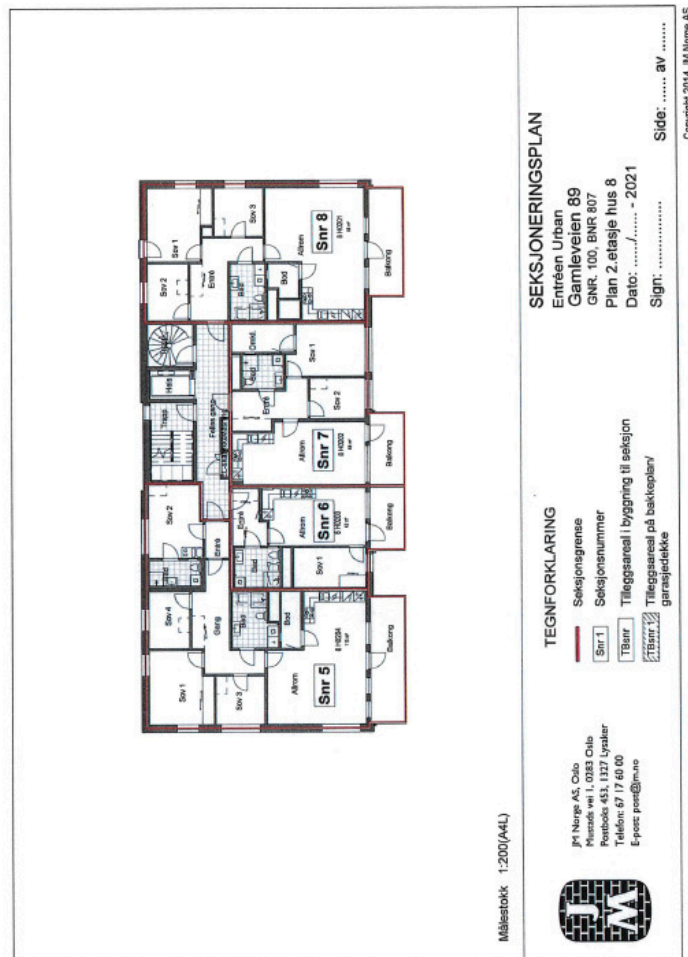
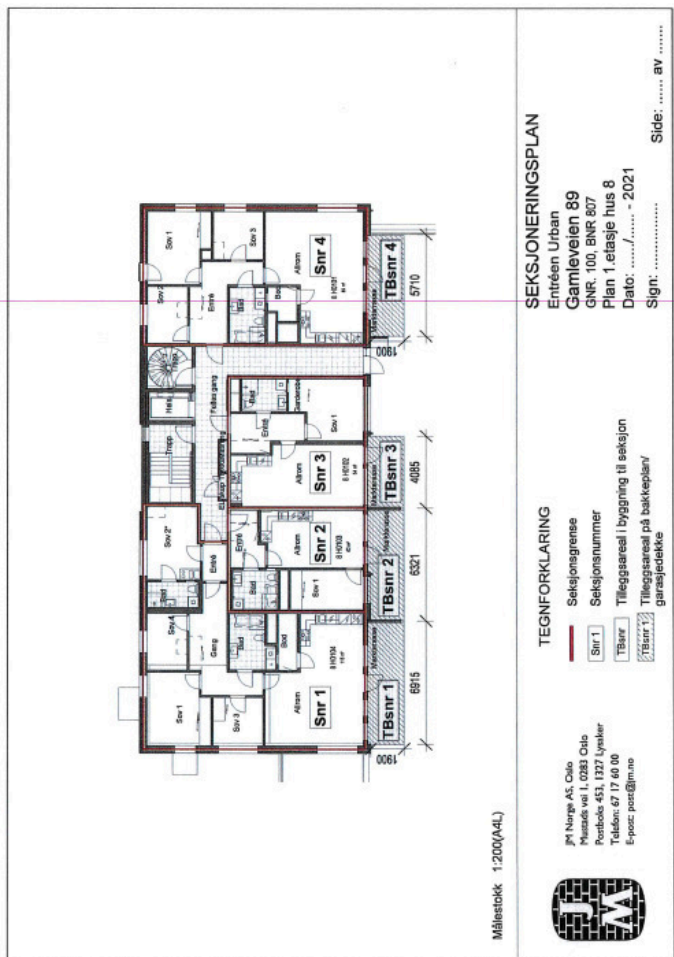
Eiendom:
100/781

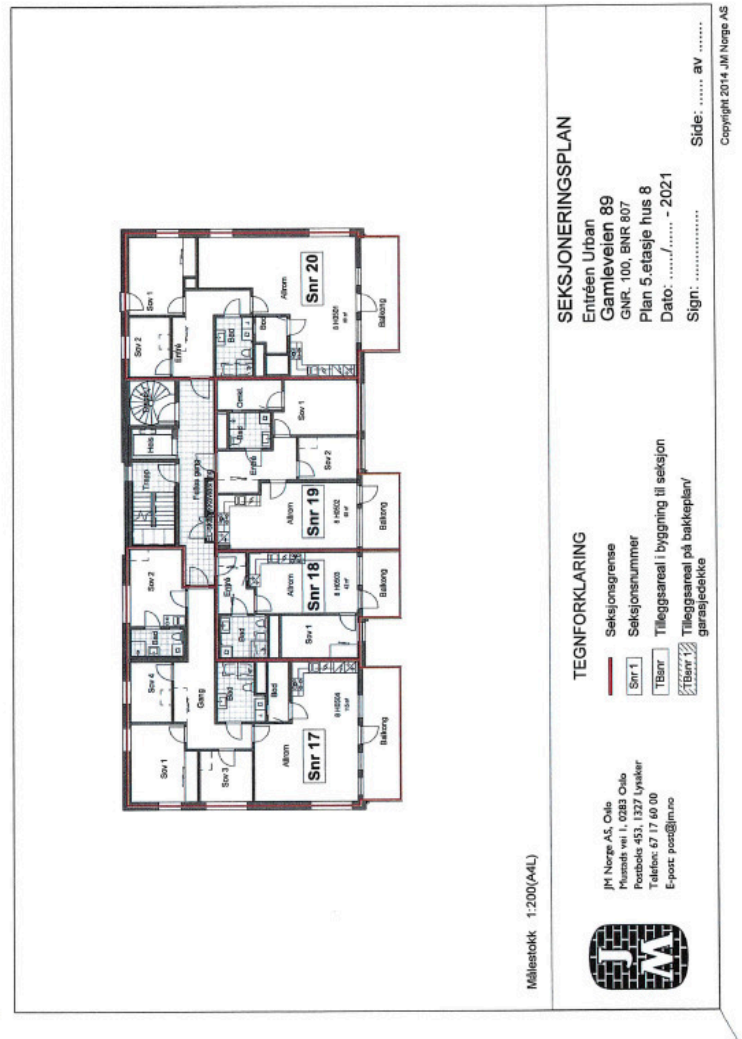
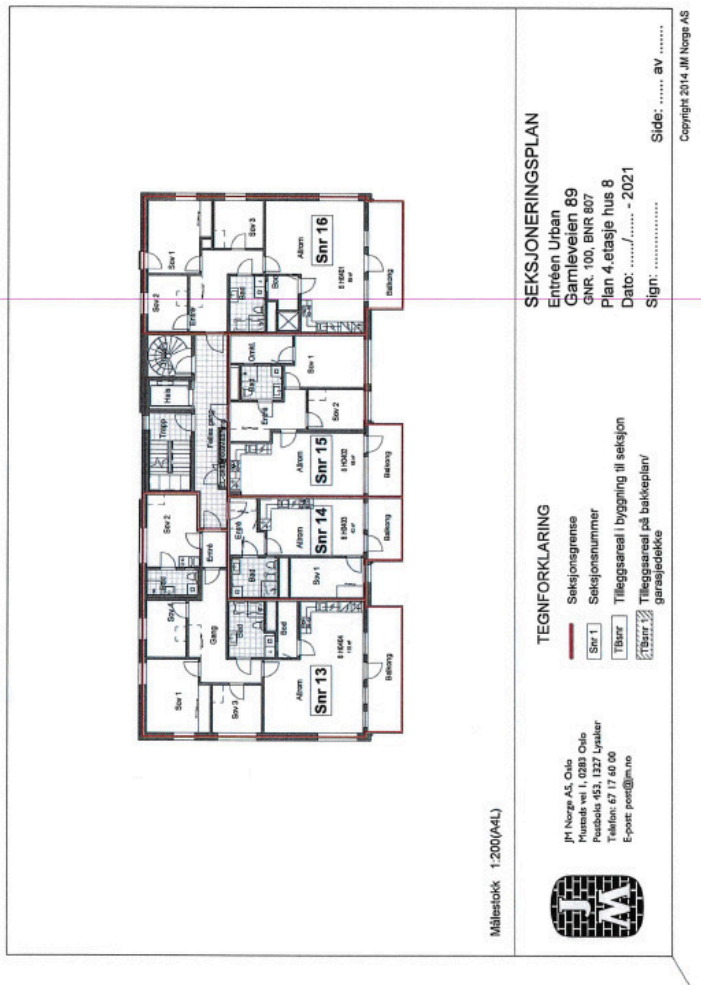
Dato:
18.02.2019

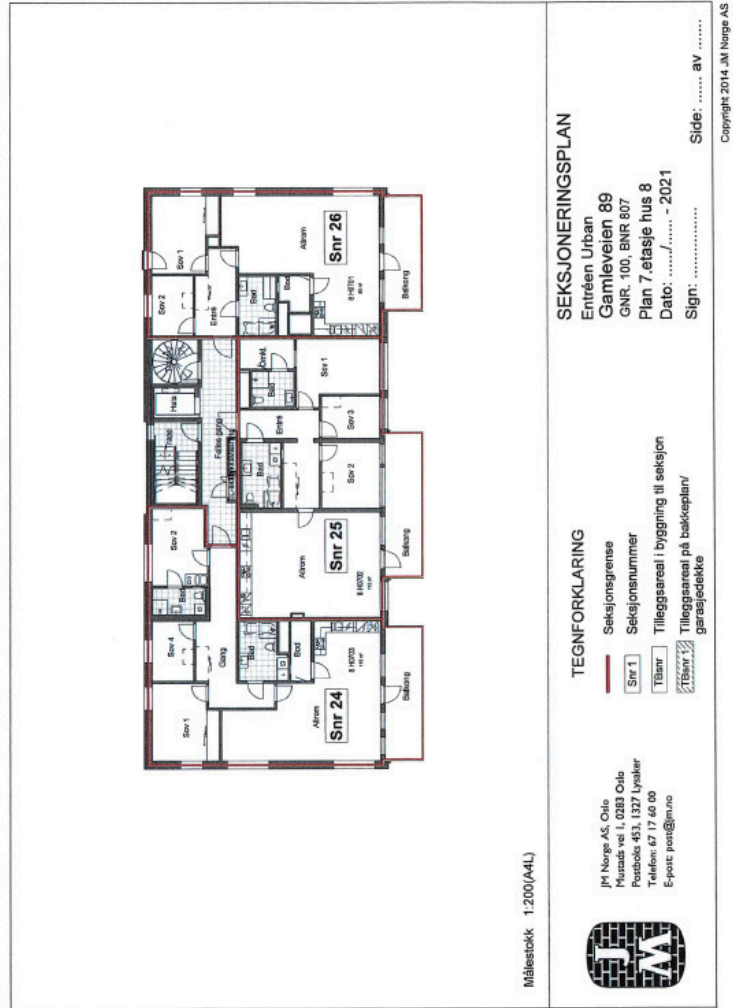
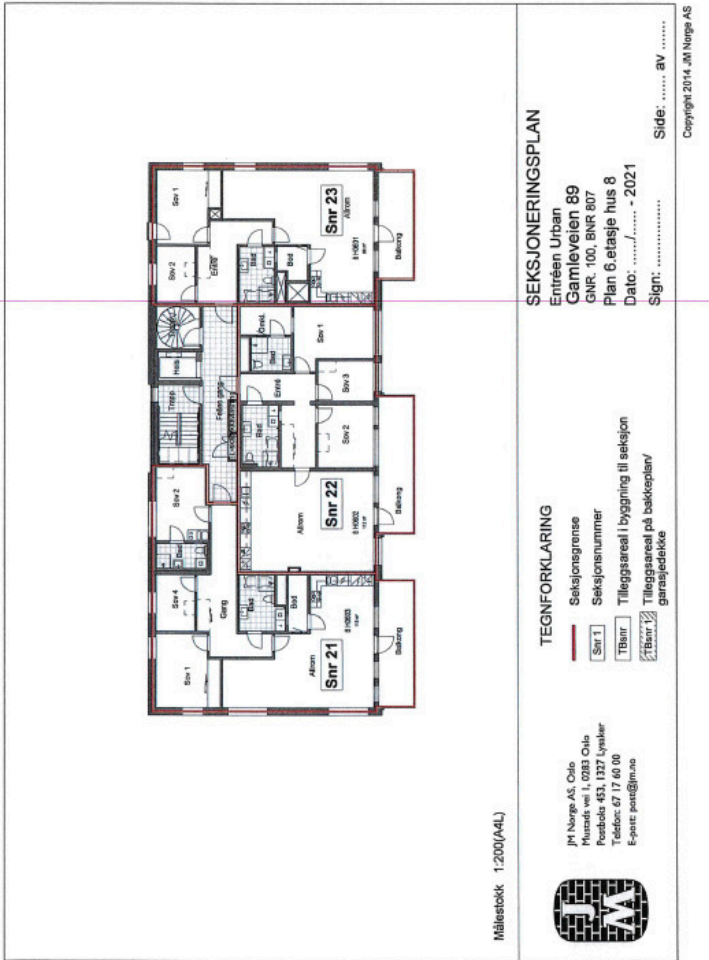
Målestokk:
1:1000

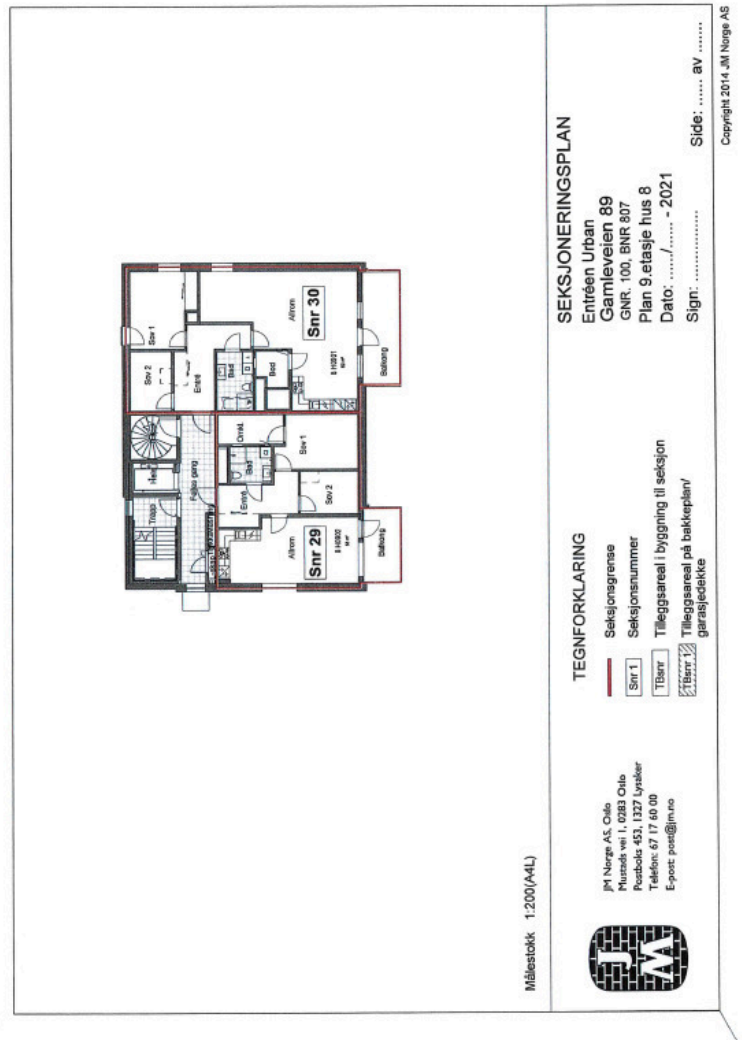
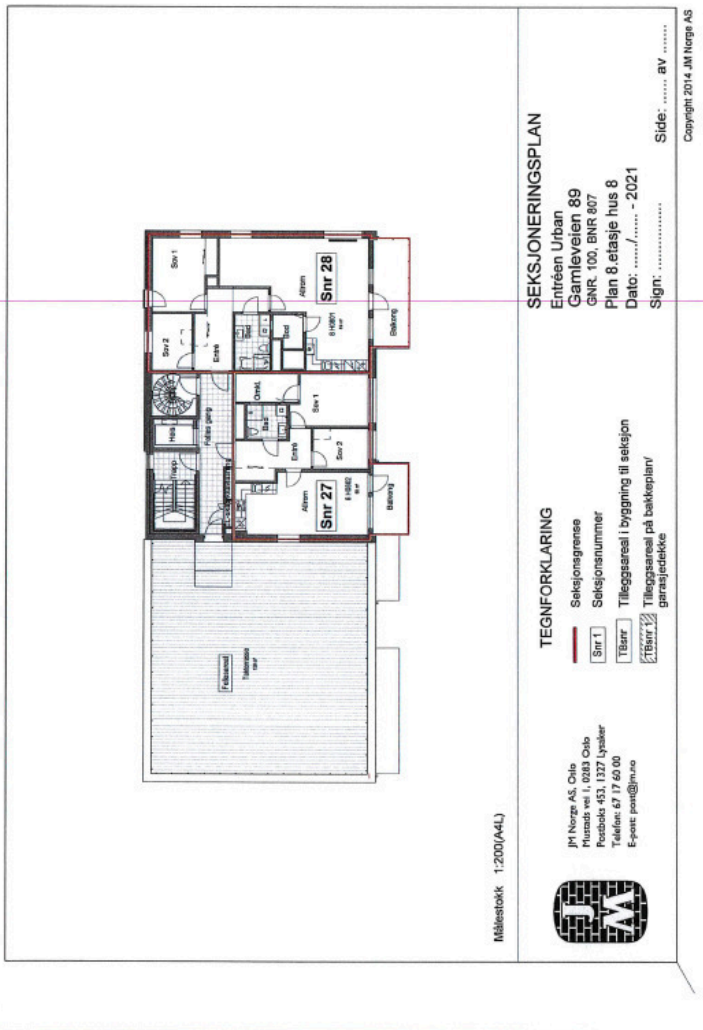


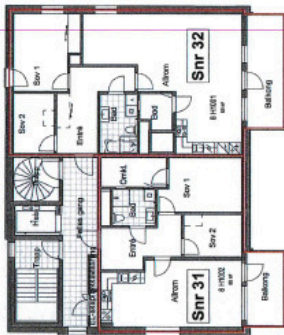
UTM-32











Målestokk 1:200(A4L)



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

TEGNFORKLARING

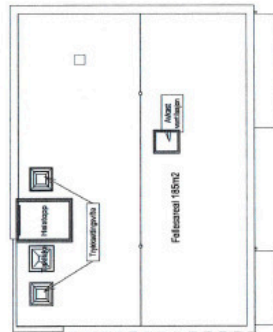
- Seksjonsgrense
- Snr 1
- TBnr
- TBnr

Tilleggsareal i bygging til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/
garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR: 100, BNR 807
Plan 10. etasje hus 8
Dato: - 2021
Sign: av

Side: av
Copyright 2014, JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)



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

TEGNFORKLARING

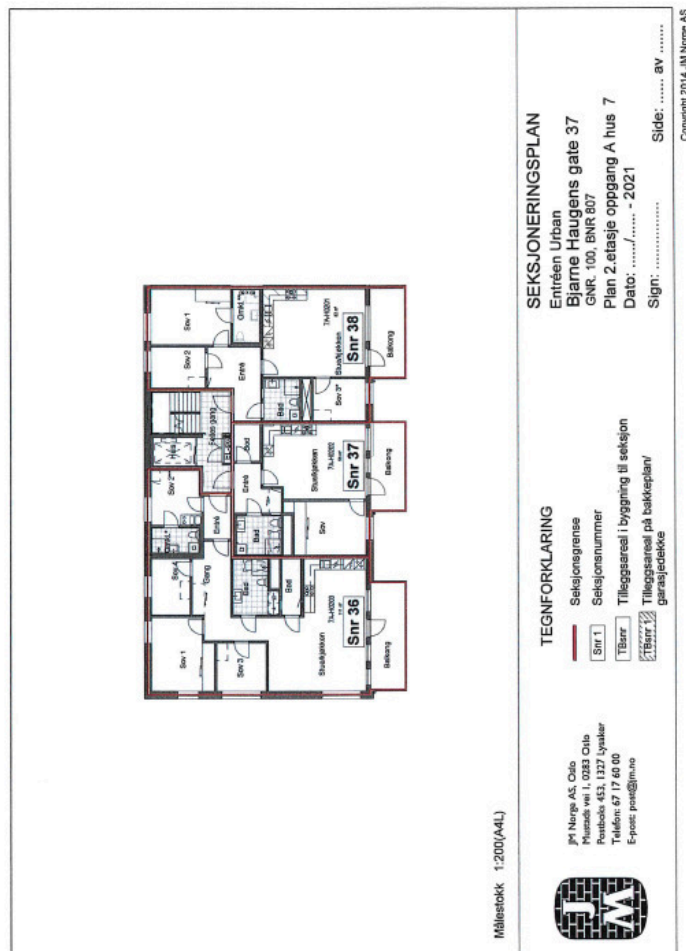
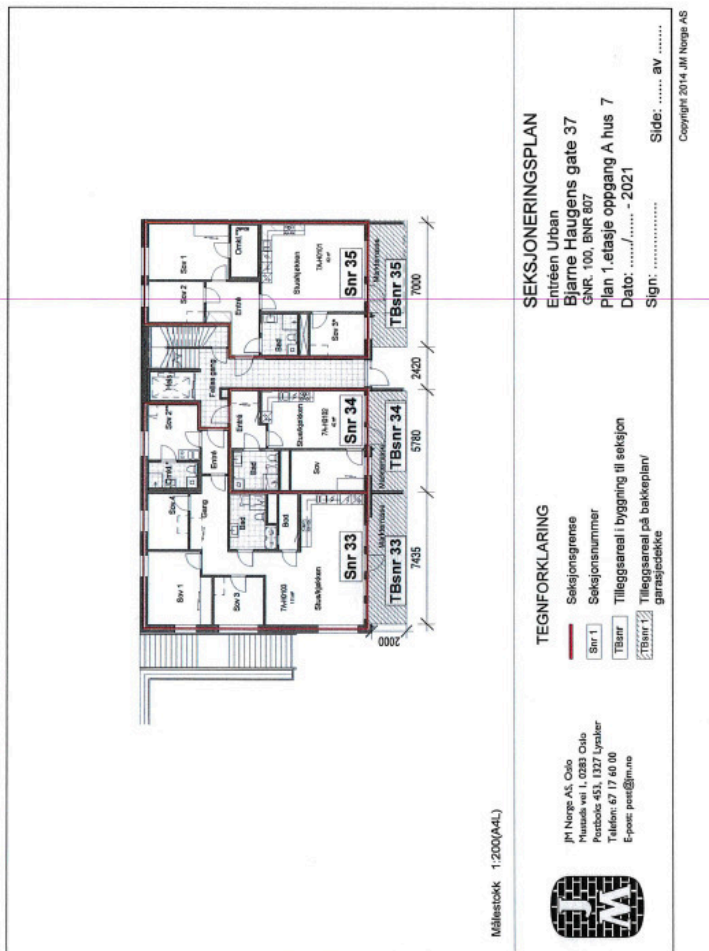
- Seksjonsgrense
- Snr 1
- TBnr
- TBnr

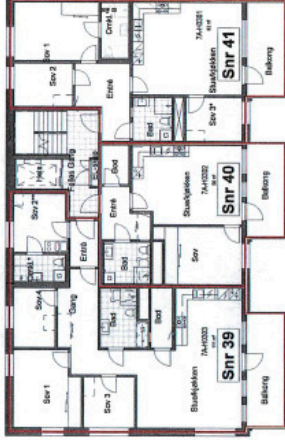
Tilleggsareal i bygging til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/
garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR: 100, BNR 807
Plan tak hus 8
Dato: - 2021
Sign: av

Side: av
Copyright 2014, JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)



JM Norge AS, Oslo
Mazzetti vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 40 00
E-post: post@jma.no

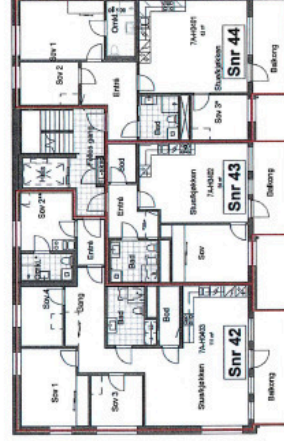
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 4
- T Berr Seksjonsnummer
- T Berr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- T Berr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjeetasje

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarme Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 3. etasje oppgang A hus 7
Dato: / - 2021
Sign: av

Copyright 2014, JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)



JM Norge AS, Oslo
Mazzetti vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 40 00
E-post: post@jma.no

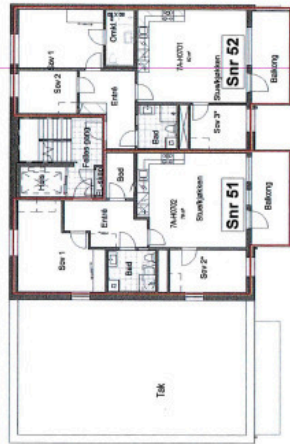
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 4
- T Berr Seksjonsnummer
- T Berr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- T Berr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjeetasje

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarme Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 4. etasje oppgang A hus 7
Dato: / - 2021
Sign: av

Copyright 2014, JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)



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

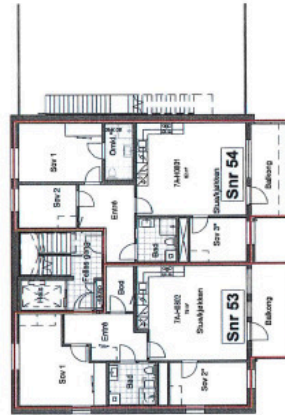
TEGNFORKLARING

- Snr 1 Seksjonsgrense
- TBSnr Seksjonsnummer
- TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBSnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarme Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 7, etasje oppgang A hus 7
Dato:/..... - 2021
Sign: av

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)



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

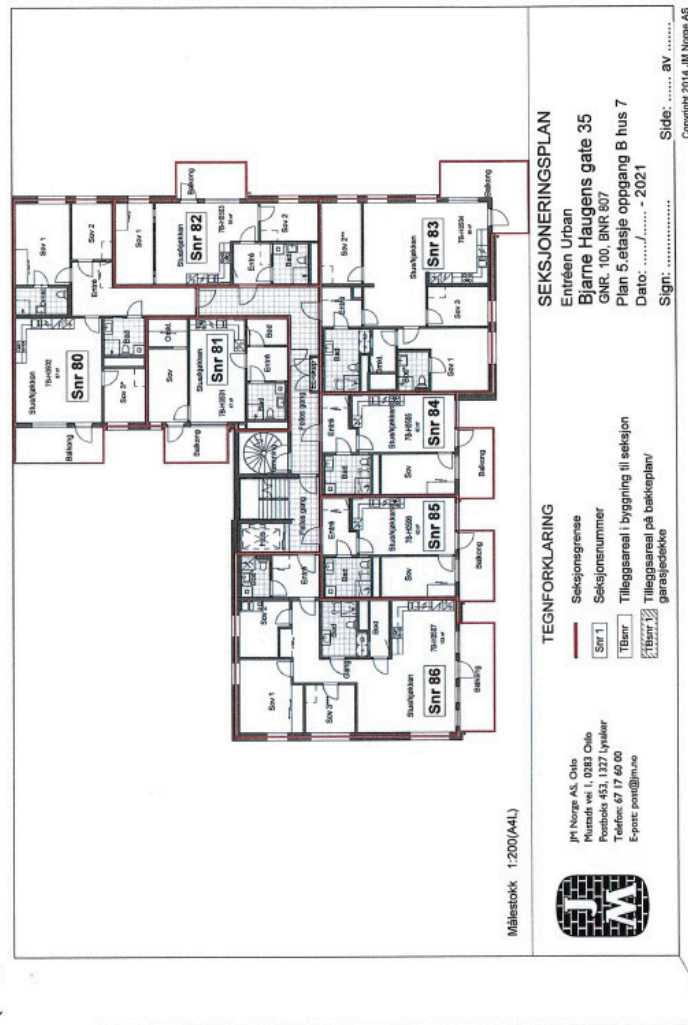
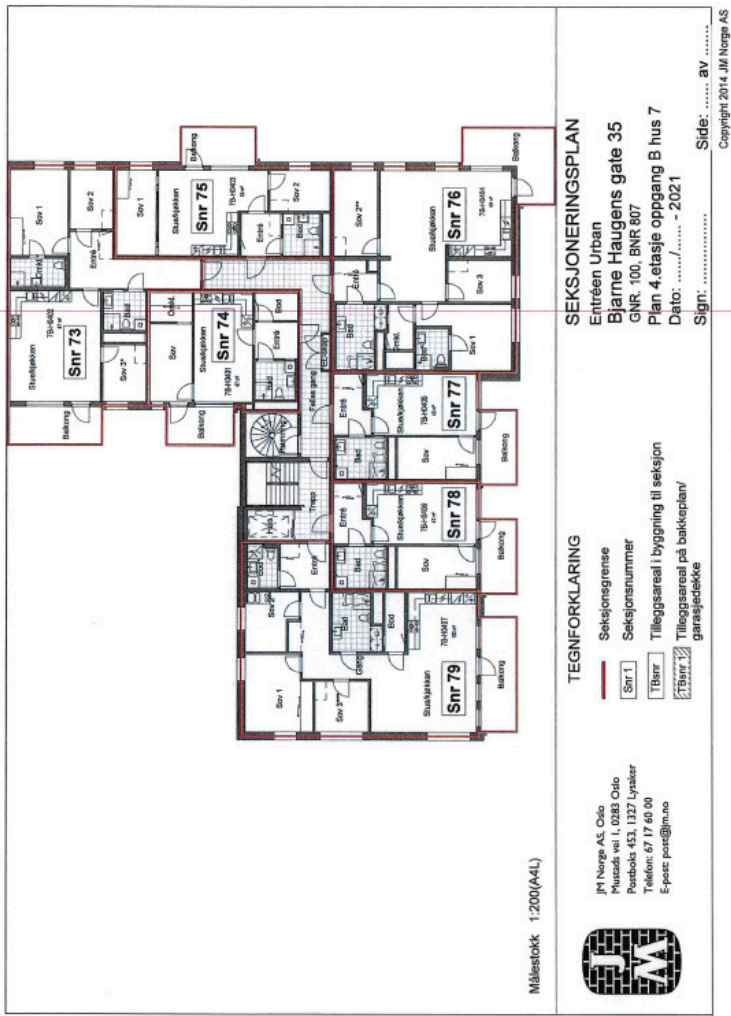
TEGNFORKLARING

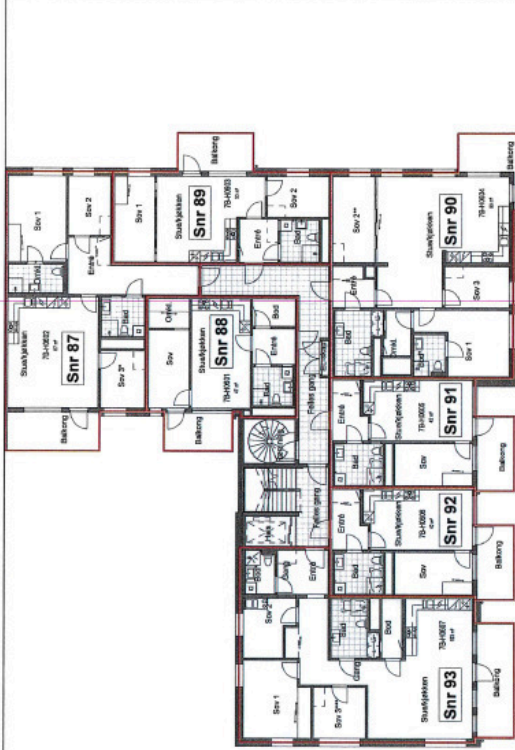
- Snr 1 Seksjonsgrense
- TBSnr Seksjonsnummer
- TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBSnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarme Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 8, etasje oppgang A hus 7
Dato:/..... - 2021
Sign: av

Copyright 2014 JM Norge AS





Målestokk 1:200(A4L)



JM Norge AS, Oslo
Musadz vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 40 00
E-post: post@jmo.no

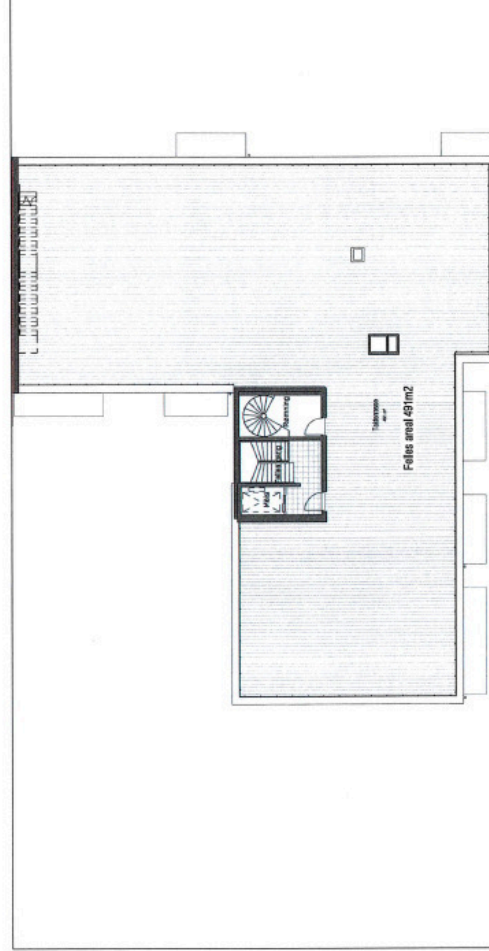
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- TBarr Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBarr Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 6 etasje oppgang B hus 7
Dato: - 2021
Sign:

Side: av
Copyright 2014, JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)



JM Norge AS, Oslo
Musadz vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 40 00
E-post: post@jmo.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- TBarr Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBarr Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan tak oppgang B hus 7
Dato: - 2021
Sign:

Side: av
Copyright 2014, JM Norge AS



Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 35

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	14 min 🚶 1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 🚶 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 🚗 4.3 km

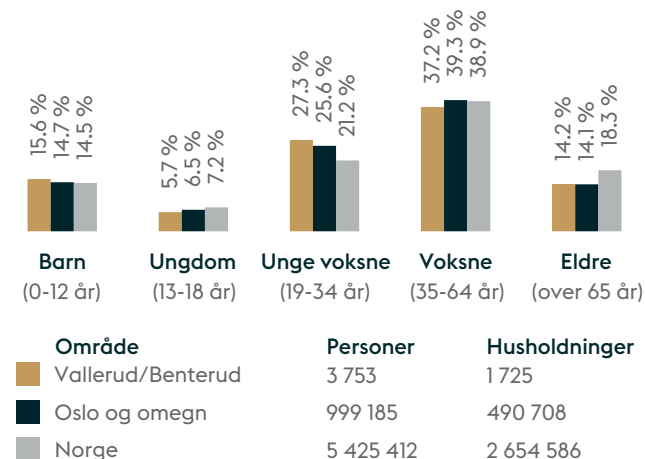
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	2 min 🚶 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚗 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 19.1 km
Oslo Gardermoen	30 min 🚗

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 🚶 0.3 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	7 min 🚶 0.5 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Triaden sportssenter	3 min	♣
⚽ Finstad balløkke	6 min	♣
♣ SATS Triaden	3 min	♣
♣ Fresh Fitness Skårer	5 min	♣

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 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 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

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.

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

90252930



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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

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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjarne Haugens gate 35 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 100, bnr 807, snr 90 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 807, snr 96 (ideell andel 2/95) 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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

