

LØRENSKOG / FINSTADJORDET

Bjarne Haugens gate 37

Velkommen til
din nye bolig





ÅPNER
KABZ

ÅPNINGSTIDER
FRIDAG 11:00 - 21:00
LØRDAG 11:00 - 21:00
SØNDAG 11:00 - 21:00

BAGUETTE



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 450 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

55/60 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

112 600,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2847.3 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 593 504,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 046,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 30 904,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

19 390,-

BYGGEÅR

2022

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF / Partner

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Nyere 2-roms (2022) med heis og balkong | Felles takterrasse | Sentralt v/ Triaden | Vannbåren varme | Lave felleskost.

Velkommen til denne moderne leiligheten fra 2022 på Lørenskog! En stor 2-roms med heis, solrik balkong og utsikt mot grøntområde – skjermet med lite innsyn. Beliggenheten her er ideell med kort gangavstand til Triaden, kollektivtransport og daglige servicetilbud. For den turglade er marka rett utenfor.

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket til i 4. etasje i et nyere bygg. Her får du en lys og romslig stuesone. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og utgang til en hyggelig, solrik balkong med utsikt mot grønne omgivelser. Soverommet er romslig og har gode garderobeløsninger.

- Moderne leilighet oppført i 2022
- Solrik balkong med utsikt mot grøntområde
- Felles takterrasse med utekjøkken og sittegrupper
- Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
- Felles sykkelparkering



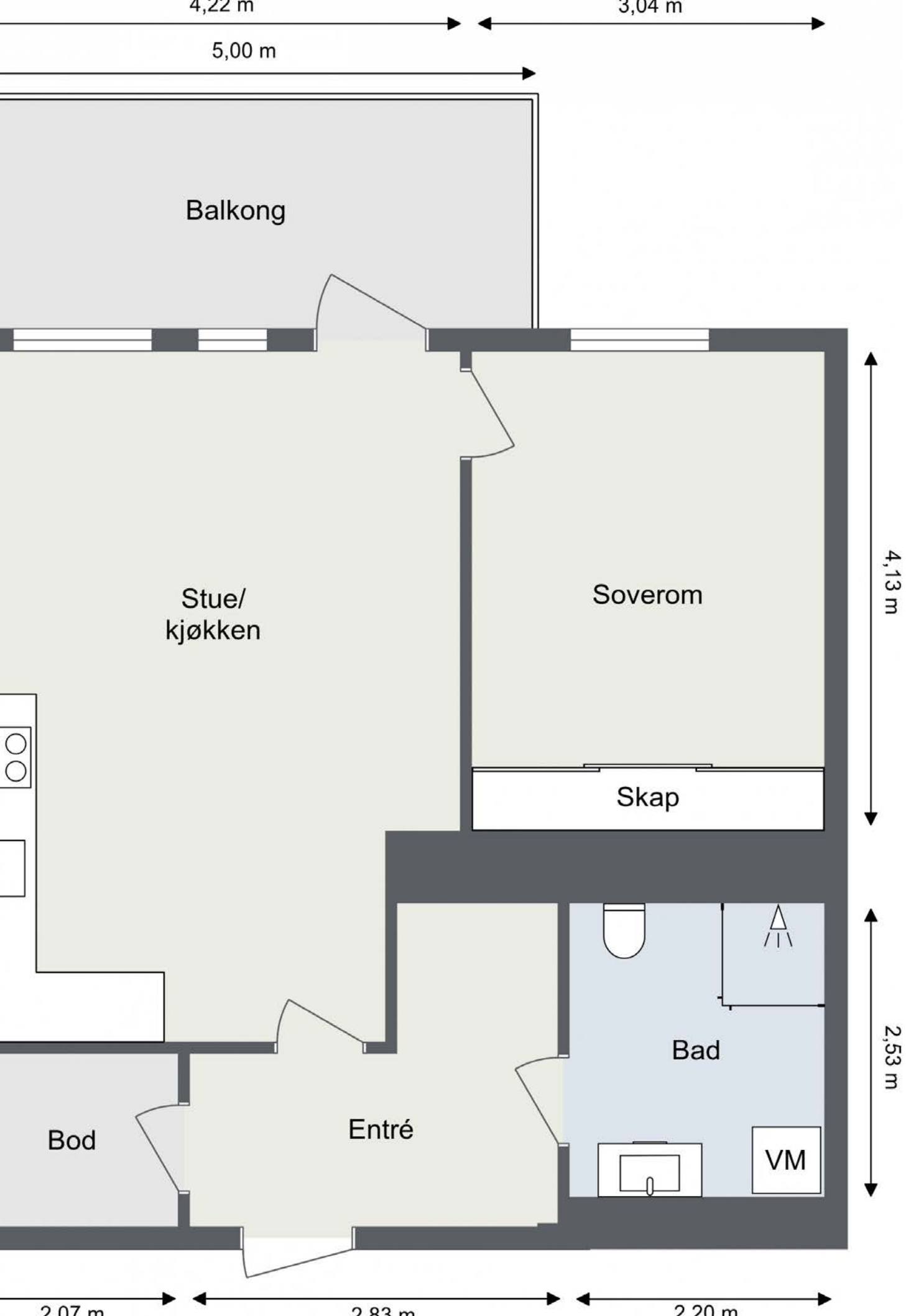
Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket til i 4. etasje i et nyere bygg.



37

Plantegning





















37





BJARNE HAUGENS GATE 37

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 450 000

Omkostning kjøper

4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

260 (Panteattest kjøper)

111 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 450 000))

112 600,- (Omkostninger totalt)

4 562 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 593 504

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 046,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 4 046,- per måned og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, TV/bredbånd, vedlikeholdsfond og felles driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr 3 213,-
- TV/Bredbånd: kr 349,-
- Avdrag felleslån: kr 158,-
- Renter felleslån: kr 130,-
- Vedlikeholdsfond: kr 117,-
- Avdrag Grønt lån: kr 44,-
- Renter Grønt lån: kr 35,-

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres etter faktisk forbruk direkte til eier hver måned. Kostnader for lading av elbil faktureres direkte fra Movel til de som har elbillader.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 2 831,- (2026)

Boligen ble pålagt eiendomsskatt i år.

Beløpet blir fakturert halvårlig.

Beløpe for 01.01.2026 -30.06.2026 var på kr: 1415,50,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til kommunen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 30 904 pr. 02.06.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA

Låne nummer: 15161178842

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 02.06.2026: kr 2 850 737,-
 Andel av saldo: kr 24 232,-
 Antall terminer til innfrielse: 38
 Type Rente: Flytende
 Rente: 6,35 %
 Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

Bank: DNB Bank ASA
 Lånenummer: 15161178834
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 02.06.2026: kr 784 920,-
 Andel av saldo: kr 6 672,-
 Antall terminer til innfrielse: 38
 Type Rente: Flytende
 Rente: 6,25 %
 Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet er tilknyttet et kollektivt anlegg for TV og bredbånd. Kostnaden for dette er inkludert i felleskostnadene, med en egen post på kr 349 per måned.

Andre utgifter: Andre kostnader knyttet til boligen: (

- Alarm
- Utvidet pakke av kabel-tv/internett

- Innbo forsikring

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 390 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 047 069 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 188 276 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Vallerud i Lørenskog. Her bor du i et moderne og etablert område, med umiddelbar nærhet til både servicetilbud og grønne lunger.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til alt du trenger. Triaden Lørenskog Storsenter, med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, ligger kun noen få minutter unna. Her finner du også apotek, treningssenter og dagligvarehandel. For de yngste er det kort og trygg vei til flere barnehager, og Benterud skole ligger innenfor en kort spasertur.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra busstoppet Triaden i Gamleveien, et steinkast fra leiligheten, går det hyppige avganger som tar deg effektivt til Oslo, Lillestrøm og andre sentrale knutepunkter. Lørenskog stasjon er også tilgjengelig, og med bil er det kort vei ut på hovedveinettet.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Rett utenfor døren har man tilgang til grønne fellesarealer med lekeplass og sittegrupper. For lengre turer starter marka rett i nærheten, med et nettverk av turveier og skiløyper som kan benyttes året rundt.

Parkering

Leiligheten har ikke tilhørende parkeringsplass.

Sameiet har tilgang til et garasjeanlegg med totalt 109 plasser, hvorav 14 er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjoner. I tillegg disponerer sameiet 8 plasser i Sameiet Entréen 2. Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut. Det er tilrettelagt for elbillading, med kostnader dekket av den enkelte bruker.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2847,3 m²

Felles eiet tomt for sameiet på 2847,3 m². Tomten er fellesareal for sameiet. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse og utvendig areal/indre gårdsrom. Uteområdene er pent opparbeidet med beplantning og asfalterte gangveier. Tomtearealet er oppgitt i matrikelbrev, og grensene er nøyaktig oppmålt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 31.03.2026. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.12.2019, dagens bruk av rommene samsvarer med det som er godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 31.03.2026.

Innhold

Areal

BRA - i: 55 m²
 BRA - e: 5 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 60 m²
 TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern Bod

4. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Gang:

Gangen er romslig og lys, med gode oppbevaringsmuligheter for både klær og sko. Det er god plass til et garderobeskap, eller eventuelt en pult eller annen innredning etter behov. Fra gangen er det adgang til både badet og en praktisk bod, noe som bidrar til en funksjonell og gjennomtenkt planløsning.

Stue

Den lyse og innbydende stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har en praktisk, firkantet utforming som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store glassdørene mot balkongen gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealet, samtidig som utsynet mot grøntområde og den tilbaketrukne plasseringen gir lite innsyn. Gulvet er belagt med parkett, og de lyse veggene danner et tidløst utgangspunkt som enkelt kan tilpasses din personlige stil.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet i en moderne L-formet løsning med hvite fronter og gode oppbevaringsmuligheter i over- og

underskap. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig uttrykk og inkluderer stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp, ventilator samt kombiskap for kjøll og frys. Praktisk belysning under overskapene sørger for gode arbeidsforhold på benkeplassen.

Soverom

Soverommet har en romslig størrelse og ligger skjermet fra stuen, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og rommet har god plass til dobbeltseng samt ytterligere møblering etter behov. Et stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass til klær, tekstiler og andre eiendeler.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong med god plass til utemøbler. Her kan du nyte rolige morgener med kaffekoppen, invitere venner og familie til hyggelige grillkvelder eller slappe av i solen med utsikt mot grønne omgivelser. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet gjennom store deler av året.

Bad

Badet har en moderne utførelse med grå fliser på gulv og hvite fliser på veggene, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen består av dusjhjørne med glassvegg og regndusj, vegghengt toalett, servant med underskap og speil med integrert belysning. Det er også tilrettelagt med opplegg og plass til vaskemaskin.

Bod

I tilknytning til gangen finner du en praktisk innvendig bod som gir verdifull ekstra oppbevaringsplass i hverdagen. Boden har en romslig størrelse og egner seg godt til oppbevaring av yttertøy, sko og sesongutstyr, samtidig som det er plass til større gjenstander som støvsuger, fryser eller annet utstyr. Den smarte plasseringen gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

-Ja

-Beskrivelse Ja, det har vært lekkasje i felleskjelleren. Dette gjaldt fellesareal og ikke min bod.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

-Ja

-Beskrivelse: Felleskostnader betales som vanlig, og i tillegg kommer fjernvarme samt varmt og kaldt vann etter forbruk.

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

-Samsvarserklæring signert og datert 20.01-2022 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Moderniseringer og påkostninger: Vedlikeholdshistorikk Sameiet Entréen Urban:

2023:

- Håndtering av vannlekkasjer i heis og garasje
- Installasjon av spiler i entréene
- Kontroll av el-anlegg utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av heis utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av dørautomatikk utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av vannpumper utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av sprinkelanlegg utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av ventilasjonsanlegg utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av garasjeport utført som en del av HMS-arbeid
- Kontroll av alarmanlegg utført som en del av HMS-arbeid

Bebyggelsen

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.

Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Alle bygningsdeler er vurdert til TG1, boret fra hulltaking (IU) - Se beskrivelse under.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Hulltaking – Bad, 4. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt eller yttervegg. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi veggene er av type brannvegg/brannskillet.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

-Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som

indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Øvrig informasjon

Adresse

Bjarne Haugens gate 37, 1475 FINSTADJORDET

Gnr. 100, bnr. 807, snr. 43, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune.

Selger

Hong Phuc Thi Nguyen og Tien Van Tran

Sameie

Sameiet Entréen Urban

Organisasjonsnummer: 828495402

Sameiet Entréen Urban er et kombinert eierseksjonssameie i Lørenskog kommune. Sameiet består av 93 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Forretningsfører for sameiet er Usbl.

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

På årsmøtet 5. juni 2024 ble det tatt til orientering et ønske om kameraovervåkning på takterrassen grunnet ulovlig virksomhet. Styret vil utrede dette nærmere.

Kjøkt å vite:

* Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse, utvendig areal/indre gårdsrom, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom.

* Arbeider som medfører endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer eller dører, kan kun gjennomføres etter godkjenning fra styret.

* Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av TV-signaler på fasader, balkonger eller terrasser.

* Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer.

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisnummer fellesforsikring: SP6998026

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

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett på boligseksjonene. Seksjonseiere i eierseksjonssameiet og nabosameiene Sameiet Entréen 1 og Sameiet Entréen 2 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser.

Styregodkjenning: Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. I forbindelse med eierskifte skal det gis skriftlig melding til styret v/ forretningsfører.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Dette kan interessenter få oversendt. Nedenfor følger informasjon fra årsregnskapet for 2023:

* Årsresultat: underskudd på kr 792 454,-

* Egenkapital per 31.12.2023: kr 607 813,-

* Disponible midler per 31.12.2023: kr 429 324,-

Sameiet vedtok på årsmøtet i 2022 å kreve inn 4 % av årlige innkrevde felleskostnader (drift) til et vedlikeholdsfond.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad.
- Radiator tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkkenen.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Grunnet utleieforhold har det ikke vært mulig å innhente strømforbruket fra 2025.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplanen Skårer syd (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014.

Hoveddelen av eiendommen, 2 735 m², er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning) innenfor felt B1. Videre er delarealer regulert til fortau (98 m²) og gang-/sykkelveg (14 m²). Planen regulerer rammer for utbygging og infrastruktur i området.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2023–2035 (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. I planen er hele eiendommen på 2 847 m² avsatt til sentrumsformål (nåværende). Eiendommen ligger innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum, som skal utvikles bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Et fremtidig T-banestopp er planlagt i tilknytning til Lørenskog bussterminal.

Kommunen opplyser at store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det kan være forekomster av kvikkleire. Ved eventuelle grunnarbeider på eiendommen må det sendes nabovarsel til Bane NOR og NRV/NRA på grunn av nærhet til henholdsvis Romeriksporten (Gardermobanen) og RA-2-tunnelen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3222/100/807/43:

06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 80
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 796
 Bestemmelse om etablering og vedlikehold av
 underjordisk avfallssug
 Bestemmelse om adkomstrett
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - 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

20.07.2018 - Dokumentnr: 1051512 - 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

21.02.2020 - Dokumentnr: 2138630 - 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

13.03.2020 - Dokumentnr: 2226500 - Bestemmelse om
 adkomstrett
 Rettighetshaver er KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 433 SNR:
 1-11 og KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 800.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 807

08.07.2020 - Dokumentnr: 2716146 - 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

21.01.2022 - Dokumentnr: 84464 - 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

04.06.2021 - Dokumentnr: 664555 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 43
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 56/7344

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets
 økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett
 (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som
 følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens
 grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret
 nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode,
 investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye
 tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke
 felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
 det kommunale nettet er private, og
 vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
 Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak å både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Energiattest datert 28.03.2022
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 8 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 20 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 2000kr
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 111 075,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF / Partner

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

BJARNE HAUGENS GATE 37

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tien Van Tran	Hong Phuc Thi Nguyen
Gateadresse	
Bjarne Haugens gate 37	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260177

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: TVT, HPTN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttøtheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnader betales som vanlig, og i tillegg kommer fjernvarme samt varmt og kaldt vann etter forbruk.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tien Van Tran	2aeffaf6ece51574d3583a dcbe7a7127020d744c	09.06.2026 18:22:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hong Nguyen	108a07a35a03bf613731e2 2555cf70832049950b	09.06.2026 18:33:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260177

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJARNE HAUGENS GATE 37, 1475 FINSTADJORDET

Gnr: 100 Bnr: 807 Seksjon: 43

3222 Lørenskog kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 03/06/2026

Utskriftsdato: 09/06/2026

Oppdragsnummer: 99632

Referansenr: 13562



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tien Van Tran & Hong Phuc Thi Nguyen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 100 Bnr: 807 Seksjon: 43
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2847.3 m²
 Eierbrøk seksjon: 56 / 7344
 Hjemmelshaver: Tien Van Tran & Hong Phuc Thi Nguyen
 Adresse: Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/06/2026	Opplysninger gitt av eier per telefon.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt.			
Ambita infoland	02/06/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2022

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	55	0	0	10
Sum bolig:	55	5	0	10
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksternt bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon fra byggeår er ikke fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

Balkongdør er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m ² . Terrasseheller på dekke og rekkverk i metall med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper er montert på stoppekraner for varmt- og kaldtvann med sensor i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad. Radiator tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstøper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,26 m målt i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent. Samsvarserklæring signert og datert 20.01-2022 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
--------------	-----------------------

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
--------------	---------------------------

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt eller yttervegg. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi veggene er av type brannvegg/brannskillet.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

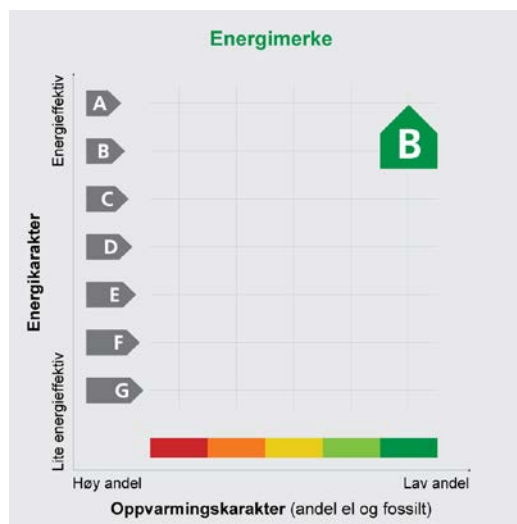
Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Adresse	Bjarne Haugens gate 37
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	807
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	300798429
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1376771
Dato	28.03.2022



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ OTOV

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 56,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 37
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 28.03.2022 22:55:33
Energimerkenummer: A2022-1376771
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ OTOV

Gnr: 100
Bnr: 807
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr: 300798429

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	807
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 37
Postnummer	1475
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0402
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	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	56 m ²
Totalt BRA	56 m ²
Oppvarmet luftvolum	155 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 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	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	21,6 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	1,96 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	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	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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
Henvising 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

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	8,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	10,7
Varmtvann	29,8
Vifter	3,3
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4702 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,96 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2886 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,96 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4702 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	1816 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2886 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4702 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 37 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	1 min	0.1 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	15 min	1.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min	4.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min	8.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	15.9 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min	1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	14 min	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min	0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	22 min	1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min	1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

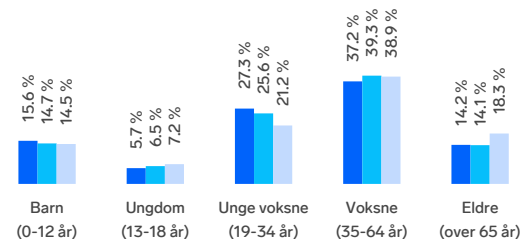
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	4 min	0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min	0.5 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min	0.2 km
Kiwi Skårersletta	4 min	



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud



Veldig bra 83/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

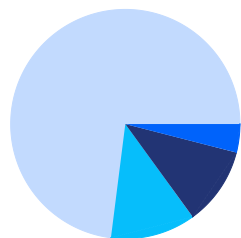
 Triaden sportssenter 3 min 
Squash 0.2 km

 Finstad balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km

 SATS Triaden 3 min 

 Sporty 60+ 4 min 

Boligmasse



■ 4% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 73% blokk
■ 11% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

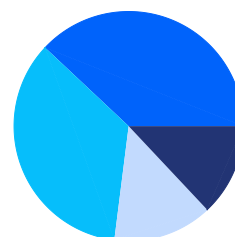


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 3 min 

 Triaden Apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Vallerud/Benterud

■ Oslo og omegn

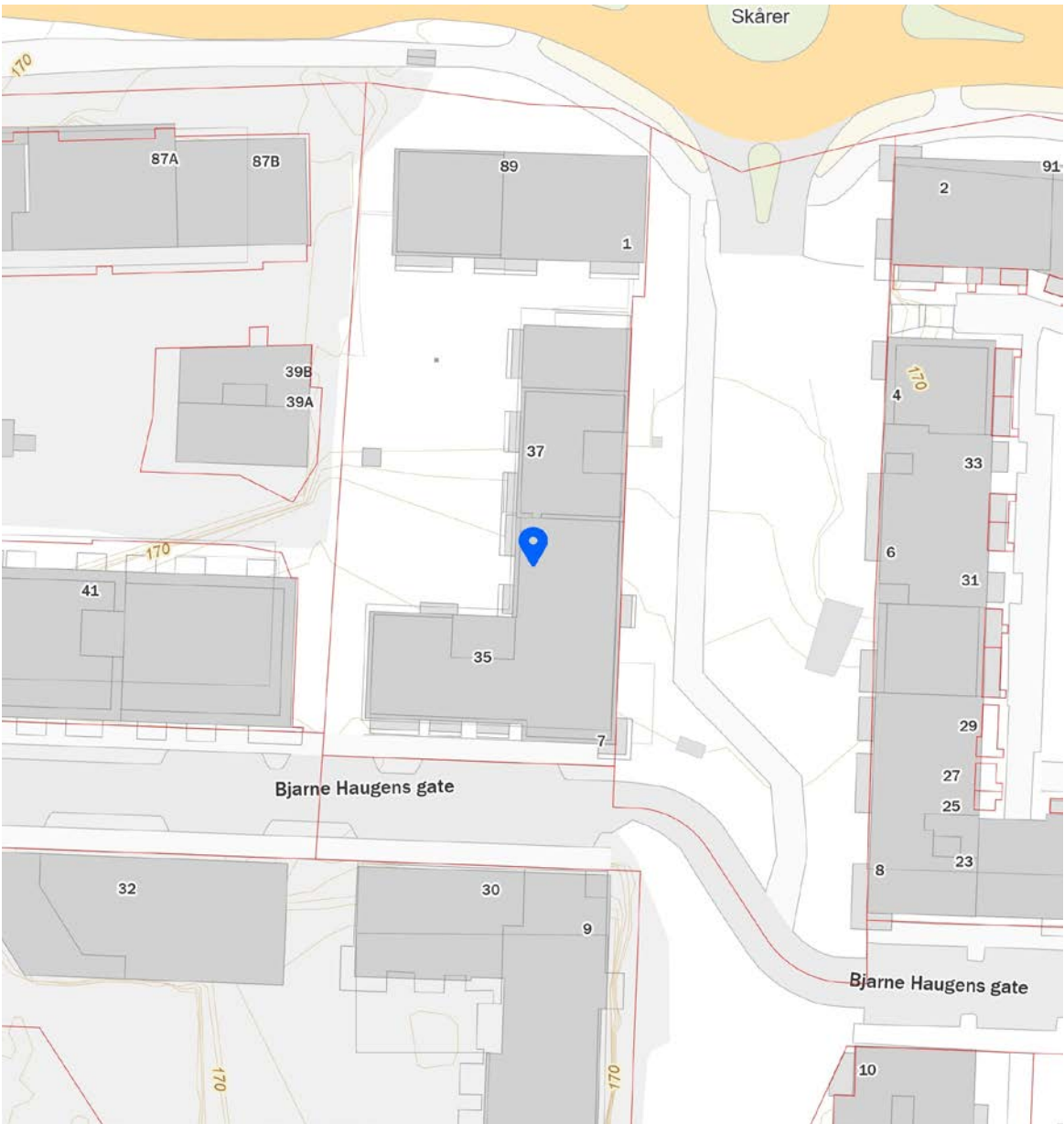
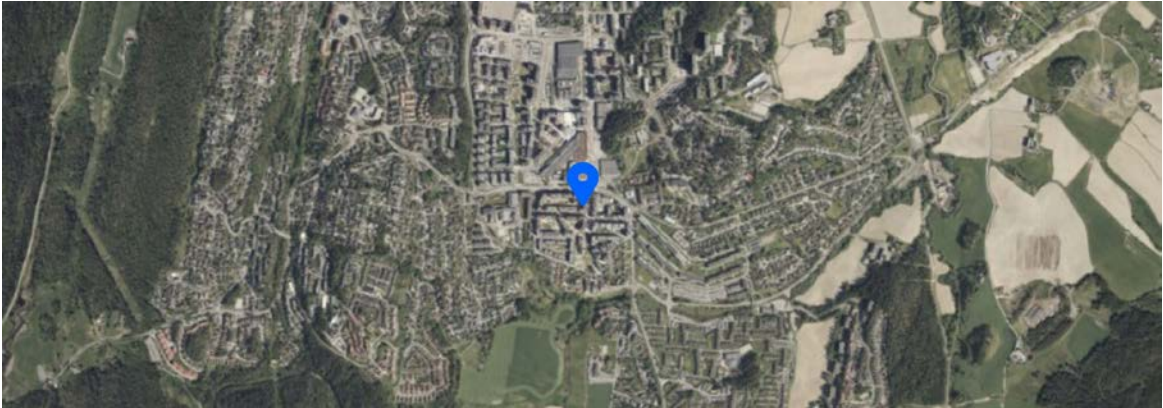
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 02.06.26 Side 1 av 2

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.: 1872/43	Fødselsdato eier: 20.09.1980
Bjarne Haugens gate 37	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 05.02.1974
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Hong Phuc Thi Nguyen, Tien Van Tran	
Organisasjonsnr: 828 495 402	Seksjonsnr: 43	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 046

Felleskostnader:	Renter Grønt lån	35
	Avdrag felleslån	158
	Renter felleslån	130
	Avdrag Grønt lån	44
	Felleskostnader	3 213
	Vedlikeholdsfond	117
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	349

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):	30 904	Gjeld siste årsoppg.:	31 501
Klient ajourf. lån:	3 635 657,35	Klient gj. s. årsoppg.:	3 705 896

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161178842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 02.06.2026: 2 850 737

Andel av saldo: 24 232

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

Lånenummer: 15161178834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 02.06.2026: 784 920

Andel av saldo: 6 672

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hemen Sheikhi

Adresse: Bjarne Haugens gate 37
H0303

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 97695598

E-post: Sheikhi.Hemen@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 390	Gjeld:	31 501	Andre inntekter:	640
		Utgifter:	1 457		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.06.26 Side 2 av 2

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.: 1872/43	Fødselsdato eier: 20.09.1980
Bjarne Haugens gate 37	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 05.02.1974
1475 FINSTADJORDET	Eiere: Hong Phuc Thi Nguyen, Tien Van Tran	
Organisasjonsnr: 828 495 402		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 100/807 - seksjon:43

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2847.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6998026

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 24.02.2022 Første innflytting: 24.02.2022 SSBnr: H0402

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Ja

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 2

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei Kategori: Hus 7

Fasiliteter:

Sameiet vedtok på årsmøtet 2022 å kreve inn 4% av årlige innkrevde felleskostander (drift) til et vedlikeholdsfond.

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.

Sameiet har individuelle målere fra Eucoguard. Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres for faktisk forbruk direkte til eiere hver måned.

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Entréen 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 panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

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 garasjelegget. Se vedlegg 1 og 2 'Erklæring om rettighet i fast eiendom'. Iht 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.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning 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 sjenanse for boligseksjonene.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- 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 begrensnig av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett

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

I tillegg er 14 garasjeplasser 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 avsnittet kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskiftning av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.
- (10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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 prinsipper som fremgår av vedtektenes pkt. 6-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom de som disponerer garasjeplass 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 trinnvis 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/kameraovervåking 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 fellestiltak 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 fellestiltak på eiendommen direkte.

De som disponerer garasjeplass betaler et tillegg pr disponibel garasjeplass 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 sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med inntil 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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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



INNKALLING 2024

Sameiet Entréen Urban

Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00

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

usbl

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/sameie 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 Kameraovervåking på takterrassene

På grunn av gjentatt ulovlig virksomhet på takterrassene (hasjrøyking), er det ønsket av flere boligeiere at det etableres kameraovervåking 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 kameraovervåking 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.

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
INNTEKT					
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
Styreonorar	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

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

Balance 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
Styreleder

Hemen Sheikhi
Styremedlem

Alex Phan
Styremedlem

Thanh Cong Pham
Styremedlem

Abdelaziz Aghattas
Styremedlem

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. Inntektsføring 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
INNETKT					
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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Entréen Urban

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
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

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 tillitsvalgte 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

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 Skadedyrutryddelse	0	30 000
6364 Matteleie	7 852	6 813
6390 Andre driftskostnader	30 208	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	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

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

Note 12 - Egenkapital

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



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 rettviseende 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 regnskapspraksis 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnshes	Molde	Stråume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 rettviseende 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)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-27 07:42:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G8ZCD-2KY1Z-6PAD4-7NNIH-WBAS-F-FAQJ

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 tilfredsstiller 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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

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

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.

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.

Protokoll for Sameiet Entréen Urban

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Sander Rustad Schanke (sign.)
Daniel Bigom (sign.)

07.06.2024
06.06.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte digitalt i Sameiet Entréen Urban

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte digitalt i Sameiet Entréen Urban

Tidspunkt:

Høringsperiode: 14.12.2023 kl. 09:00 og avsluttes 17.12.2023 kl. 10:00.

Stemmeperiode: 17.12.2023 kl. 14:00 og avsluttes 20.12.2023 kl. 23:59.

Sted: Bonabo - (Minside) via www.usbl.no

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 Styrehonorar for perioden 2022-2023

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Styrehonorar for perioden 2022-2023

I etterkant av det ordinære årsmøtet i juni 2023, ønsker vi å informere dere om nødvendigheten av et ekstraordinært digitalt møte angående godkjenning av styrehonoraret for perioden 2022-2023.

Den påkrevde møtet kommer som følge av at styrehonoraret på 160 000 kr ikke ble vedtatt under det ordinære årsmøtet.

Vi ønsker å understreke at det tidligere styrehonoraret for 2022 var på 60 000 kroner, men dette gjaldt kun for ett halvt år (2022), hvor vi satte søkelys på etablering av avtaler og andre nødvendigheter. Vi mener at 160 000,- kroner er rimelig sum med hensyn til arbeidet som er blitt gjort av styret. Samtidig er det viktig å bemerke seg at det foreslåtte styrehonoraret på 160 000 kr gjelder for ett helt år fra 01.06.2022 til 01.06.2023.

Styreåret 2022-2023 har vært særlig utfordrende og krevende, med betydelig innsats og tid investert fra styrets side. Vi har gjennomført flere møter med JM og deres underleverandører for å adressere feilrettinger og forbedringer for sameiets drift videre. Arbeidet det første året er av stor betydning for sameiets framtidige stabilitet og velvære. Men en skal ikke se bort ifra at nye utfordringer vil dukke opp fortløpende med etablering av nabosameier og spesielt med JM som leverandør.

I løpet av den gjeldende styreperioden har styret vært engasjert i flere saker til fordel for sameiets trivsel og funksjonalitet. Dette inkluderer for eksempel håndtering av sikkerhetsaspekter (kameraovervåking, borttauing, kontakt med politiet osv.) samarbeid med JM og kommunen angående rapporterte saker (mangelfull leveranse av fellesarealet, varmtvanns problematikken, søppelrom problematikken osv.), besvarelse av beboerhenvendelser og håndtering av vannlekkasjer i heis og garasje, samt reforhandlinger av avtaler med våre underleverandører for å oppnå bedre priser og betingelser.

Styret har ikke bare vært engasjert i å ivareta sameiets daglige drift, men har også aktivt bidratt til å forbedre sameiets fellesgoder gjennom frivillig innsats. Dette inkluderer praktiske tiltak som å rydde søppelrommet, installere spiler i entreene og håndtere vannproblemer i garasjen. Disse handlingene har vi utført selv for å effektivt redusere kostnadene for sameiet.

På det økonomiske planet har styret levert positive resultater ved å oppnå overskudd, sikre rettidig innbetaling av felleskostnader og etablere en langsiktig spareordning på en høyrentekonto for uforutsette hendelser. Denne strategien er implementert for å forebygge behovet for fremtidige økninger i felleskostnader som følge av uforutsette hendelser. Dette setter sameiet i en mer robust økonomisk posisjon og bidrar til bærekraftig forvaltning av fellesmidlene.

I løpet av denne perioden har styret, bestående av åtte personer inkludert varamedlemmer, dedikert seg til å tjene sameiet og dens interesser. Derfor anser vi det foreslåtte styrehonoraret på 160 000 kr, tilsvarende 1 623 kr per bolig for ett år, som rimelig og i tråd med det generelle spekteret for slike godtgjørelser. Dette generelle spekteret ligger vanligvis mellom 1 200 kr og 2 100 kr per bolig for ett år. Vi ønsker å tydeliggjøre at dette beløpet reflekterer den betydelige tidsinnsatsen og dedikasjonen som er investert i å ivareta sameiets interesser.

Vi ønsker å påpeke den avgjørende betydningen av å godkjenne det foreslåtte styrehonoraret. Godkjenningen er ikke bare økonomisk nødvendig for å opprettholde sameiets stabilitet, men den representerer også en anerkjennelse av det betydelige arbeidet og engasjementet som styret har vist det siste året.

Manglende godkjenning sender ikke bare feilaktige signaler om manglende verdsatt innsats, men det kan også føre til demotivasjon blant nåværende og fremtidige styremedlemmer. Dette kan sette sameiets evne til å opprettholde et velfungerende styre i fare. En konsekvens av redusert interesse for styrearbeidet kan være behovet for å outsource styringsoppgaver til eksterne tjenesteleverandører. Dette vil ikke bare medføre betydelige økonomiske kostnader for sameiet, men det kan også føre til tap av kontroll og innsikt i sameiets daglige drift. Samtidig som eksterne styremedlemmer ikke har samme grad av tilknytning ift. En som faktisk er boende selv i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til styrehonorar på kr. 160 000,- for styreperioden 2022-2023.

Stemmeseddel for saker til behandling på digitalt årsmøte for Sameiet Entrèen Urban.

Stemmeseddelen benyttes dersom du ikke har mulighet for å avgi stemmer digitalt via «Min Side» på Usbl.no.

Det forutsettes at opprinnelig innkalling leses før stemmene avgis. Stemmeseddelen viser forslag til vedtak og evt. styrets innstilling.

Stemmeseddelen må leveres til styret innen 20.12.2023 kl. 23.59. Stemmesedler levert etter dette tidspunkt vil ikke bli tatt i betraktning.

Navn: _____ (påkrevd)

Leilighetsnummer: _____ (påkrevd)

_____ (signatur påkrevd)

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

Jeg stemmer for Jeg stemmer mot Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

Jeg stemmer for Jeg stemmer mot Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:
Nam Sky Pham

Jeg stemmer for Jeg stemmer mot Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl sørger for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Tas til orientering.

1.5. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:
Innkallingen godkjennes.

Jeg stemmer for **Jeg stemmer mot** **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

1.6. Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak:
Sakslisten godkjennes.

Jeg stemmer for **Jeg stemmer mot** **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

2. Godtgjørelse til styret.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 160 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2022- 2023 og kostnadsføre regnskapet for 2023.

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

Jeg stemmer for **Jeg stemmer mot** **Jeg stemmer blankt** (sett kun ett kryss)

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Entréen Urban søndag 10.12.2023 kl. 09:00 - Bonabo - (Minside) via www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nam Sky Pham

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: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Styrehonorar for perioden 2022-2023

I etterkant av det ordinære årsmøtet i juni 2023, ønsker vi å informere dere om nødvendigheten av et ekstraordinært digitalt møte angående godkjenning av styrehonoraret for perioden 2022-2023.

Den påkrevde møtet kommer som følge av at styrehonoraret på 160 000 kr ikke ble vedtatt under det ordinære årsmøtet.

Vi ønsker å understreke at det tidligere styrehonoraret for 2022 var på 60 000 kroner, men dette gjaldt kun for ett halvt år (2022), hvor vi satte søkelys på etablering av avtaler og andre nødvendigheter. Vi mener at 160 000,- kroner er rimelig sum med hensyn til arbeidet som er blitt gjort av styret. Samtidig er det viktig å bemerke seg at det foreslåtte styrehonoraret på 160 000 kr gjelder for ett helt år fra 01.06.2022 til 01.06.2023.

Styreåret 2022-2023 har vært særlig utfordrende og krevende, med betydelig innsats og tid investert fra styrets side. Vi har gjennomført flere møter med JM og deres underleverandører for å adressere feilrettinger og forbedringer for sameiets drift videre. Arbeidet det første året er av stor betydning for sameiets framtidige stabilitet og velvære. Men en skal ikke se bort ifra at nye utfordringer vil dukke opp fortløpende med etablering av nabosameier og spesielt med JM som leverandør.

I løpet av den gjeldende styreperioden har styret vært engasjert i flere saker til fordel for sameiets trivsel og funksjonalitet. Dette inkluderer for eksempel håndtering av sikkerhetsaspekter (kameraovervåking, borttauing, kontakt med politiet osv.) samarbeid med JM og kommunen angående rapporterte saker (mangelfull leveranse av fellesarealet, varmtvanns problematikken, søppelrom problematikken osv.), besvarelse av beboerhenvendelser og håndtering av vannlekkasjer i heis og garasje, samt reforhandlinger av avtaler med våre underleverandører for å oppnå bedre priser og betingelser.

Styret har ikke bare vært engasjert i å ivareta sameiets daglige drift, men har også aktivt bidratt til å forbedre sameiets fellesgoder gjennom frivillig innsats. Dette inkluderer praktiske tiltak som å rydde søppelrommet, installere spiler i entreene og håndtere vannproblemer i garasjen. Disse handlingene har vi utført selv for å effektivt redusere kostnadene for sameiet.

På det økonomiske planet har styret levert positive resultater ved å oppnå overskudd, sikre rettidig innbetaling av felleskostnader og etablere en langsiktig spareordning på en høyrentekonto for uforutsette hendelser. Denne strategien er implementert for å forebygge behovet for fremtidige økninger i felleskostnader som følge av uforutsette hendelser. Dette setter sameiet i en mer robust økonomisk posisjon og bidrar til bærekraftig forvaltning av fellesmidlene.

I løpet av denne perioden har styret, bestående av åtte personer inkludert varamedlemmer, dedikert seg til å tjene sameiet og dens interesser. Derfor anser vi det foreslåtte styrehonoraret på 160 000 kr, tilsvarende 1 623 kr per bolig for ett år, som rimelig og i tråd med det generelle spekteret for slike godtgjørelser. Dette generelle spekteret ligger vanligvis mellom 1 200 kr og 2 100 kr per bolig for ett år. Vi ønsker å tydeliggjøre at dette beløpet reflekterer den betydelige tidsinnsatsen og dedikasjonen som er investert i å ivareta sameiets interesser.

Vi ønsker å påpeke den avgjørende betydningen av å godkjenne det foreslåtte styrehonoraret. Godkjenningen er ikke bare økonomisk nødvendig for å opprettholde sameiets stabilitet, men den representerer også en anerkjennelse av det betydelige arbeidet og engasjementet som styret har vist det siste året.

Manglende godkjenning sender ikke bare feilaktige signaler om manglende verdsatt innsats, men det kan også føre til demotivasjon blant nåværende og fremtidige styremedlemmer. Dette kan sette sameiets evne til å opprettholde et velfungerende styre i fare. En konsekvens av redusert interesse for styrearbeidet kan være behovet for å outsource styringsoppgaver til eksterne tjenesteleverandører. Dette vil ikke bare medføre betydelige økonomiske kostnader for sameiet, men det kan også føre til tap av kontroll og innsikt i sameiets daglige drift. Samtidig som eksterne styremedlemmer ikke har samme grad av tilknytning ift. En som

faktisk er boende selv i sameiet.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslag til styrehonorar på kr. 160 000,- for styreperioden 2022-2023.
Vedtatt mot 6 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Entréen Urban

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Imran Rauf (sign.)	21.12.2023
Sekretær	Imran Rauf (sign.)	21.12.2023
Protokollvitne	Nam Sky Pham (sign.)	21.12.2023

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.06.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	56/7344	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	100/807, 100/807/0/1, 100/807/0/2, 100/807/0/3, 100/807/0/4,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	100/807/0/5, 100/807/0/6, 100/807/0/7, 100/807/0/8, 100/807/0/9, 100/807/0/10, 100/807/0/11, 100/807/0/12, 100/807/0/13, 100/807/0/14, 100/807/0/15, 100/807/0/16, 100/807/0/17, 100/807/0/18, 100/807/0/19, 100/807/0/20, 100/807/0/21, 100/807/0/22, 100/807/0/23, 100/807/0/24, 100/807/0/25, 100/807/0/26, 100/807/0/27, 100/807/0/28, 100/807/0/29, 100/807/0/30, 100/807/0/31, 100/807/0/32, 100/807/0/33, 100/807/0/34, 100/807/0/35, 100/807/0/36, 100/807/0/37, 100/807/0/38, 100/807/0/39, 100/807/0/40, 100/807/0/41, 100/807/0/42, 100/807/0/43, 100/807/0/44, 100/807/0/45, 100/807/0/46, 100/807/0/47, 100/807/0/48, 100/807/0/49, 100/807/0/50, 100/807/0/51, 100/807/0/52, 100/807/0/53, 100/807/0/54, 100/807/0/55, 100/807/0/56, 100/807/0/57, 100/807/0/58, 100/807/0/59, 100/807/0/60, 100/807/0/61, 100/807/0/62, 100/807/0/63, 100/807/0/64, 100/807/0/65, 100/807/0/66, 100/807/0/67, 100/807/0/68, 100/807/0/69, 100/807/0/70, 100/807/0/71, 100/807/0/72, 100/807/0/73, 100/807/0/74, 100/807/0/75, 100/807/0/76, 100/807/0/77, 100/807/0/78, 100/807/0/79, 100/807/0/80, 100/807/0/81, 100/807/0/82, 100/807/0/83, 100/807/0/84, 100/807/0/85, 100/807/0/86, 100/807/0/87, 100/807/0/88, 100/807/0/89, 100/807/0/90, 100/807/0/91, 100/807/0/92, 100/807/0/93, 100/807/0/94, 100/807/0/95, 100/807/0/96, 100/807/0/97, 100/807/0/98
Seksjonering	03.05.2021	21/3456	Tinglyst	
Seksjonering	27.05.2021		08.06.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRAN TIEN VAN F050274*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LUDVIG KARSTENS VEI 12 1064 OSLO	Bosatt (B)
NGUYEN HONG PHUC THI F200980*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LUDVIG KARSTENS VEI 12 1064 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjarne Haugens gate 37	H0402	100/807/0/43	55,9	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjarne Haugens gate 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1475 FINSTADJORDET	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	406 Benterud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Rasta		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300798429		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	31.03.2026

1: Bygning 300798429: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 31.03.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5340
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5340
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	885
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	61

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.03.2020	31.03.2020	
Igangsettingstillatelse	22.09.2020	03.03.2022	19/7819-18
Midlertidig brukstillatelse	11.01.2022	03.03.2022	19/7819-31
Ferdigattest	31.03.2026	01.04.2026	26/2370

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjarne Haugens gate 37	H0402	100/807/0/43	55,9	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	2	210	0	210	0	0	0
H07	2	210	0	210	0	0	0
H06	10	820	0	820	0	0	0
H05	10	820	0	820	0	0	0
H04	10	820	0	820	0	0	0
H03	10	820	0	820	0	0	0
H02	9	820	0	820	0	0	0
H01	8	820	0	820	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 100/807

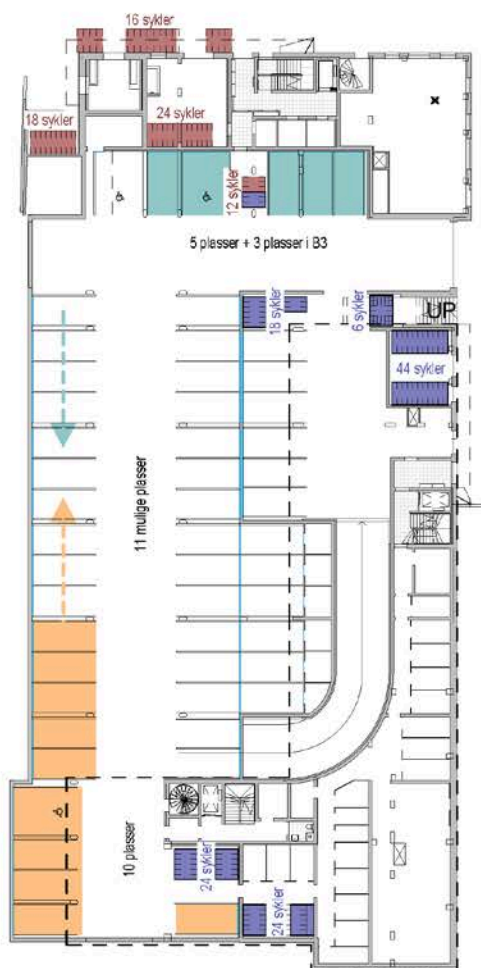
Bruksnavn		Beregnet areal	2847.3
Etablert dato	27.11.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643888.98	609277.03		Ja	2847.3	

Sykkelplasser og næringsparkering



- Sykkelplasser hus 8
- Tilhører hus 7
- Tilhører hus 8
- Mulig utvidelse dersom flere blir ledig

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
PROSJEKT/TEGNING GJELDER Entréen Urban Plan underetasje parkering				
DATO: 16.12.19		TEGN: NEN	KONTR: NEN	FAGL: EEF
MÅLESTOKK: 1 : 500		FASE: 03 - RAMMESØKNAD		PROSJEKT NR: 110565
			TEGNINGS NR: A_20_7+8_0U_Ra	REV:



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

Parkering₈ - JM Norge AS

C:\Users\nadine\Documents\20181132 Entréen BT5_nadineZREPZ.rvt



Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Mari Bråtveit

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
19/7819- 31

Deres referanse:

Dato:
11.01.2022

Midlertidig brukstillatelse - boligblokk - Bjarne Haugens gate 35 og 37

Adresse Bjarne Haugens gate 35 og 37	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/807//	Bygning
Ansvarlig søker Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	Tiltakshaver Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art: Nytt bygg	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10. Midlertidig brukstillatelse gjelder boligblokk og del av uteoppholdsareal.

Søknad om brukstillatelse for del av tiltaket er mottatt 07.12.2021, med supplerende dokumentasjon sist mottatt 07.01 2022.

Midlertidig brukstillatelse gjelder boenhetene og ikke de delene av 1. etasje som er godkjent til bevertning.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for hus 8, parkeringskjeller og næringslokaler på felt B1, ble gitt den 01.10.19 (saksnr. 18/7002-27).
2. Tillatelse for oppføring av veikulvert under Bjarne Haugens gate, fra gnr/bnr 100/807 til 100/796 ble gitt den 03.08.2020 (saksnr. 20/4198).
3. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk på 6-8 etasjer med bevertning i 1. etasje, ble gitt den 27.03.2020.
4. Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt den 22.09.2020.
5. Igangsettingstillatelse del 2 for resterende del av tiltaket ble gitt 14.12.2020.
6. Midlertidig brukstillatelse for heisene ble gitt 12.07.2021.

Midlertidig brukstillatelse for adkomstvei og gangvei fra Bjarne Haugens gate er gitt i sak 20/5270 Midlertidig adkomstveien på Bjarne Haugens gate må ikke brukes til anleggsvei, parkering eller lagring av bygningsmaterialer.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for boenhetene i boligblokk (hus 7) (Bjarne Hugens gate 35 og 37)

Det er ikke gitt midlertidig brukstillatelse for de delene av 1. etasje som er godkjent til bevertning.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
22/2986

Ferdigstillelse og sluttkontroll

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.

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Jm Norge AS

Postboks 453

1327 LYSAKER

Intern kopi til:



Jm Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
26/2370- 2

Deres referanse:

Dato:
31.03.2026

Ferdigattest - Boligblokk

Adresse Bjarne Haugens gate 35 og 37	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/807//	Bygning
Ansvarlig søker Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	Tiltakshaver Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art: Boligblokk	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 17.02.2026.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av boligblokk på 6-8 etasjer med bevertning i 1. etasje, ble gitt den 27.03.2020 (saksnr.19/7819-11)
- Endringstillatelse for innredning av bevertningslokalet ble gitt 28.02.2023 (dok.19/7819-35)

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

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

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

Klageadgang

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

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

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog Rådhus, Hasselveien 6
1471 LØRENSKOG

Dokument-ID:
26/21756

Med hilsen
byggesak

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v9
Tegning BT5 hus 7 og 8



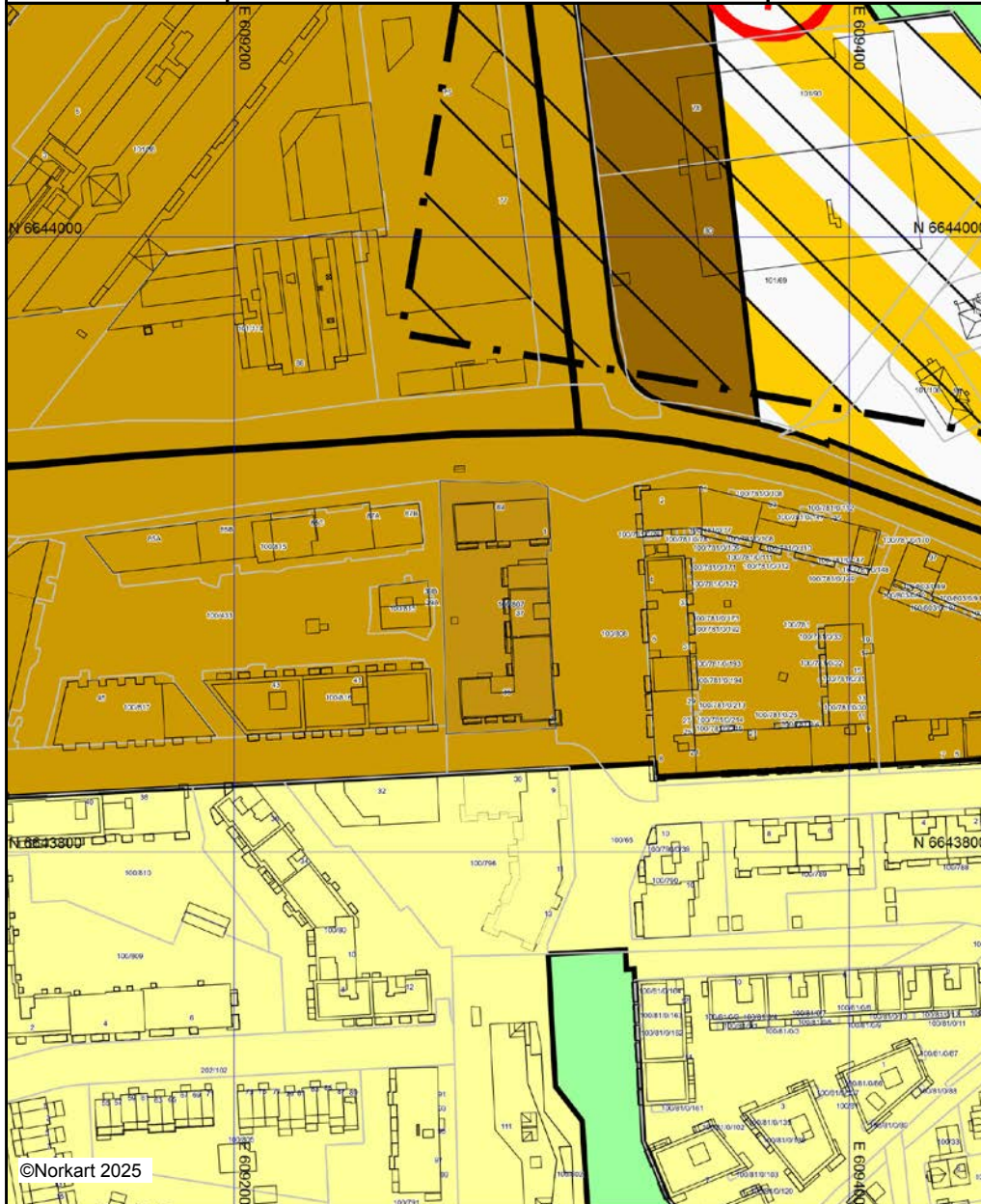
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/807/0/49
Adresse: Bjarne Haugens gate 37
Utskriftsdato: 30.05.2025
Målestokk: 1:2000








UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig



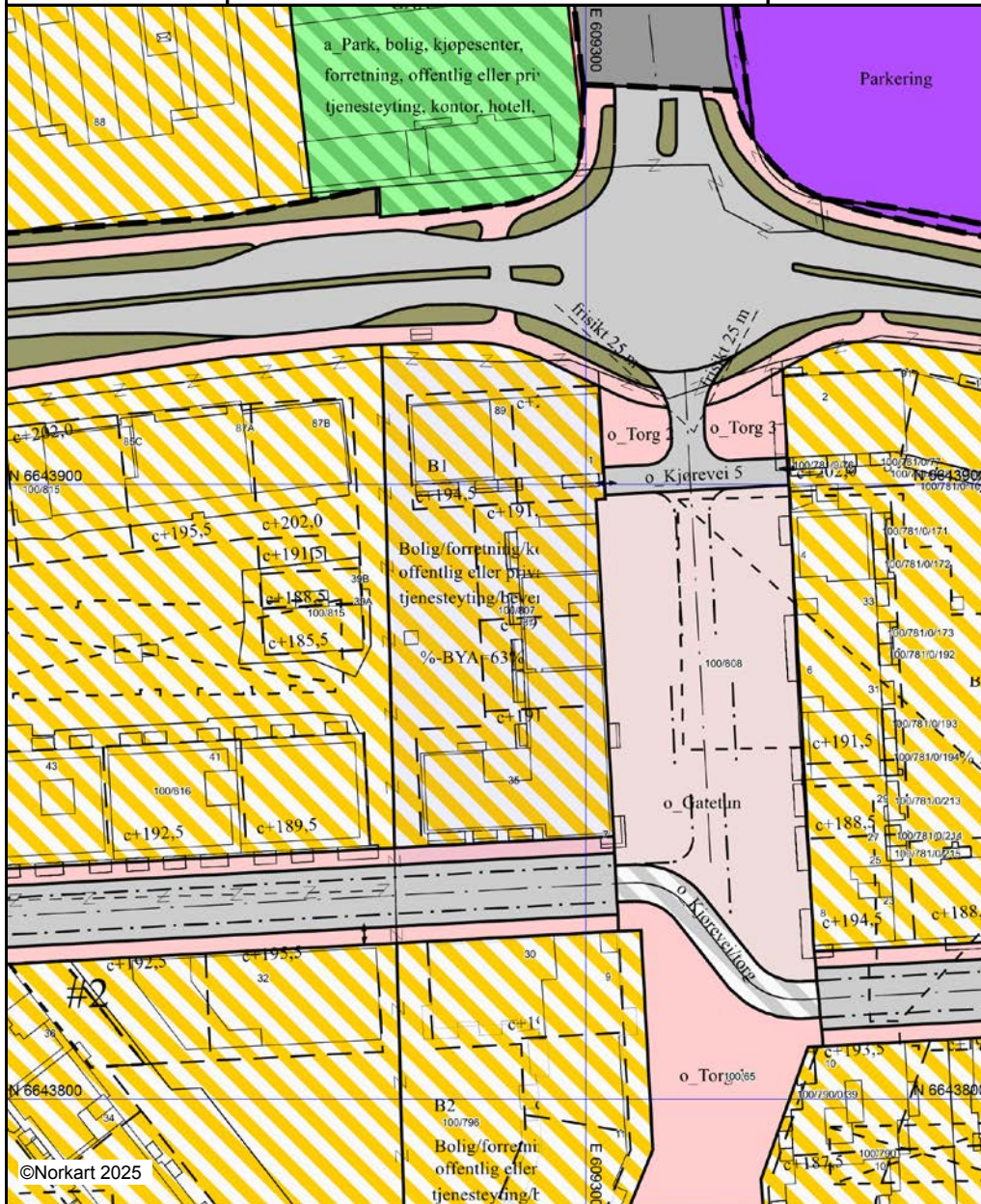
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/807/0/49
Adresse: Bjarne Haugens gate 37
Utskriftsdato: 30.05.2025
Målestokk: 1:1000





UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for industri/lager
-  Gate med fortau

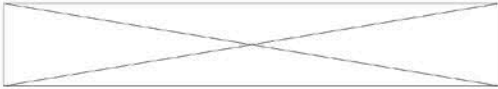
Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring



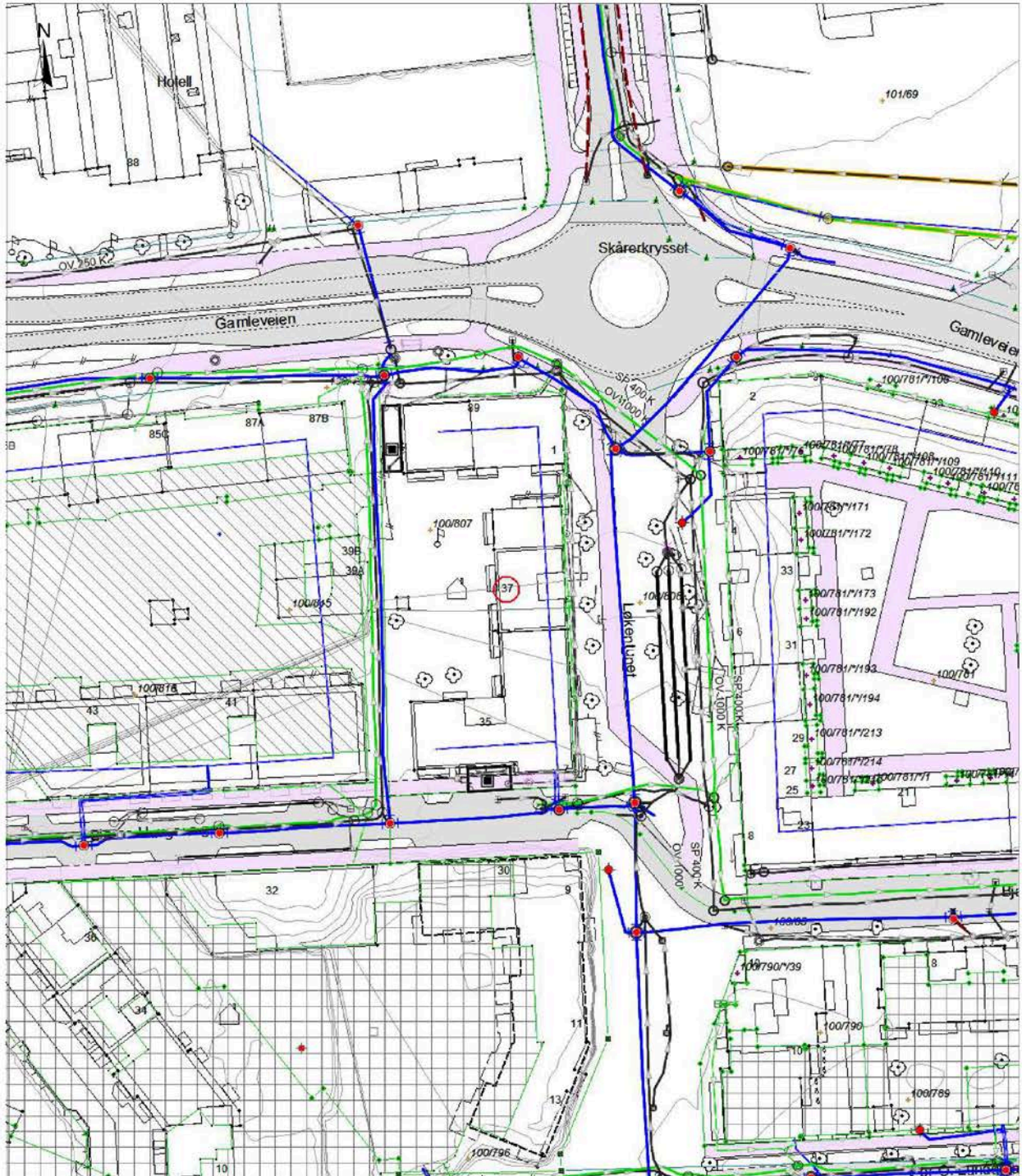
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 807 Adresse: Bjarne Haugens gate 37

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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

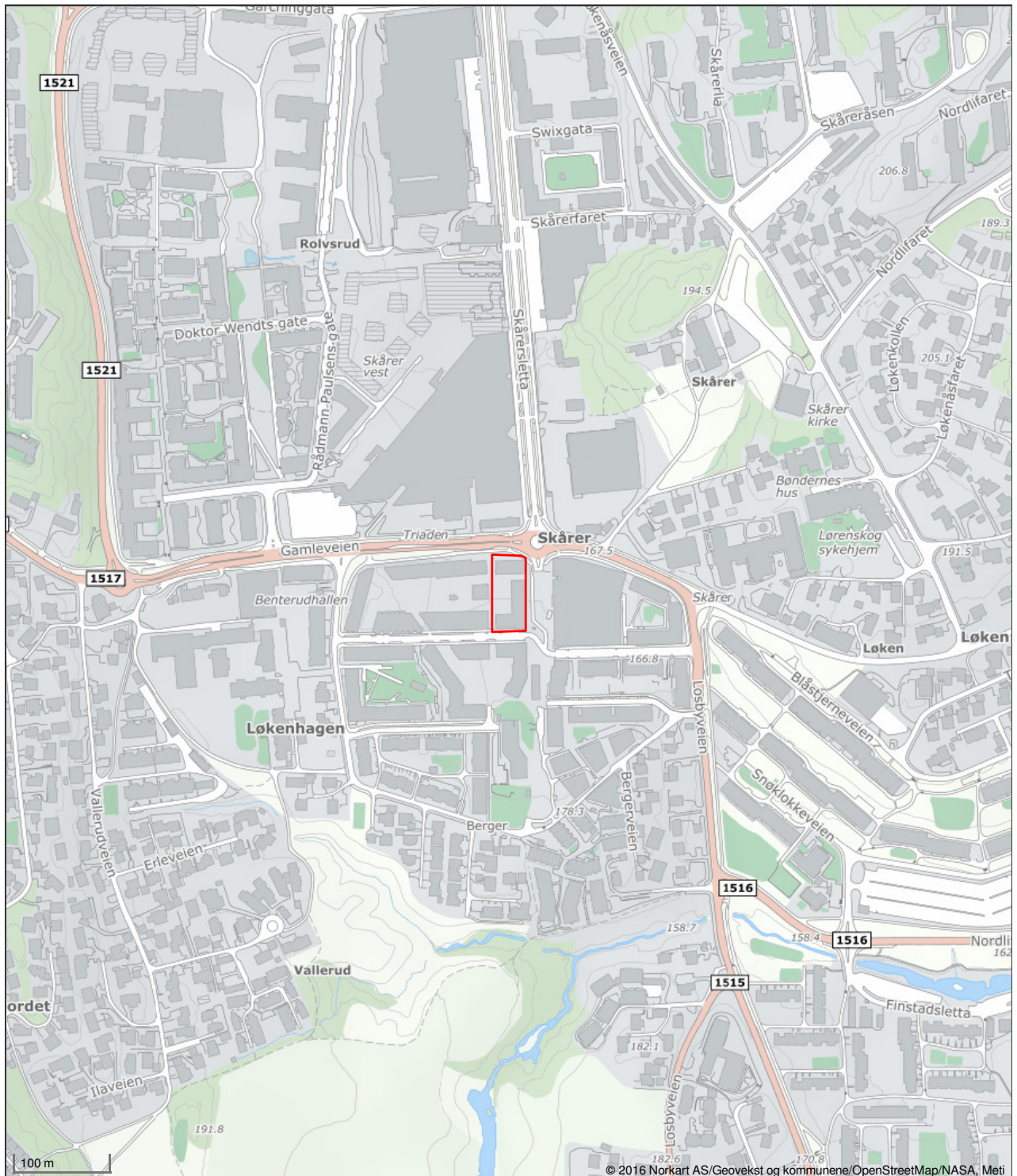


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

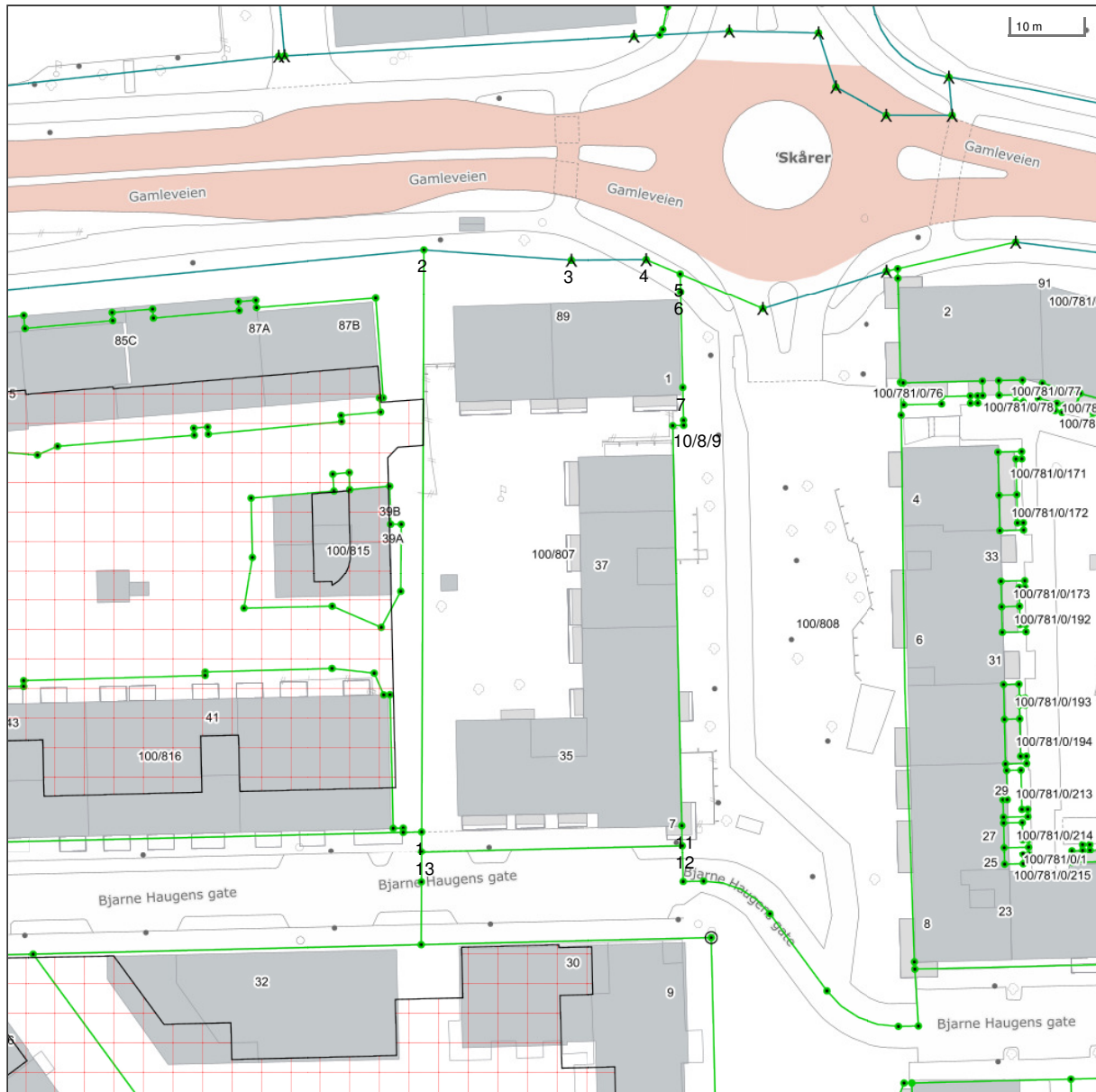
Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/807//



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



Eiendomskart for eiendom 3222 - 100/807//43



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

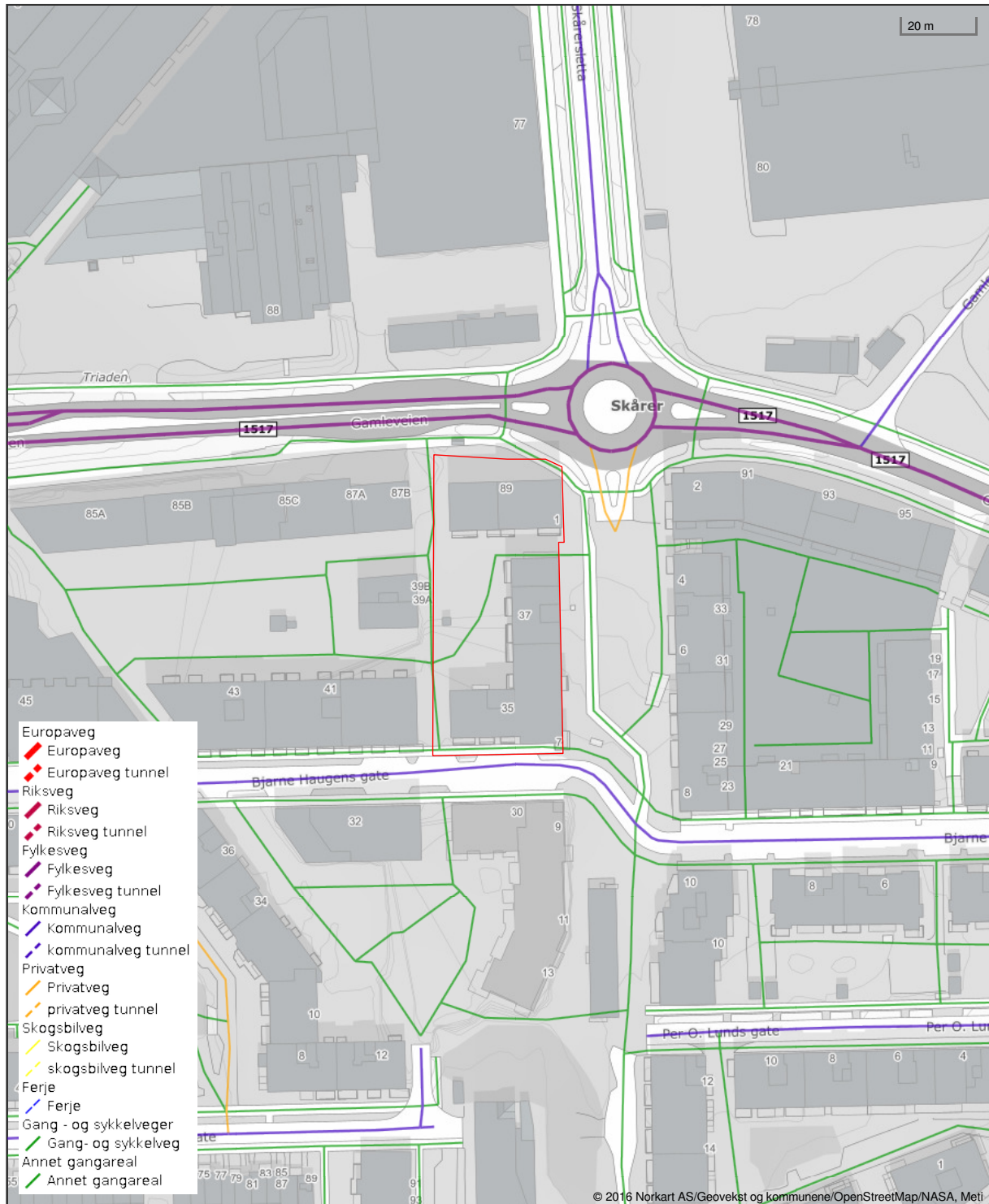
- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant - - - - - Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|--|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 847,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6643888,981254	Øst	609277,030763	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6643840,890397	609268,8894	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
2	6643920,73	609266,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	79,87	
3	6643919,92	609287,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,19	
4	6643920,3	609297,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,36	
5	6643918,46	609302,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
6	6643916,01	609302,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
7	6643902,85	609302,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,18	
8	6643898,36	609303,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
9	6643897,67	609303,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,69	
10	6643897,59	609301,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
11	6643842,8	609304,54	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,87	
12	6643840,05	609304,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
13	6643838,14	609268,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,77	



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/807//



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



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/807/0/49
Adresse: Bjarne Haugens gate 37
Dato: 30.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpeinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpeinje veikant	Hjelpeinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpeinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1

Avgrensning

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

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

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

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

3.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Utnyttelse

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk

I planområdet tillates inntil 3000m² forretning.

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

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

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

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer

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

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

A- og B-feltene: 18m² felles + 7m² privat

C- og D-feltene: 25 m² felles + 5 m² privat

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m² tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m² kontor.

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

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

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

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

§ 4 Plan for utomhusområder

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

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

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

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

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

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

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

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

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

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

§6 Grøntstruktur (park)

Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

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

§ 7

Støy

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

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

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

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

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

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

§ 8 Overvannshåndtering

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

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	807	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	Bjarne Haugens gate 37, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 2 847 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal	98 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_Fortau

Delareal	14 m ²
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	o_Gang/sykkelveg

Delareal	2 735 m ²
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	B1



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	807	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	Bjarne Haugens gate 37, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121103599	15721	07.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4383
8SEN0121103595	15366	27.11.2024	Årsavlesning - målt	12966

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

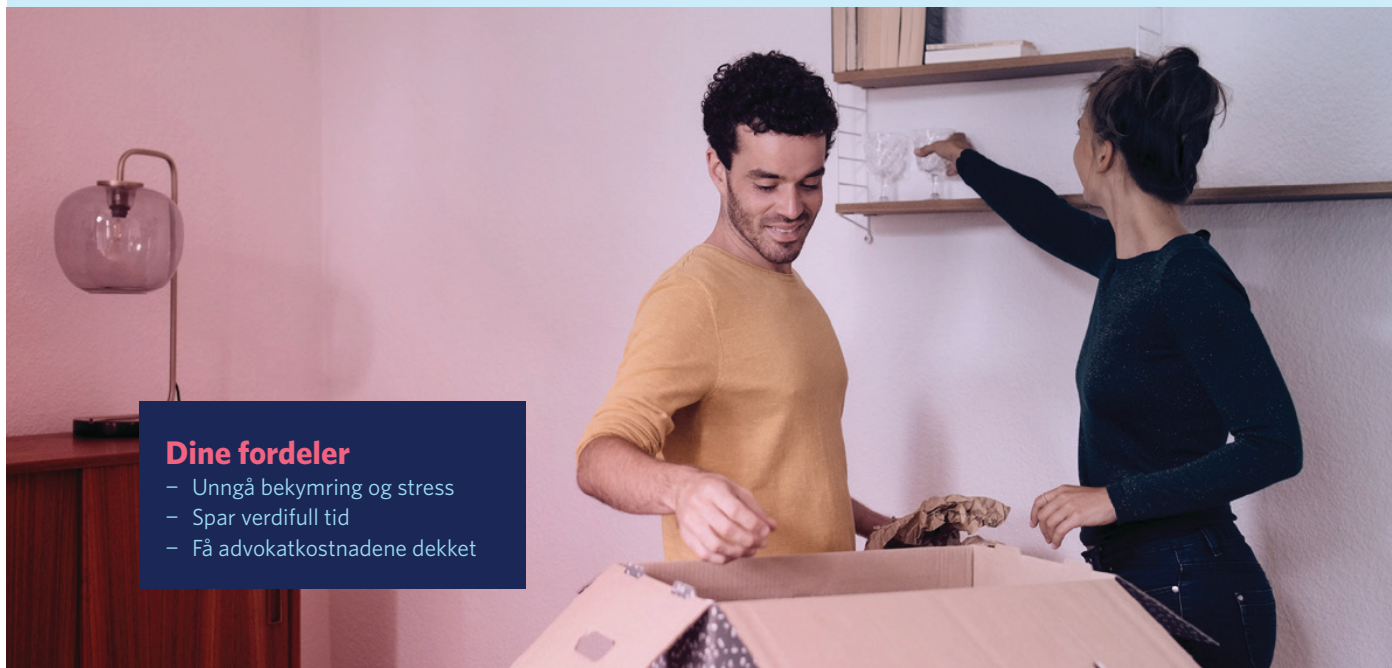
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF / Partner

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING