

# Bjarne Haugens gate 37

## 1475 Finstadjordet

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2022

BRA: 59 m<sup>2</sup>

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

## Bygningsdeler med TG2

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
02.06.2025

Rapportdato  
02.06.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Ali Walid Abdulla

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 807

Festenr:

Seksjonsnr: 49

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Utebod i kjeller. Vestvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med radiatorer og vannboren gulvvarme på bad.

## 5. Arealinformasjon

#### 6 etg.

Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips med downlight i taket. Sikringsskap, rørfordelingsskap. Glatte dører.

Omkledningsrom : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit porselen - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken : Mørk Marbodal kjøkkeninnredning, med mørk 30mm laminat benkeplate, sort vask, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket., utgang til ca 10m2 vestvendt balkong. Radiator.

Vestvendt balkong på ca 10 m2.

Parkeringsplass i kjeller merket 94 på ca 13m2.

1 Bod i kjeller merket 7A-H0602 på ca 5 m2.

Målt takhøyde i stue 2,5 m.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 6. etasje        | 59        | 54                         | 5                           | 0                          | 10                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>59</b> | <b>54</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>10</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                      | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 6. etasje        | 54        | 54        | 0        | 1 Soverom, Entre, Stue, Omklæringsrom, Kjøkken og bad. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>54</b> | <b>54</b> | <b>0</b> |                                                        |                   |

## Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                            | Balkong |
| Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 6 etg .                                                                        |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                     | TG-1    |

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Betongdekke |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-1        |
| Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:<br>Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 600cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m.<br>Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m. |             |



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt sort vaskekum. Integrerte hvitevarer

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

## 6.15 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|----------------------------------------------|-----|

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

## 6.18 Elektrisk



|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                  | Skjult           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Ikke besvart     |

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

## 6.19 Avløpsrør



|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei   |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei   |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei   |

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## 6.20 Vannledninger

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                   | Plast       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei         |
|                                                                                   |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Nei         |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Stoppekran er plassert i gang og fungerer som tiltenkt.                           |             |

## 6.21 Ventilasjon

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                         | Mekanisk ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>        | <b>TG-1</b>          |
| Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken. |                      |

## 6.22 Våtrom:



Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit porselen - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 80cm bredt servant skap med glatte, mørke fronter. hvit servant i porselen med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt



## Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|                        |     |

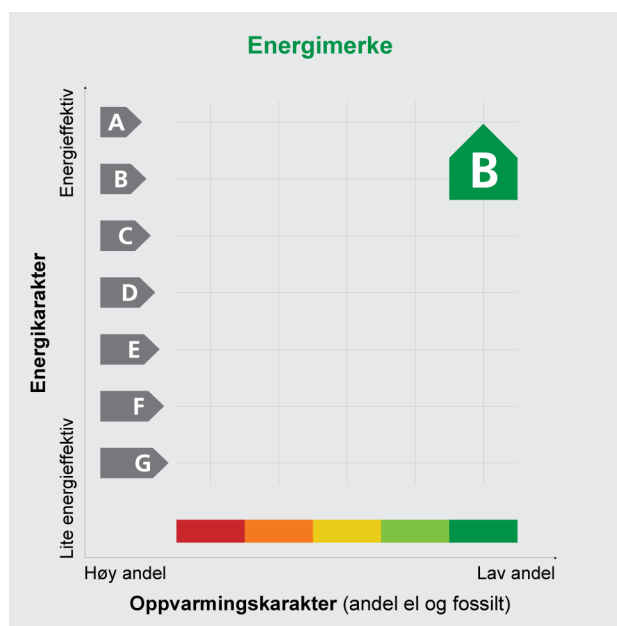
## 6.23 Overflater

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Alle overflater            | Nye 2022 |
| Oppsummering av overflater | TG-1     |

# ENERGIATTEST

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Adresse       | Bjarne Haugens gate 37 |
| Postnr        | 1475                   |
| Sted          | FINSTADJORDET          |
| Leilighetsnr. |                        |
| Gnr.          | 100                    |
| Bnr.          | 807                    |
| Seksjonsnr.   | 49                     |
| Festenr.      |                        |
| Bygn. nr.     | 300798429              |
| Bolignr.      | H0602                  |
| Merkenr.      | A2022-1376798          |
| 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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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](http://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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Adresse: Bjarne Haugens gate 37                      | Gnr: 100          |
| Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET                      | Bnr: 807          |
| Leilighetsnummer:                                    | Seksjonsnr: 49    |
| Bolignr: H0602                                       | Festenr:          |
| Dato: 28.03.2022 23:24:13                            | Bygnnr: 300798429 |
| Energimerkenummer: A2022-1376798                     |                   |
| Ansvarlig for energiattesten:                        |                   |
| Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ OTOV |                   |

| Enhet                                              | Inngangsverdi          |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)            |                        |
| MatrikkelEnhetsIdentiId                            |                        |
| ByggIdentiId                                       |                        |
| BruksenhetsIdentiId                                |                        |
| AdressIdentiId                                     |                        |
| VegAdressIdentiId                                  |                        |
| Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger |                        |
| Kommunenr.                                         | 3029                   |
| Gnr.                                               | 100                    |
| Bnr.                                               | 807                    |
| Snr.                                               |                        |
| Fnr.                                               |                        |
| Gateadresse                                        | Bjarne Haugens gate 37 |
| Postnummer                                         | 1475                   |
| Poststed                                           | Lørenskog              |
| Bygningsnr.                                        |                        |
| Bolignr.                                           | H0602                  |
| 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 <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 6 m <sup>2</sup>                         |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 56 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 56 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 155 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,84 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 11,2 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 21,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,00 l/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                                          |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 76 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 76 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 0,70 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 0,70 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,96 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 86 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 40 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| 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 <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| 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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,017                   |
| 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 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 81,5 |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4702 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 83,96 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2886 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 83,96 kWh/(m²·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 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 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 % |
|--------------------------------------|------|

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

**§ 1**

**Avgrensning**

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

**§ 2**

**Formål**

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

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

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

**§ 3 Fellesbestemmelser**

**3.1 Dokumentasjonskrav**

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

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

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

### **3.2 Plassering og høyder**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Utnyttelse**

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

### **3.4 Bruk**

I planområdet tillates inntil 3000m<sup>2</sup> 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. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

### **3.5 Utforming**

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

### **3.6 Uteoppholdsarealer**

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

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

- A- og B-feltene: 18m<sup>2</sup> felles + 7m<sup>2</sup> privat
- C- og D-feltene: 25 m<sup>2</sup> felles + 5 m<sup>2</sup> 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. Terrengtet skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

### **3.7 Atkomst og parkering**

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> kontor/tjenesteyting/forretning.

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

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

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

### **§ 4 Plan for utomhusområder**

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

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

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

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

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

## **§6 Grøntstruktur (park)**

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

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

## **§ 7**

### **Støy**

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

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

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

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

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

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

### **§ 8 Overvannshåndtering**

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

### **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

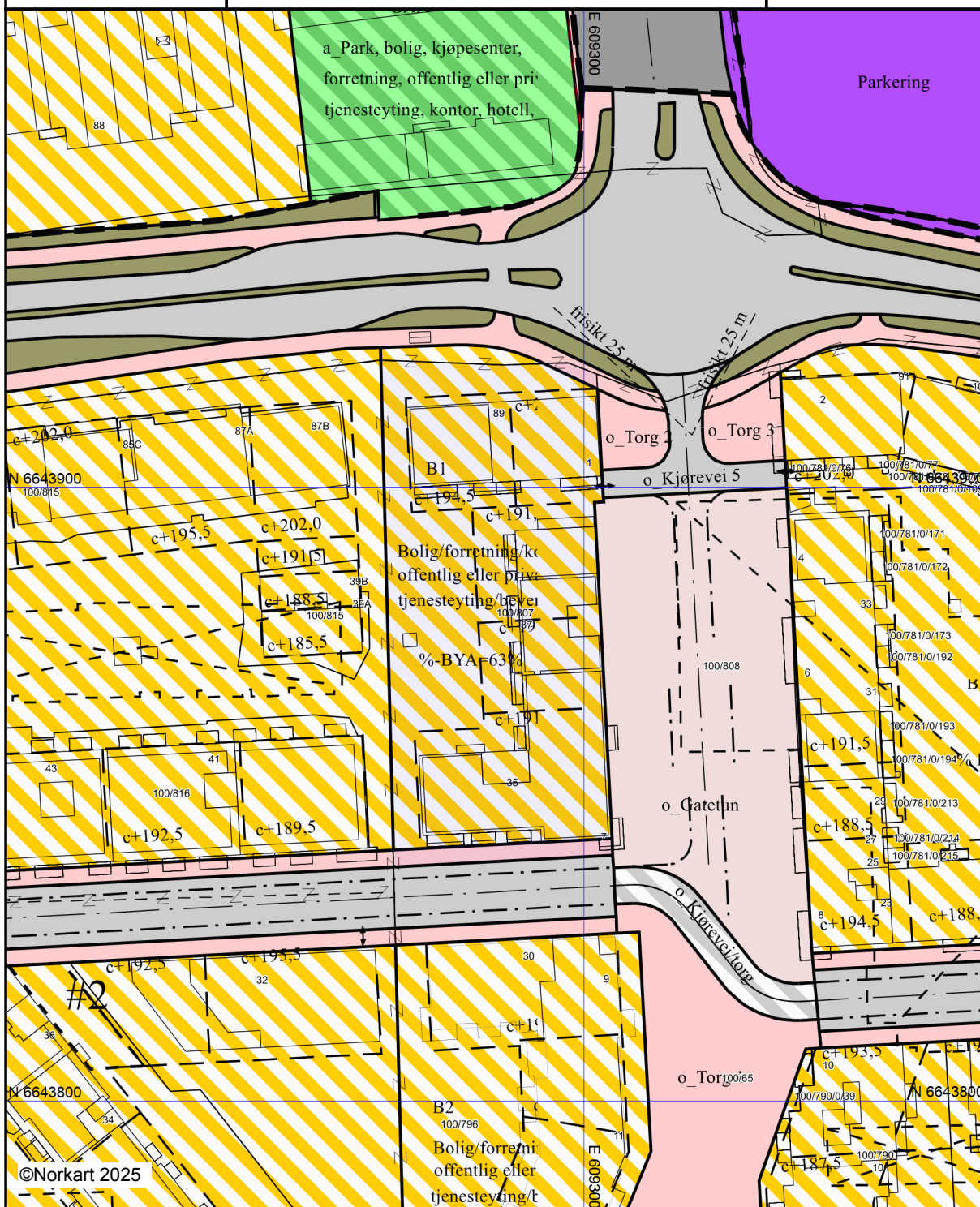
Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

**Oversendes administrasjonen:**

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.



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



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.

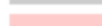
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## 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 grønstrukturformål
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense 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



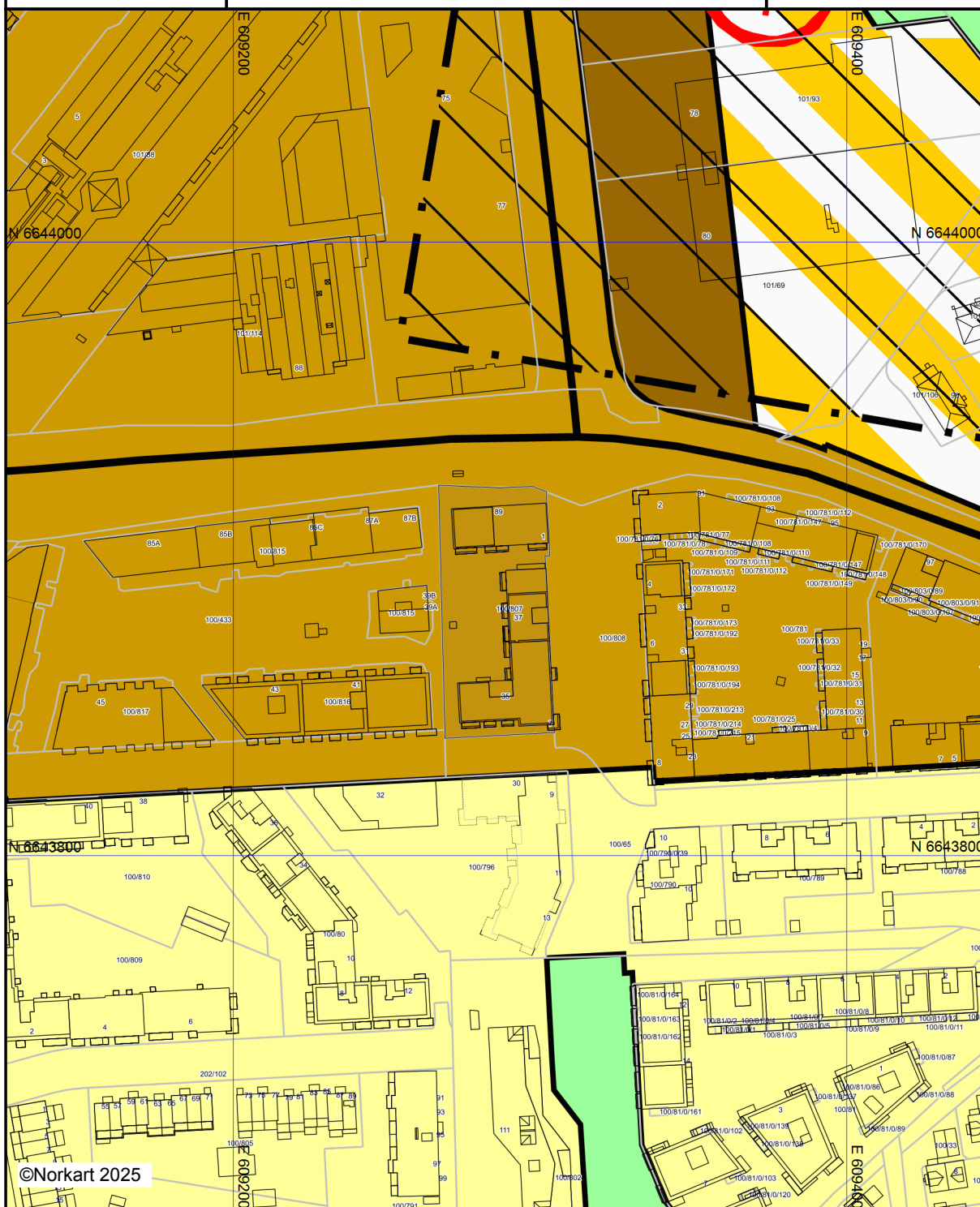
Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

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



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



# 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   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 2 847 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende                                                                                                                                                           |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|          |                  |
|----------|------------------|
| Id       | 2014003          |
| Navn     | Skårer syd       |
| Plantype | Områderegulering |

|                       |                                                                                                                                                           |                                       |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                 |                                       |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.06.2014                                                                                                                                                |                                       |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf</a> |                                       |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                           | 98 m <sup>2</sup>                     |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                             | Fortau                                |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                           | o_Fortau                              |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                           | 14 m <sup>2</sup>                     |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                             | Gang-/sykkelveg                       |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                           | o_Gang/sykkelveg                      |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                           | 2 735 m <sup>2</sup>                  |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                             | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                           | B1                                    |  |



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

|                                                                                    |                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Adresse</b><br>Bjarne Haugens gate 35 og 37                                     | <b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b><br>100/807//                            | <b>Bygning</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Stav Arkitekter AS<br>Øvre Banegate 28<br>4014 STAVANGER | <b>Tiltakshaver</b><br>Jm Norge AS<br>Postboks 453<br>1327 LYSAKER |                |
| <b>Tiltakets art:</b><br>Nytt bygg                                                 | <b>Bygningstype:</b><br>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 Hagens gate 35 og 37)

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

## 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](mailto: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:



## Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

### Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
  - **Full pakke**, ref. Infoland
  - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
  - **kr 6.570,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:
  - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

### Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 01.06.25 Side 1 av 2

|                              |             |             |                   |            |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------|
| Sameiet Entréen Urban        | Vår ref.:   | 1872/49     | Fødselsdato eier: | 27.07.1989 |
| Bjarne Haugens gate 37       | Type:       | Boligsameie |                   |            |
| 1475 FINSTADJORDET           | Eiere:      | Ali Abdulla |                   |            |
| Organisasjonsnr: 828 495 402 | Seksjonsnr: | 49          |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 699

|                  |                                       |       |
|------------------|---------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån                      | 196   |
|                  | Felleskostnader                       | 3 758 |
|                  | Vedlikeholdsfond                      | 124   |
|                  | Renter felleslån                      | 72    |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd                           | 349   |
| Objekt:          | Garasjeplass nr. 94 EL ( 18721 - 94 ) | 200   |

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

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

### 3: Fellesgjeld

|                            |           |                                   |
|----------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 12 591    | Gjeld siste årsoppg.: 13 638      |
| Klient ajourf. lån:        | 1 481 298 | Klient gj. s. årsoppg.: 1 604 375 |

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 22808217639, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.06.2025: 7.08% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 01.06.2025: 1 481 298

Andel av saldo: 12 592

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

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nam Sky Pham

Adresse: Gamleveien 89  
H0304

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 98814027

E-post: sky.nam.pham@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2025

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

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

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|------------------|-----|
|               | Gjeld: | 13 638    | Andre inntekter: | 500 |
| Annen formue: | 2 227  | Utgifter: | 556              |     |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende:     | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 49 | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.06.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |             |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------|------------|
| Sameiet Entréen Urban               | <b>Vår ref.:</b> | 1872/49     | <b>Fødselsdato eier:</b> | 27.07.1989 |
| Bjarne Haugens gate 37              | <b>Type:</b>     | Boligsameie |                          |            |
| 1475 FINSTADJORDET                  | <b>Eiere:</b>    | Ali Abdulla |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 828 495 402 |                  |             |                          |            |

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 100/807 - seksjon:49

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2847.3

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90926595

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |            |                     |              |        |       |
|-------------------|------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:     | 01.03.2022 | Første innflytting: | 01.03.2022   | SSBnr: | H0602 |
| Etasje:           | 6          | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:             | Ja         |                     |              |        |       |
| Parkeringstype:   | Ingen ()   |                     |              |        |       |
| Systemlås:        | Nei        | Antall rom:         | 2            |        |       |
| Husdyrhold:       |            | Oppr. antall rom:   | 2            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei        | Kategori:           | Hus 7        |        |       |

Fasiliteter:

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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

---

## 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 garasjeanlegget. Se vedlegg 1 og 2 'Erklæring om rettighet i fast eiendom'. Ihht erklæring er rettighetshaver forpliktet til å betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg i Sameiet Entréen Urbans eiendom, fordelt i henhold til bruk.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

#### **3-2 Fellesareal**

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

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

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

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 begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

### 3-4 Garasjeanlegget

#### (1) Rettslig disposisjonsrett

Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 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 utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.
- (10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. 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/kameraovervåkning i fellesanlegg/garasje
- Avdelingsregnskap garasje

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

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

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

##### **8-2 Inhabilitet**

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

#### **9. Årsmøtet**

##### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

##### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets 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

## 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](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://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 Kameraovervåkning på takterrassene**

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

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

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

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlemmer på valg:

Abdelaziz Aghattas er på valg, tar gjenvalg.

Hemen Sheikhi er på valg, tar ikke gjenvalg.

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

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlemmer på valg:

Harald Due Rinde - ønsker å fortsette som varamedlem.

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

### **6.3 Valg av valgkomite**

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

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

## Arbeidskapital

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

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<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 4    | 4 756 016        | 4 773 113        | 4 549 600        | 4 889 118        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>4 756 016</b> | <b>4 773 113</b> | <b>4 549 600</b> | <b>4 889 118</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 5    | 7 800            | 6 800            | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |      | <b>7 800</b>     | <b>6 800</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>4 763 816</b> | <b>4 779 913</b> | <b>4 549 600</b> | <b>4 889 118</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 6    | 31 020           | 0                | 15 000           | 8 460            |
| Styrehonorar                               | 6    | 220 000          | 0                | 150 160          | 60 000           |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                                | 7    | 20 595           | 6 865            | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| 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            |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>5 629 467</b> | <b>3 395 664</b> | <b>4 519 560</b> | <b>4 451 490</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>-865 651</b>  | <b>1 384 249</b> | <b>30 040</b>    | <b>437 628</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 73 197           | 16 172           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 0                | 153              | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>-73 197</b>   | <b>-16 019</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>-792 454</b>  | <b>1 400 267</b> | <b>30 040</b>    | <b>437 628</b>   |
| Overført sameiekapital                     |      | -792 454         | 1 400 267        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>-792 454</b>  | <b>1 400 267</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balance 2023 Sameiet Entréen Urban

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

## Balanse 2023 Sameiet Entréen Urban

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

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nam Sky Pham  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hemen Sheikhi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alex Phan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thanh Cong Pham  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Abdelaziz Aghattas  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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 opptatt 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<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETKT</b>                             |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |    |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 4  | 4 441 458        | 4 466 466        | 4 188 000        | 4 452 563        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |    | <b>4 441 458</b> | <b>4 466 466</b> | <b>4 188 000</b> | <b>4 452 563</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |    |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 5  | 7 800            | 6 800            | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |    | <b>7 800</b>     | <b>6 800</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         |    | <b>4 449 258</b> | <b>4 473 266</b> | <b>4 188 000</b> | <b>4 452 563</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |    |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 6  | 31 020           | 0                | 14 000           | 8 035            |
| Styrehonorar                               | 6  | 220 000          | 0                | 140 160          | 56 989           |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                 |    |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                                | 7  | 20 595           | 6 865            | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                       |    |                  |                  |                  |                  |
| 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            |
| <b>Sum kostnad</b>                         |    | <b>5 056 537</b> | <b>3 136 432</b> | <b>3 750 560</b> | <b>4 048 113</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |    | <b>-607 279</b>  | <b>1 336 834</b> | <b>437 440</b>   | <b>404 450</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |    |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |    | 69 787           | 15 557           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |    | 0                | 147              | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |    | <b>-69 787</b>   | <b>-15 410</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |    | <b>-537 492</b>  | <b>1 352 244</b> | <b>437 440</b>   | <b>404 450</b>   |

Note

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

|                                            |    | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETKT</b>                             |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |    |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 4  | 38 232           | 27 120           | 100 000          | 53 300           |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |    | <b>38 232</b>    | <b>27 120</b>    | <b>100 000</b>   | <b>53 300</b>    |
| <b>Sum inntekt</b>                         |    | <b>38 232</b>    | <b>27 120</b>    | <b>100 000</b>   | <b>53 300</b>    |
| <b>KOSTNAD</b>                             |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |    |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 6  | 0                | 0                | 1 000            | 425              |
| Styrehonorar                               | 6  | 0                | 0                | 10 000           | 3 011            |
| <b>Driftskostnad</b>                       |    |                  |                  |                  |                  |
| 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            |
| <b>Sum kostnad</b>                         |    | <b>33 420</b>    | <b>82 253</b>    | <b>83 000</b>    | <b>69 849</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                      |    | <b>4 812</b>     | <b>-55 133</b>   | <b>17 000</b>    | <b>-16 549</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |    |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |    | 0                | 615              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |    | 0                | 6                | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |    | <b>0</b>         | <b>-609</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |    | <b>4 812</b>     | <b>-54 524</b>   | <b>17 000</b>    | <b>-16 549</b>   |

Note

### Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

|                                      |    | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                      |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                   |    |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad               | 4  | 270 200          | 279 527          | 261 600          | 261 600          |
| <b>Sum leieinntekt</b>               |    | <b>270 200</b>   | <b>279 527</b>   | <b>261 600</b>   | <b>261 600</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                   |    | <b>270 200</b>   | <b>279 527</b>   | <b>261 600</b>   | <b>261 600</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                       |    |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftskostnad</b>                 |    |                  |                  |                  |                  |
| 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           |
| <b>Sum kostnad</b>                   |    | <b>538 895</b>   | <b>176 980</b>   | <b>686 000</b>   | <b>333 528</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |    | <b>-268 695</b>  | <b>102 547</b>   | <b>-424 400</b>  | <b>-71 928</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                  |    |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                         |    | 3 410            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>            |    | <b>-3 410</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                   |    | <b>-265 285</b>  | <b>102 547</b>   | <b>-424 400</b>  | <b>-71 928</b>   |

#### 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           |
| <b>Sum</b>                          | <b>4 756 016</b> | <b>4 773 113</b> |

#### Note 5 - Andre driftsinntekter

|                            | 2023         | 2022         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 7 800        | 6 800        |
| <b>Sum</b>                 | <b>7 800</b> | <b>6 800</b> |

#### Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                              | 2023           | 2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                      | 8 460          | 0        |
| 5403 Avsetning arbeidsgiveravgift            | 22 560         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 60 000         | 0        |
| 5332 Styrehonorar ikke utbetalt              | 160 000        | 0        |
| <b>Sum</b>                                   | <b>251 020</b> | <b>0</b> |

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/feing                    | 126 622        | 0              |
| <b>Sum</b>                                      | <b>562 994</b> | <b>369 317</b> |

## Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                         | 2023     | 2022          |
|-------------------------|----------|---------------|
| 6420 Leie av datautstyr | 0        | 14 888        |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b> | <b>14 888</b> |

## 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         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>7 620</b> | <b>71 027</b> |

## 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        |
| <b>Sum</b>                       | <b>550 956</b> | <b>232 794</b> |

## Note 12 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer       | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                 |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                 |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                 |                          |
| Årets resultat                  | 1 400 267                | -792 454        | 607 813                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>1 400 267</b>         | <b>-792 454</b> | <b>607 813</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>1 400 267</b>         | <b>-792 454</b> | <b>607 813</b>           |

## 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

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 modifierer 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)

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



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



# 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 saksliste

**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      | Sander Rustad Schanke (sign.) | 07.06.2024 |
| Protokollvitne | Daniel Bigom (sign.)          | 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](http://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(kameraovervåkning, 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. Godgjørelse 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](http://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 saksliste

**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 spekket for slike godtgjørelser. Dette generelle spekket 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 |