



LØRENSKOG SENTRUM V/ TRIADEN

Bjarne Haugens gate 37

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Bjarne Haugens gate 37!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 4 250 000,-	54/59 kvm	B - Grønn
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
107 640,-	Eierseksjon	2847.3 m ² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
4 370 231,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
4 699,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 12 591,-	6	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
2 227,-	2022	

Din megler



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Milad er en engasjert og dyktig eiendomsmegler, kjent for å levere sterke resultater og yte topp service i hvert eneste oppdrag. Med et skarpt blikk for både detaljer og helhet, jobber han målrettet for å sikre høyest mulig verdi for hver bolig han formidler.

Stor og innflyttingsklar 2R selveier fra 2022 på 59 BRA | Vestvendt balkong | Fjernvarme og V.v. inkl. | MÅ SES!

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Bjarne Haugens gate 37!

En nyere 2-roms leilighet fra 2022 med gjennomtenkte løsninger og god standard. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og har en solrik balkong på ca. 10 kvm. I tillegg har beboerne tilgang til en flott felles takterrasse.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener – her bor du sentralt med gangavstand til butikker, kjøpesentre og kollektivtransport, samtidig som du har fine turområder og grønne omgivelser rett utenfor døren. Dette er et ideelt kjøp for førstegangskjøpere, pendlere eller som et utleieobjekt.

Mulighet for å kjøpe garasjeplass
Flott vestvendt balkong på ca. 10 kvm
Felles takterrasse med utendørs "treningsstudio"
God standard med garantitid frem til 2027



Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold.



Her kan man møblere etter ønske og behov.

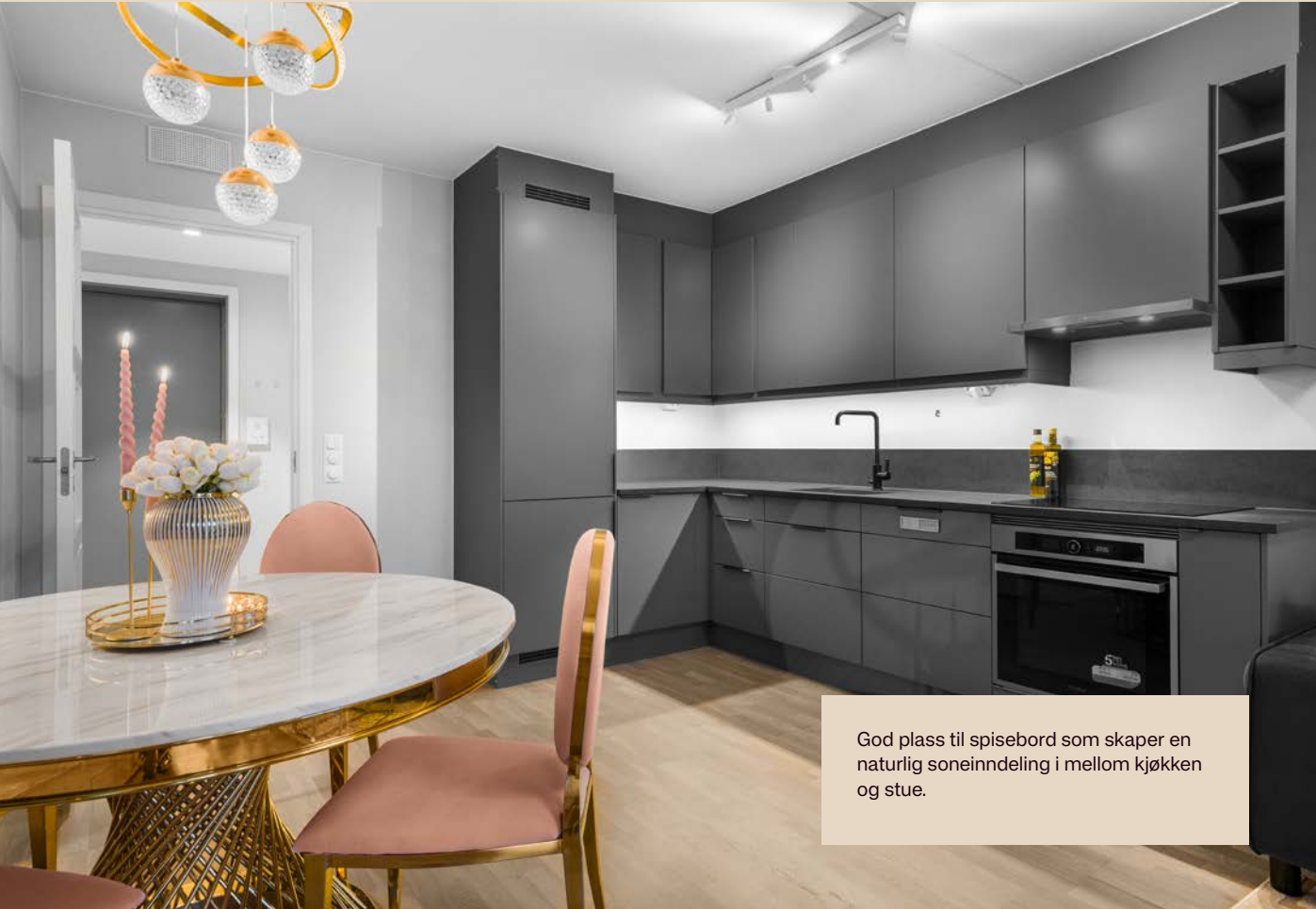




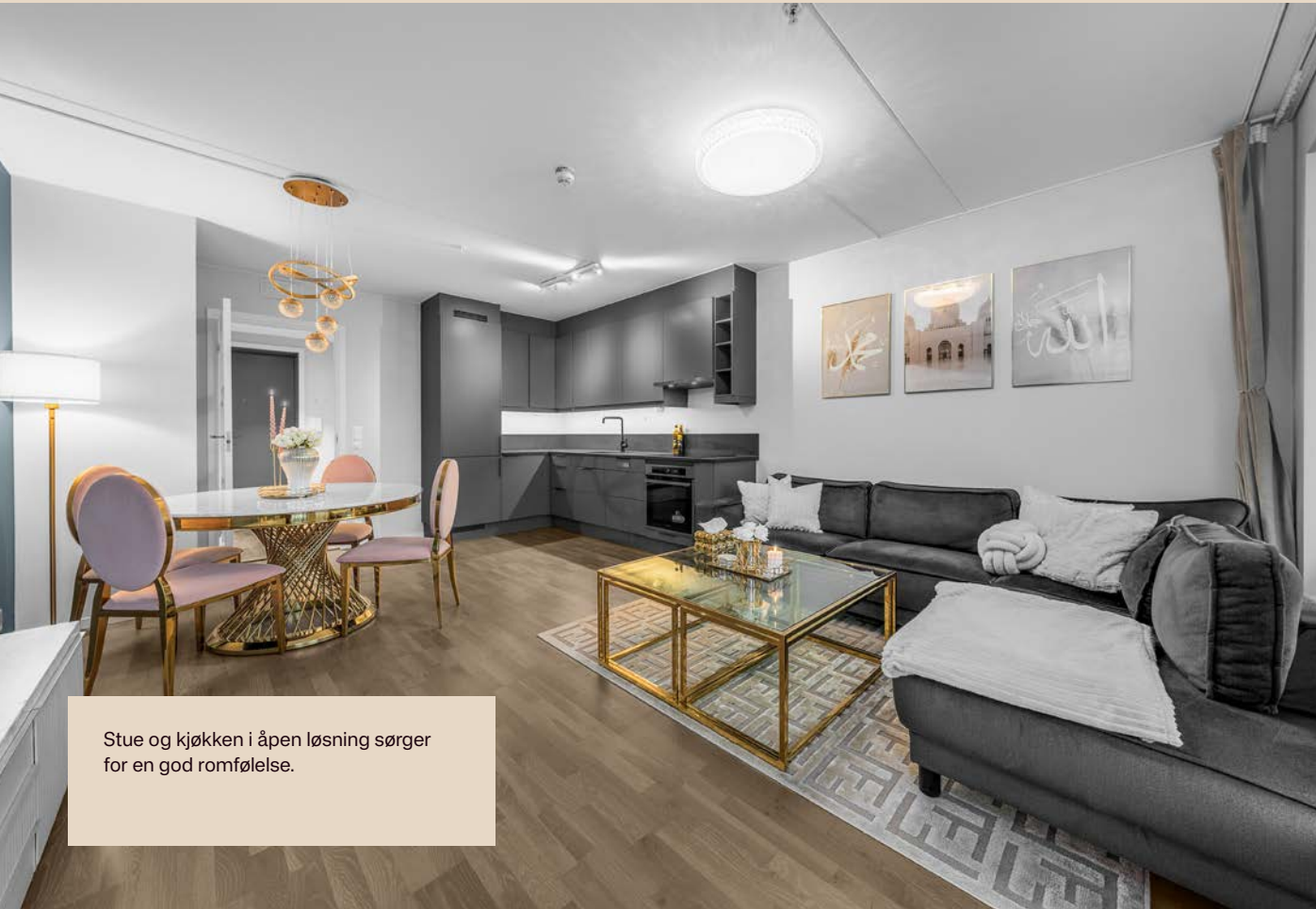
Utsyn fra balkongen.



Innbydende entrè med god plass til oppheng og oppbevaring.



God plass til spisebord som skaper en naturlig soneinndeling i mellom kjøkken og stue.



Stue og kjøkken i åpen løsning sørger for en god romfølelse.



Fullt utstyrt og lekkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Marbodal med integrerte hvitevarer.



Delikat flislagt bad med mørke 20x20 fliser på gulv og hvite 20x60 fliser på veggene.

Vannbåren varme i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for god lufting.

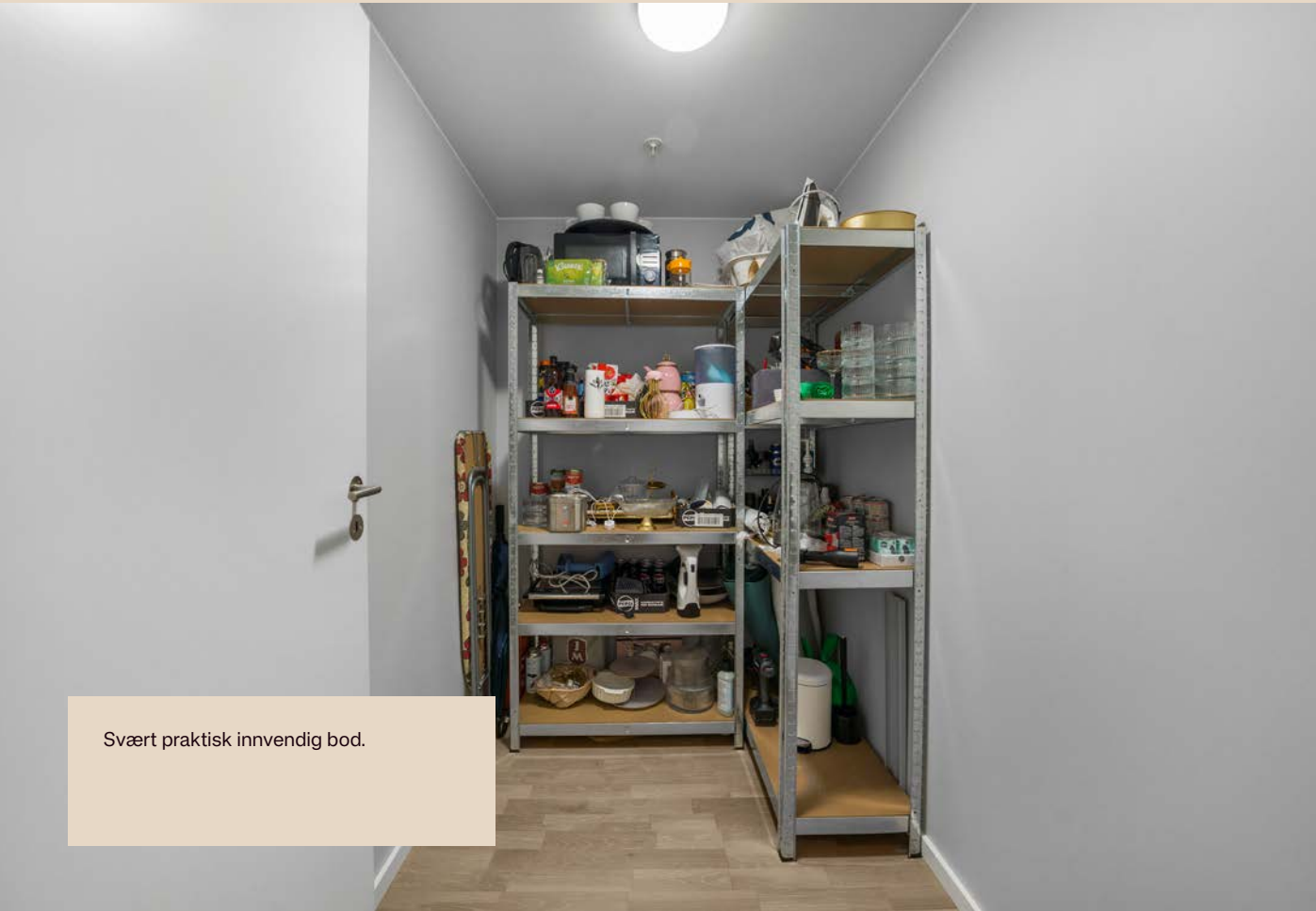




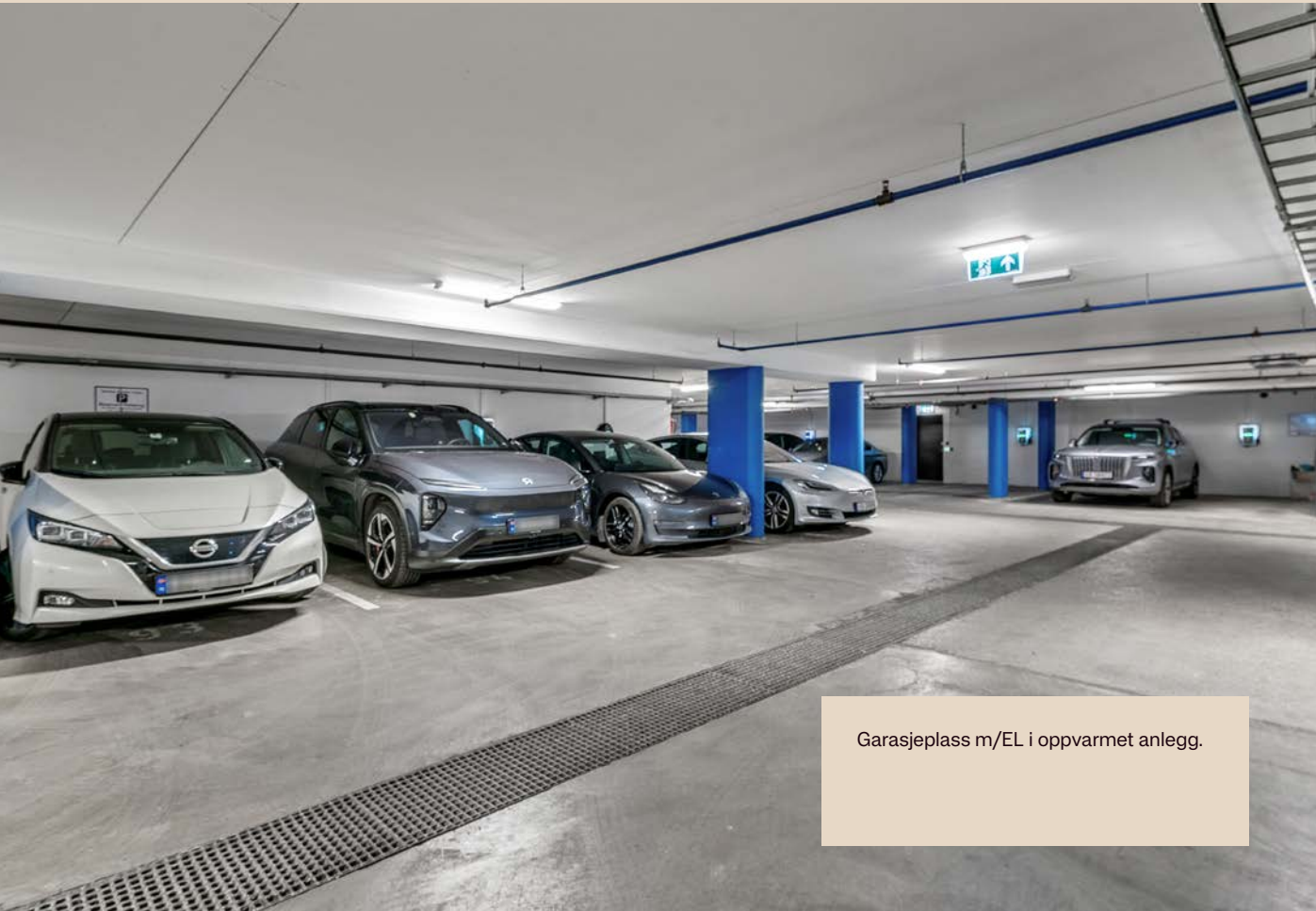
Soverom med stor innebygd garderobe.



Vendt mot rolig fellesareal.



Svært praktisk innvendig bod.



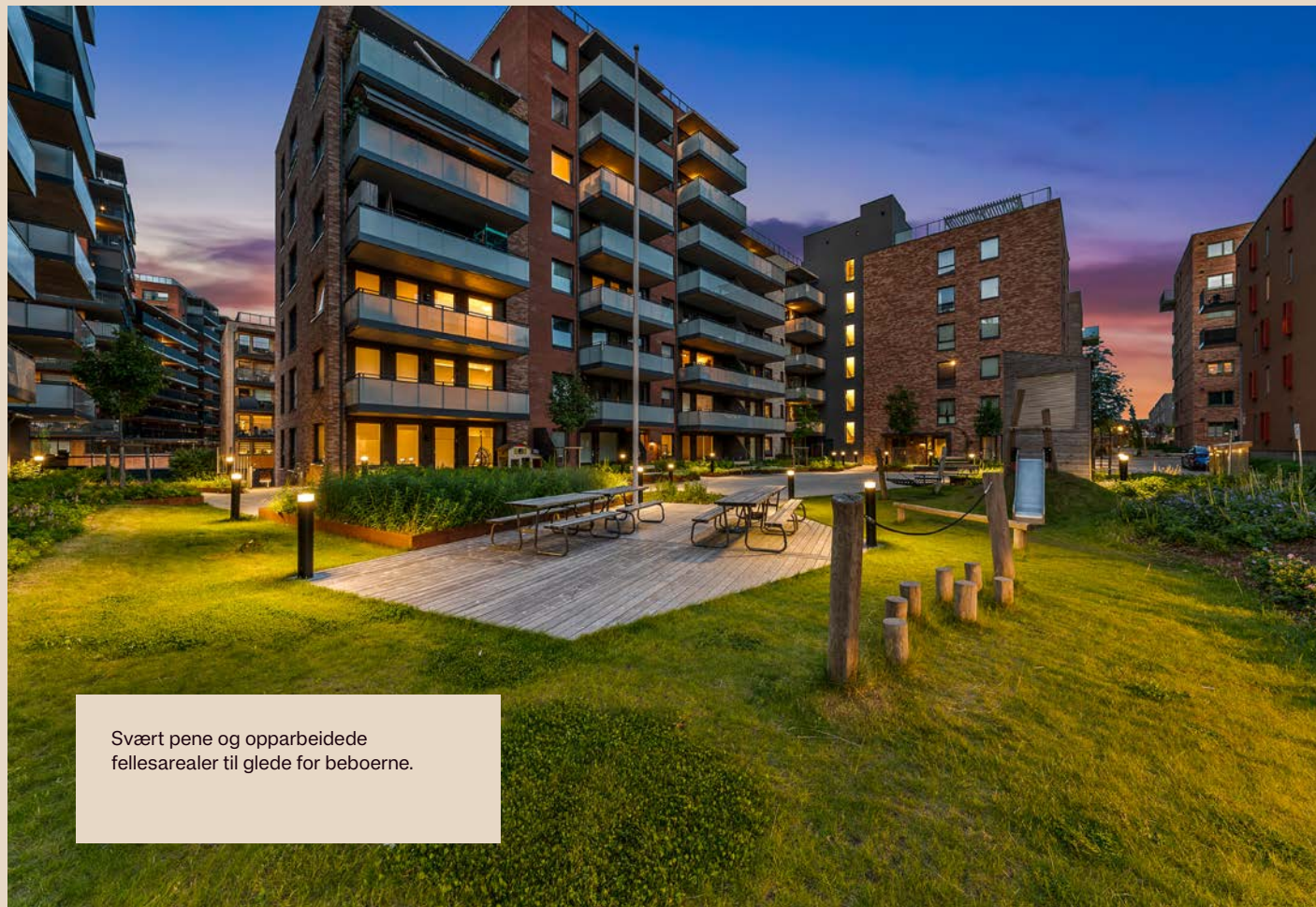
Garasjeplass m/EL i oppvarmet anlegg.



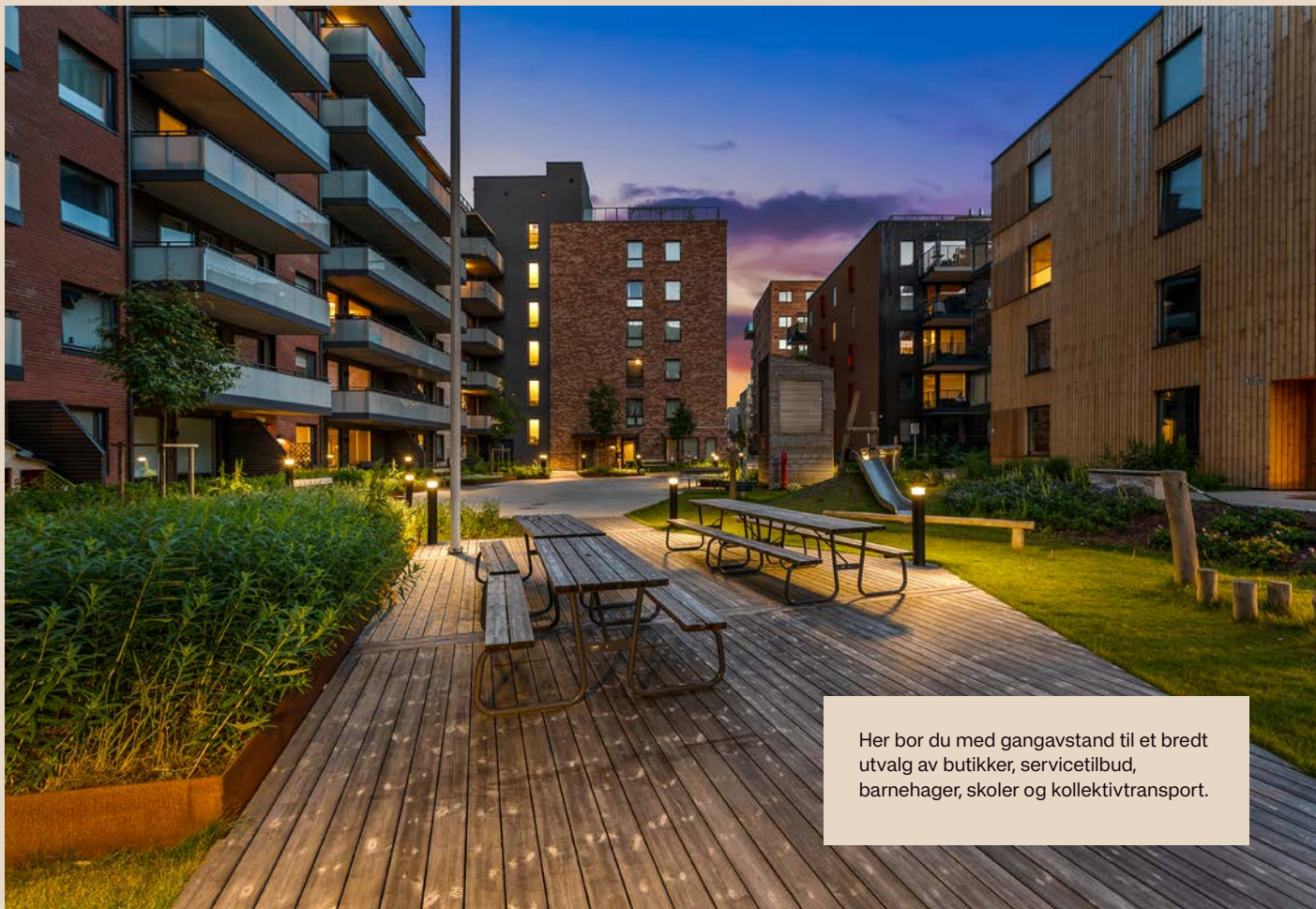
Utsikt over hele nærområdet.



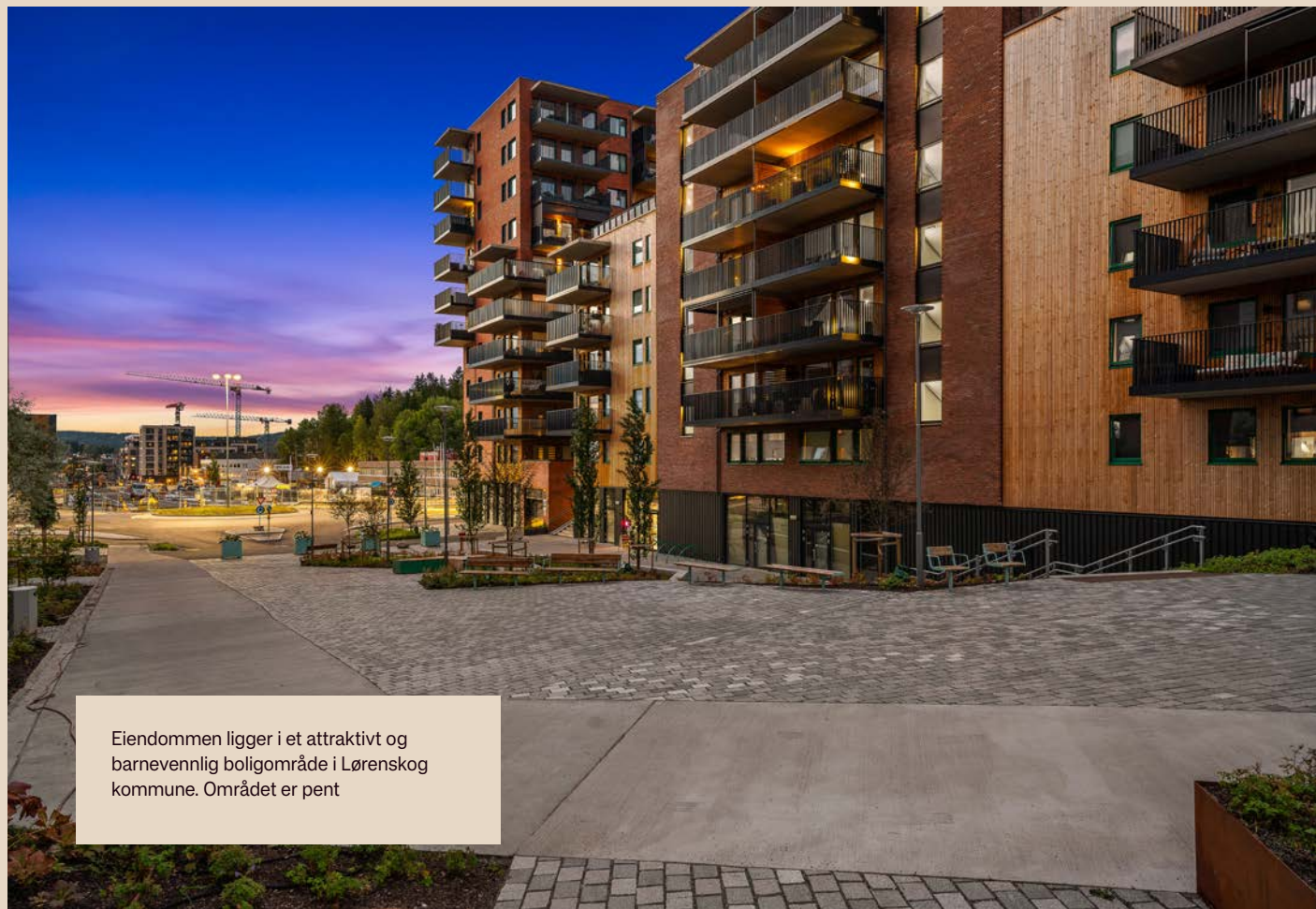
Utvendig "treningssenter" på takterrassen.



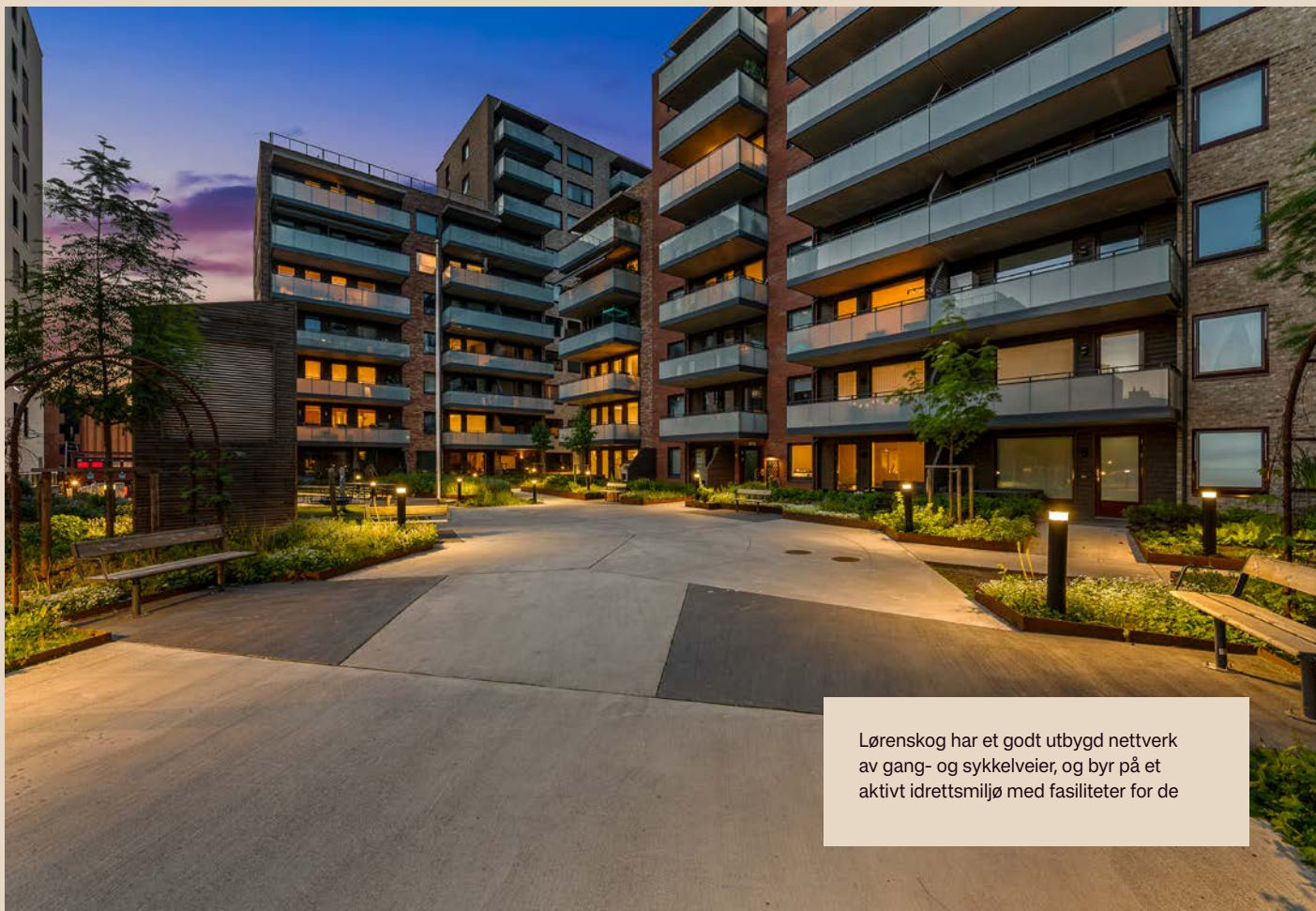
Svært pene og opparbeidede fellesarealer til glede for beboerne.



Her bor du med gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, barnehager, skoler og kollektivtransport.

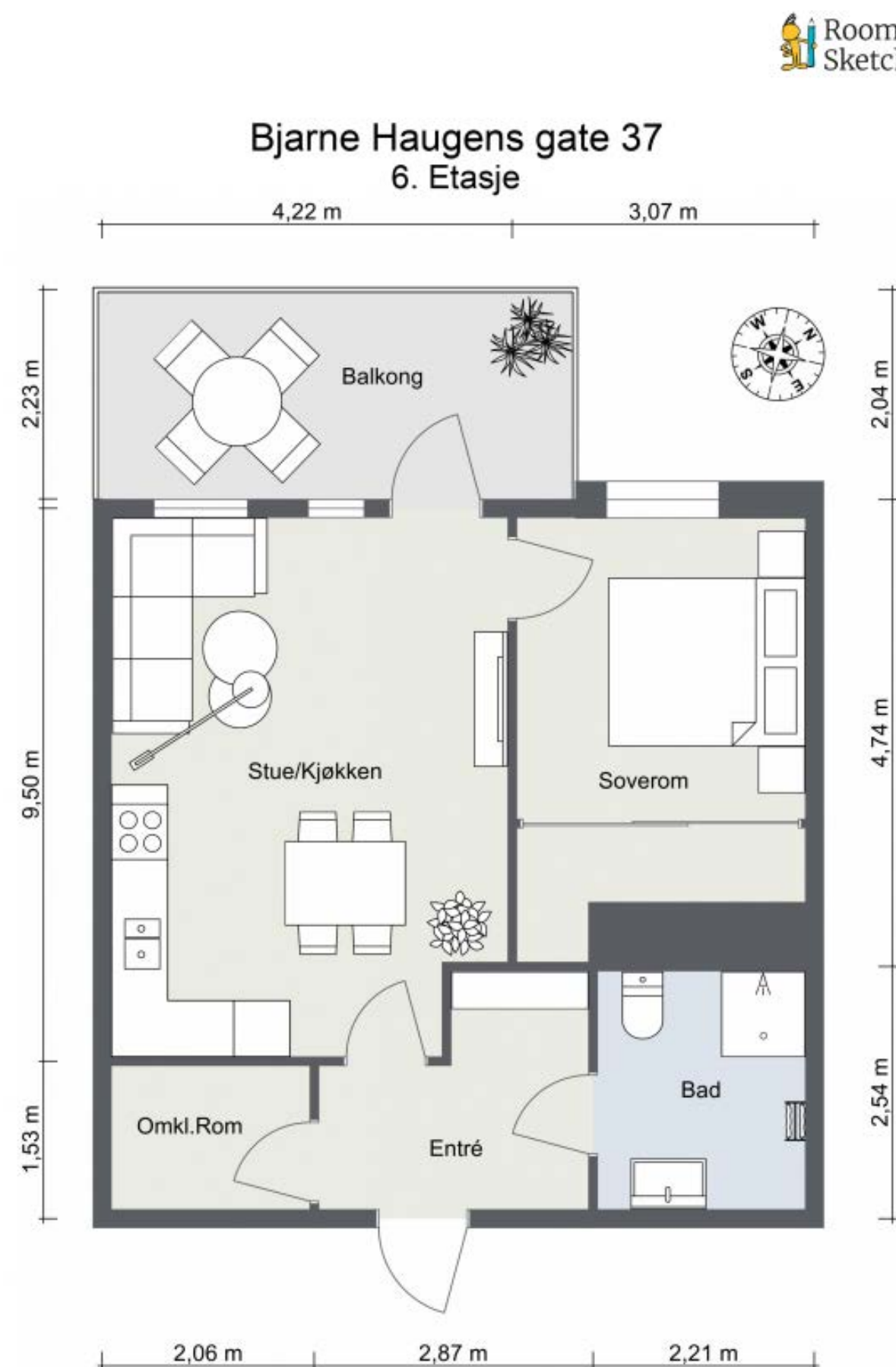
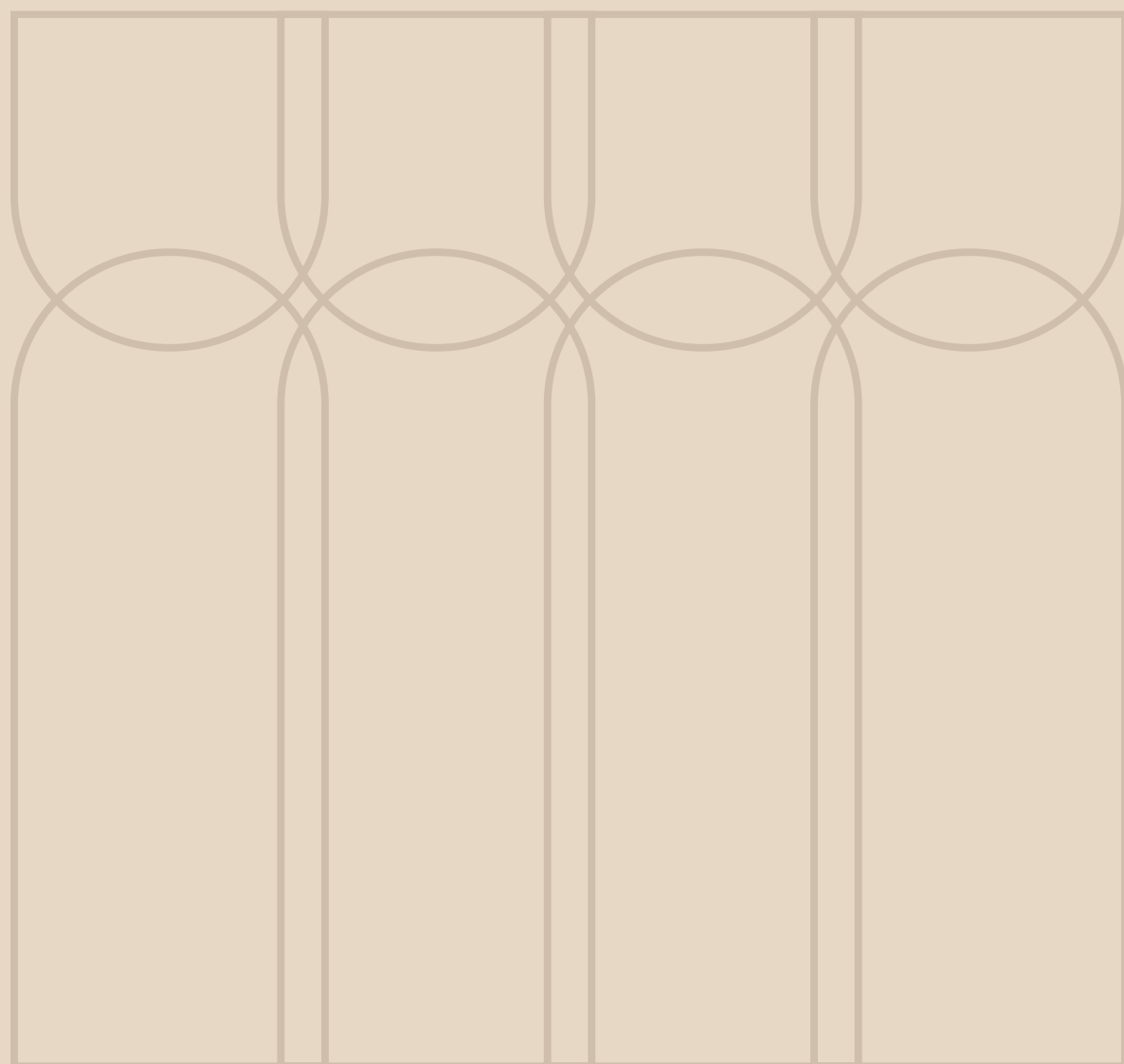


Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Området er pent



Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier, og byr på et aktivt idrettsmiljø med fasiliteter for de

Plantegning



BJARNE HAUGENS GATE 37

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 250 000,00 (Prisantydning)

12 591,00 (Andel av fellesgjeld)

4 262 591,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

106 550,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

107 640,00 (Omkostninger totalt)

4 370 231,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 370 231

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 699,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Avdrag felleslån: 196,-

Felleskostnader: 3 758,-

Vedlikeholdsfond: 124,-

Renter felleslån: 72,-

Tilleggsytelser:

TV/Bredbånd 349,-

Garasjeplass nr. 94 EL: (18721 - 94) 200,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 12 591 pr. 01.06.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: 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)

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd inkl. i

felleskostnader mot en kostnad på kr 349,-.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 2 227 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 103 576(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 414 303(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Området er pent opparbeidet med store, grønne fellesarealer mellom blokkene, som gir en hyggelig og parkliknende atmosfære. Her bor du med gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, barnehager, skoler og kollektivtransport. Like i nærheten finner du Triaden (Lørenskog Storsenter), som for tiden oppgraderes og vil by på flere nye butikker når det står ferdig. Metro senter, med sitt rike utvalg av forretninger og tjenester, ligger også kun en kort kjøretur unna. Nærmeste busstopp er Vallerudveien, med hyppige avganger mot Oslo, Ahus, Strømmen og Lillestrøm.

Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier, og byr på et aktivt idrettsmiljø med fasiliteter for de fleste interesser. Her finner du blant annet ballbaner, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbaner ved Kjenn. Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness på Skårersletta, mens både Condis og SATS er lokalisert ved Metro.

Fra boligen er det kort vei til Vallerud, hvor du har tilgang til lysløypenettet mot Mariholtet. Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og fra Sørlihavna går det opplyste traseer helt til Losby. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på flotte naturopplevelser året rundt, med bade- og fiskevann, turstier og variert terreng. I tillegg finner du Losby besøksgård med kafé, hvor både barn og voksne kan hilse på ulike husdyr. Losby Golfklubb har et flott anlegg med både 9- og 18-hullsbaner, driving range og treningsområder. Kulturhuset Lørenskog Hus, ved Metro, er et samlingspunkt for kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole.

I 2020 åpnet SNØ – en helårsarena for snøopplevelser ved Lørenskog stasjon. Anlegget er på hele 50 000 kvm

og byr blant annet på fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med big jump, langrennsløyper på ca. 2 km og et stort lekeområde.

For den som ønsker enda flere tilbud, er det kort vei til både Strømmen og Lillestrøm, som begge byr på urbane fasiliteter og et rikt servicetilbud. Med bil tar det ca. 18 minutter til Oslo sentrum, ca. 14 minutter til Helsefy, 10 minutter til Lillestrøm og rundt 35 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Parkering

Garasjeplass med EL-lader kan kjøpes som tillegg til kjøpesum.

Det er også mulighet for å leie garasjeplass.

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

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2847.3 m²

Sameiets tomt. Pent opparbeidet fellesareal med grøntområder, prydbusker og internveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 11.01.2022. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

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

Det er utbyggers ansvar at ferdigattest blir gitt.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.01.2022.

Innhold

6 etg.: 1 Soverom, Entre, Stue, Omkleddningsrom, Kjøkken og bad, terrasse.
Ekstern bod.

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 54 m² 1 Soverom, Entre, Stue, Omkleddningsrom,

Kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

10 m² Vestvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

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.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Øvrig informasjon

Adresse

Bjarne Haugens gate 37, 1475 FINSTADJORDET

Gnr. 100, bnr. 807, snr. 49, ideell andel 1/1 i Lørenskog kommune.

Selger

Ali Walid Abdulla

Sameie

Sameiet Entréen Urban

Organisasjonsnummer: 828495402

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskapGjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 90926595

Husdyr: Dyrehold må søkes styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 foreligger pt. ikke. I 2023 hadde sameiet et overskudd på 30 040,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr 437 628,-. Regnskapet er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og ordensregler vedlagt.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig (Skårer syd). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Se vedlagt plan.

Tinglyste heftelser

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

3222/100/807/49:
06.07.2017 - Dokumentnr: 736102 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796
Bestemmelse om etablering og vedlikehold av underjordisk avfallssug
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2017 - Dokumentnr: 736136 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2018 - Dokumentnr: 1051512 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Rett til adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2020 - Dokumentnr: 2138630 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift,vedlikehold og fornyelse av nettstasjon i bygg
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2020 - Dokumentnr: 2226500 - Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2020 - Dokumentnr: 2716146 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:808
Bestemmelse om drift og vedlikehold av adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2022 - Dokumentnr: 84464 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2025 - Dokumentnr: 643966 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No2 AS
Org.nr: 934 963 407
Elektronisk innsendt

04.06.2021 - Dokumentnr: 664555 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/7344

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

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

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvile budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte.
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank .
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 19 120,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 75 720,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet

tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

06.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250030	
Selger 1 navn	
Ali Walid Abdulla	
Gateadresse	
Bjarne Haugens gate 37	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AWA

Document reference: 02250030

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AWA

2

Document reference: 02250030

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AWA

3

Document reference: 02250030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: AWA

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Walid Abdulla	fa8f80eccbab4cc74f4453 0e2ab26b1365a64f0c	02.06.2025 13:48:45 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 02250030

Document reference: 02250030

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 37 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	2 min	🚶
Linje 110, 110E, 310, 315, 316	0.1 km	
Lørenskog sentrum terminalen	15 min	🚶
Totalt 14 ulike linjer	1.2 km	
Lørenskog stasjon	9 min	🚶
Linje L1	4.1 km	
Lillestrøm stasjon	11 min	🚶
Buss, flytog, tog	8.3 km	
Oslo S	19 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	15.9 km	

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
487 elever, 22 klasser	0.4 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
308 elever, 15 klasser	1.1 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
582 elever, 28 klasser	1.1 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
310 elever, 28 klasser	0.9 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
565 elever, 37 klasser	1.8 km	
Mailand videregående skole	20 min	🚶
900 elever	1.7 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚶
850 elever, 39 klasser	3.9 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

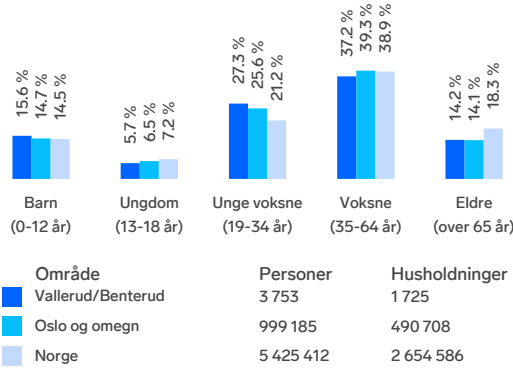
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
112 barn	0.4 km	
Benterud barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
70 barn	0.4 km	
Løken barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
93 barn	0.6 km	

Dagligvare

Meny Triaden	3 min	🚶
Coop Extra Triaden	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



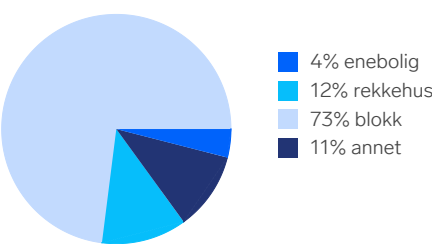
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Triaden sportssenter	3 min	🚶
Squash	0.2 km	
Finstad balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
SATS Triaden	3 min	🚶
Sporty 60+	4 min	🚶

Boligmasse



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

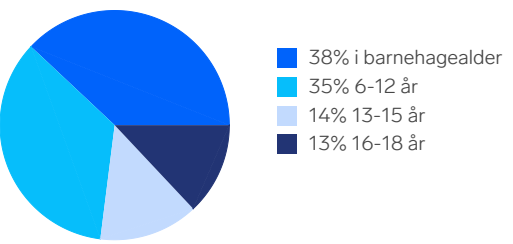
Sitat fra en lokalkjent



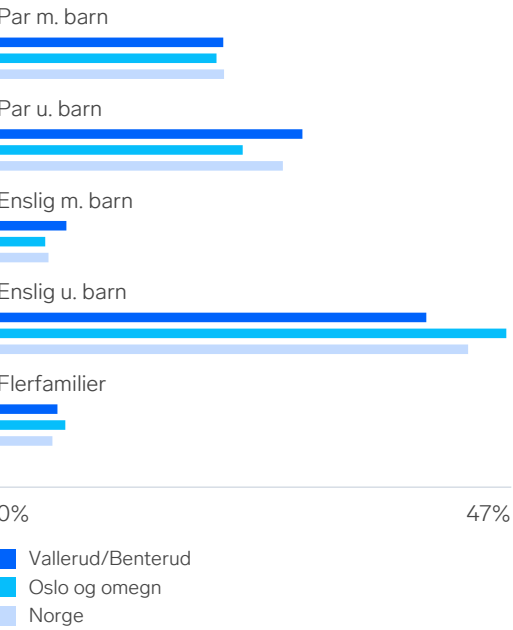
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min	🚶
Triaden Apotek	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

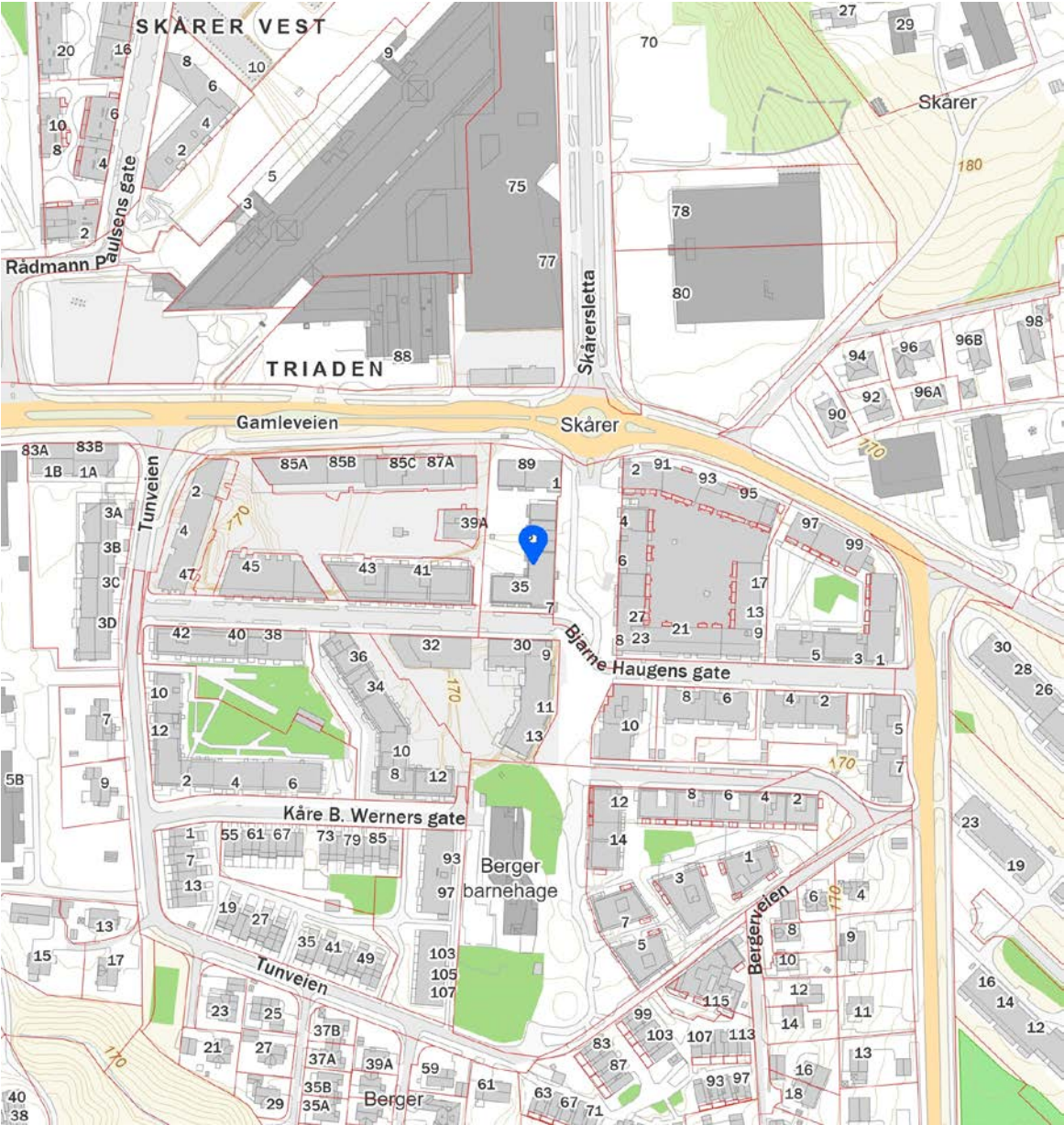
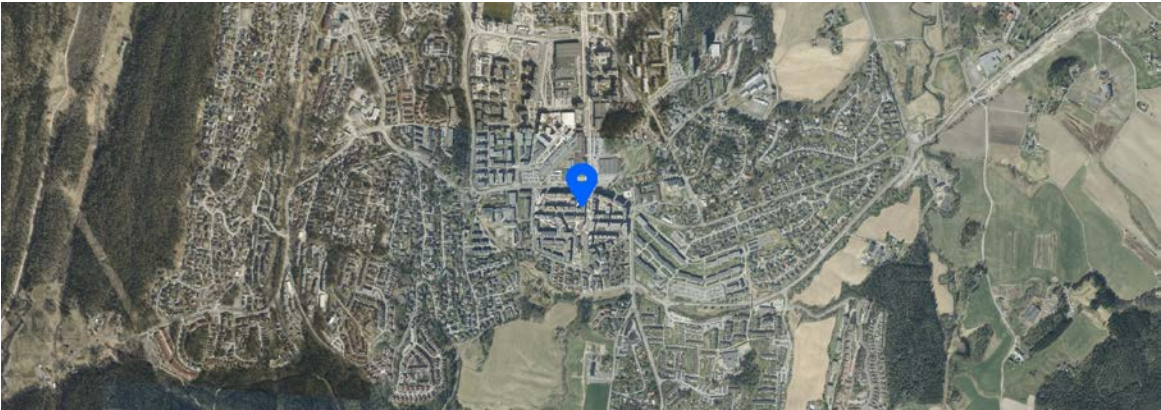


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bjarne Haugens gate 37

1475 Finstadjordet

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår:2022

BRA: 59 m²
BRA-i: 54 m²
BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 100 BNR: 807 Snr:49

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Bjarne Haugens gate 37
1475 Finstadjordet

1. Tilstandsgradene

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

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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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. Skyvedørgarderobe.

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 byggt teknisk 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://eiendommen.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. Rombenevnelser 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
Totalt m²	59	54	5	0	10

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, Omkleddningsrom, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	54	54	0		

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 tolleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 600cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt sort vaskesum. Integrerte hvitevarer	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

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 brannslukkingsutstyr 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, branntiløp 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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i gang og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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 sisterne 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	



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

Alle overflater	Nye 2022
Oppsummering av overflater	TG-1



Adresse	Bjarne Haugens gate 37
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	807
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	300798429
Bolignr.	H0602
Merknr.	A2022-1376798
Dato	28.03.2022

Energimerke

Energikarakter

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	56,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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)

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.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Bjarne Haugens gate 37	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)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
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 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	155 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,6 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,70 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmedelingssystem	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 3000m² forretning.

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

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

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. 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: 18m² felles + 7m² privat
- C- og D-feltene: 25 m² felles + 5 m² privat

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering

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

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor 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 m² tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m² kontor.

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

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

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

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

§ 4 Plan for utomhusområder

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

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

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

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha 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 drenevann, 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.

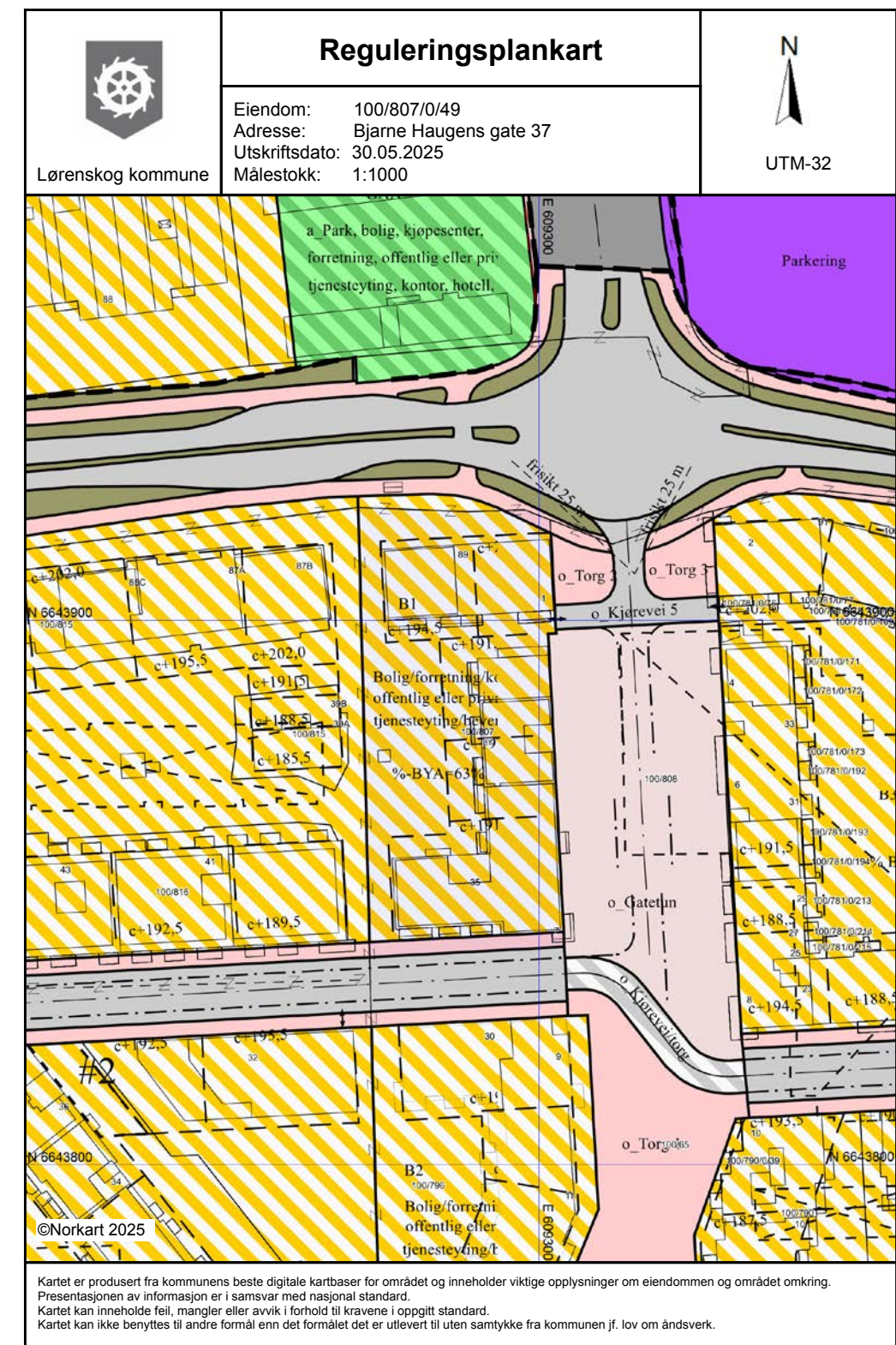
Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

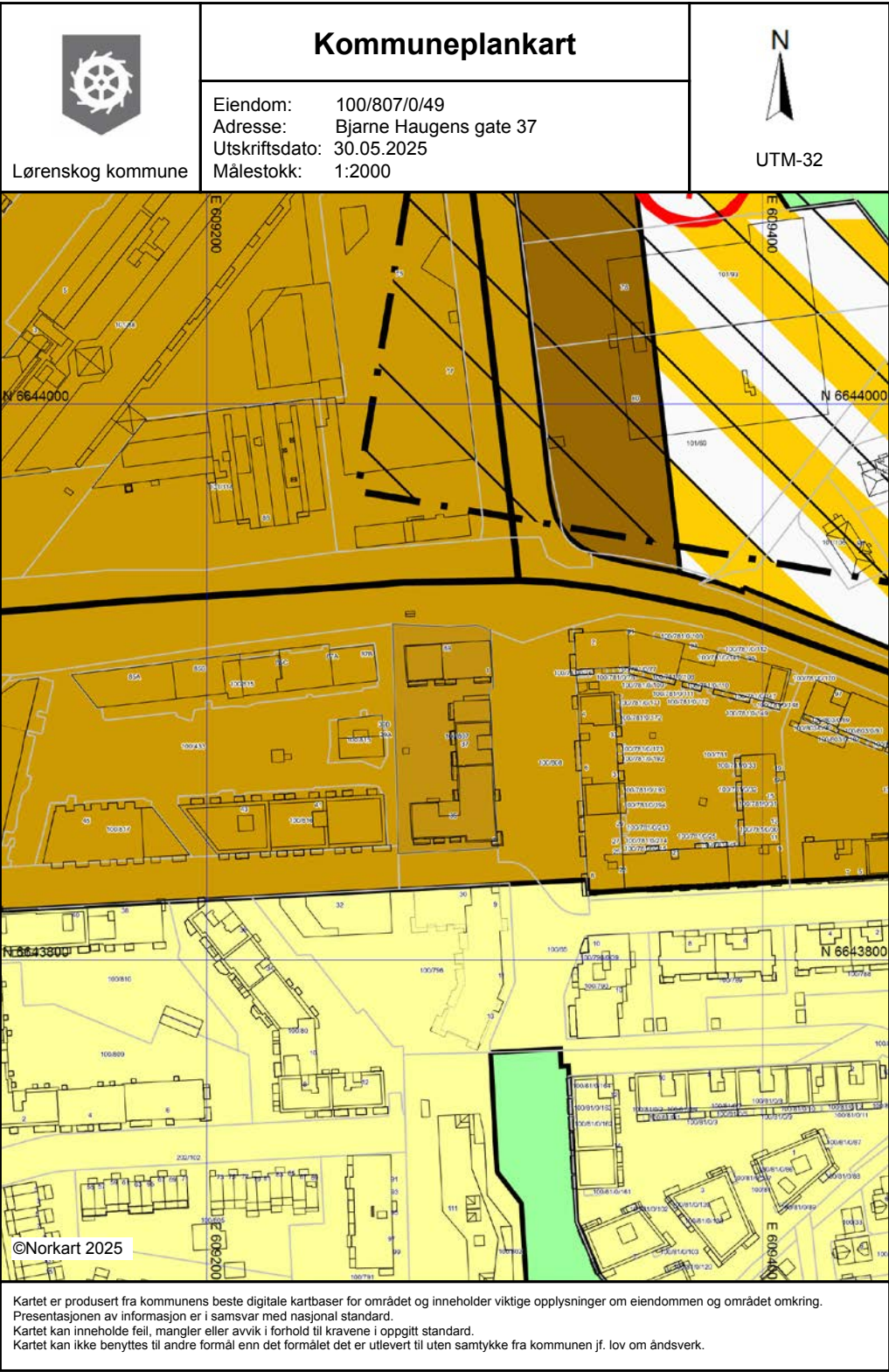
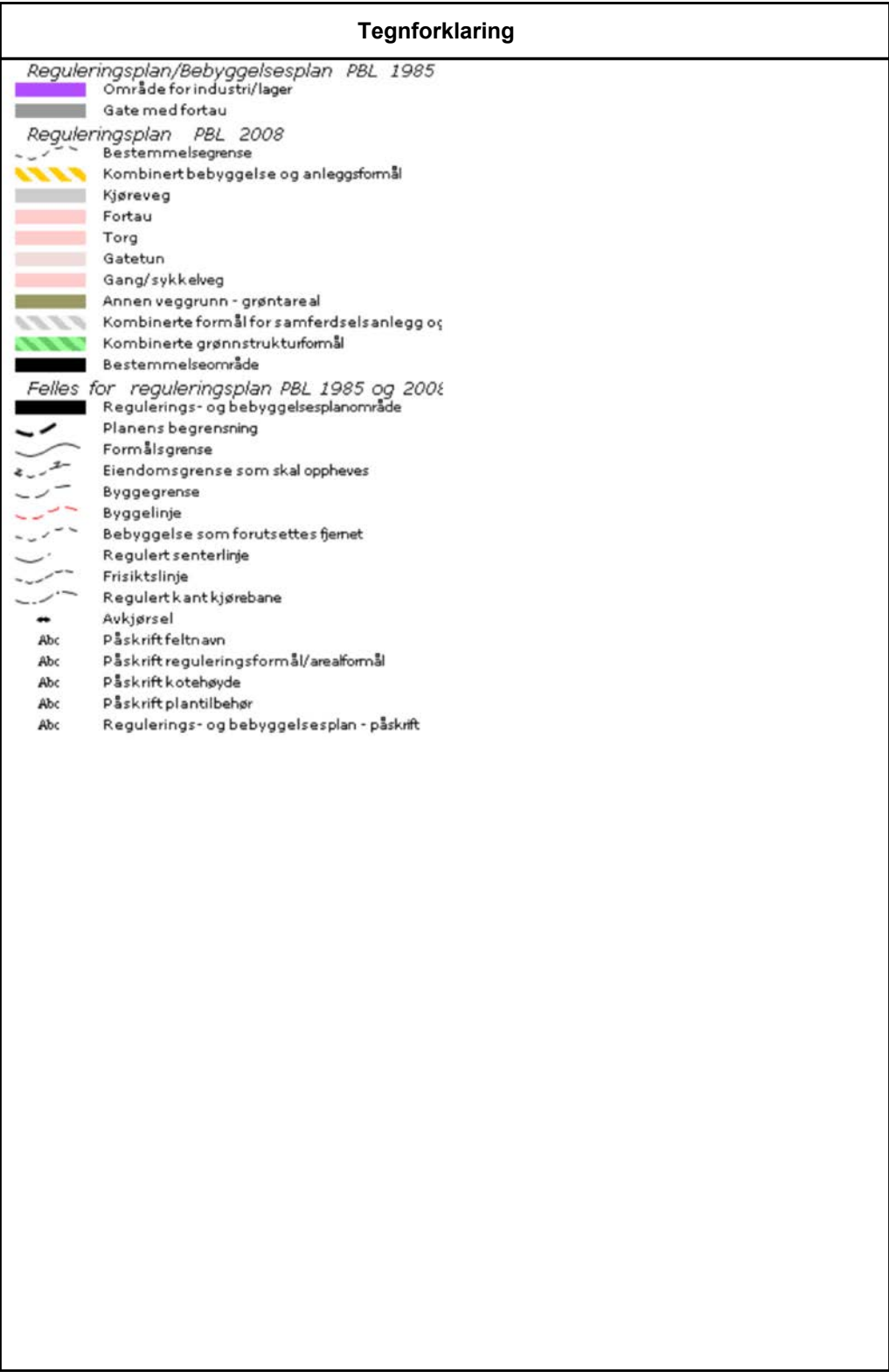
Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

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.





Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 2 847 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering

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

Lørenskog kommune



Stav Arkitekter AS

Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Mari Bråtveit

Saksbehandler / telefon

Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:

19/7819- 31

Deres referanse:

Dato:

11.01.2022

Midlertidig brukstillatelse - boligblokk - Bjarne Haugens gate 35 og 37

Adresse Bjarne Haugens gate 35 og 37	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/807//	Bygning
Ansvarlig søker Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	Tiltakshaver Jm Norge AS Postboks 453 1327 Lysaker	
Tiltakets art: Nytt bygg	Bygningstype: Stort frittll. 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 Hugins gate 35 og 37)

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

Postadresse: Lørenskog kommune Postboks 304 1471 Lørenskog	67 93 40 00 postmottak@lorenskog.kommune.no www.lorenskog.kommune.no Org.nr.: 842 566 142 (mva)	Besøksadresse: Lørenskog hus, Festplassen 1 1473 LØRENSKOG	Dokument-ID: 22/2986
---	--	--	-------------------------

Ferdigstillelse og sluttkontroll

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER

Intern kopi til:



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten 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/garasje lag:

- **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 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 H³ rfrage		Dato utkjnr: 01.06.25 Side 1 av 2	
Sameiet Entr¶len Urban	V³ r ref.:	1872/49	Fjndselsdato eier:
Bjame Haugens gate 37	Type:	Boligsameie	27.07.1989
1475 FINSTADJ ORDET	Eiere:	Ali Abdulla	
Organisasjonsnr:	828 495 402	Seksjonsnr:	49

1: Felleskostnader			
Tot. innev. m³ ned:	4 699		
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n		196
	Felleskostnader		3 758
	Vedlikeholdsfond		124
	Renter felles³ n		72
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³ nd		349
Objekt:	Garasjeplass nr. 94 EL (18721 - 94)		200
Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden			
Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.			

3: Fellesgjeld			
Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	12 591	Gjeld siste ³ rsoppg.:	13 638
Klient ajourf. ³ n:	1 481 298	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 604 375
S pesifikasjon av ³ n:			
L³ nenummer: 22808217639, Sparebank 1 Ringerike Hadeland			
Annuitets³ n, 12 terminer per ³ r.			
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			
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2029)			

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2025			
Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Ved spjrs m³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende 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			

7: P³ lydende	
P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	49
	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom	
Bygge³ r:	2022

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfrage		Dato utkjnr: 01.06.25 Side 2 av 2	
Sameiet Entr¶len Urban	V³ r ref.:	1872/49	Fjndselsdato eier:
Bjame Haugens gate 37	Type:	Boligsameie	27.07.1989
1475 FINSTADJ ORDET	Eiere:	Ali Abdulla	
Organisasjonsnr:	828 495 402		

8: Bygning/eiendom			
G³ rds/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			
Ferdigstilt:	01.03.2022	Fjrste innflytting:	01.03.2022
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Hus 7
Fasiliteter:			

Movel har egen strnjmm³ ler til sameiet og fakturerer direkte de som har el-billader.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Seksjon 96 med 95 garasjeplasser: d vrig bruksrett til plassene kan eies av b³ de seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Plassene er registrert slik at de fjlger bolig ved salg, selvom de ikke er tilleggsdel til seksjon. Ved salg av bolig m³ det i eierskitemelding spesifiseres dersom garasjeplass IKKE skal fjlge 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 Entr¶len 2.

14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler og fjlger 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 n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ 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 seksjoneringssøknad 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 seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensnng 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 er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon og følger bolig ved salg:

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

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

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere i eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entréen 1 og Sameiet Entréen 2 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 naboprosjektene, 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

8-2 Inhabilitet

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til ord. årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen Urban

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning på takterrassene

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 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 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 201 183	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-792 454	1 400 267
Tilbakeføring av avskrivning	20 595	6 865
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-205 949
B. Endring arbeidskapital	-771 859	1 201 183
C. Arbeidskapital	429 324	1 201 183
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 924 228	1 794 386
Kortsiktig gjeld	-1 494 904	-593 203
C Arbeidskapital	429 324	1 201 183

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Entrøen Urban

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 756 016	4 773 113	4 549 600	4 889 118
Sum leieinntekt		4 756 016	4 773 113	4 549 600	4 889 118
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	7 800	6 800	0	0
Sum annen inntekt		7 800	6 800	0	0
Sum inntekt		4 763 816	4 779 913	4 549 600	4 889 118
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	6	31 020	0	15 000	8 460
Styrehonorar	6	220 000	0	150 160	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	20 595	6 865	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 326 894	1 647 930	1 470 000	1 963 200
Kostnad eiendom/lokaler	8	562 994	369 317	558 000	549 500
Kommunale avgifter/renovasjon		978 021	283 555	989 400	590 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	0	14 888	1 000	1 500
Verktjy, 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
Forretningsfjrerhonorar		128 625	125 000	129 000	135 400
Andre honorar		49 677	22 444	14 000	19 376
TV/bredb³ nd		396 458	298 162	423 000	370 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	950	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	7 000	7 000
Forsikringer		344 945	311 879	343 000	367 351
Andre kostnader		2 333	2 128	10 000	2 100
Sum kostnad		5 629 467	3 395 664	4 519 560	4 451 490
Driftsresultat		-865 651	1 384 249	30 040	437 628
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Renteinntekt		73 197	16 172	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		0	153	0	0
Netto finansposter		-73 197	-16 019	0	0
j rsresultat		-792 454	1 400 267	30 040	437 628
Overfjrt sameiekapital		-792 454	1 400 267	0	0
SUM OVERFØRINGER		-792 454	1 400 267	0	0

Balanse 2023 Sameiet Entrøen Urban

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	7	178 489	199 084
Sum anleggsmidler		178 489	199 084
Omljpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 973	51 214
Andre kortsiktige fordringer		8 508	2 237
Forskuddsbetalte kostnader		281 693	136 261
Bankinnskudd og kontanter			
Innes³ ende bank		1 606 054	1 604 674
Sum omljpsmidler		1 924 228	1 794 386
SUM EIENDELER		2 102 718	1 993 470

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

Sted:_____Dato:_____

Nam Sky Pham
Styreleder

Hemen Sheikh
Styremedlem

Alex Phan
Styremedlem

Thanh Cong Pham
Styremedlem

Abdelaziz Aghattas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lnpende under driftskostnader, mens p3 kostnader 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 p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er p3 avdeling 00 bolig, avdeling 02 nN ring og 021 garasje. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 441 458	4 466 466	4 188 000	4 452 563
Sum leieinntekt		4 441 458	4 466 466	4 188 000	4 452 563
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	7 800	6 800	0	0
Sum annen inntekt		7 800	6 800	0	0
Sum inntekt		4 449 258	4 473 266	4 188 000	4 452 563
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	6	31 020	0	14 000	8 035
Styrehonorar	6	220 000	0	140 160	56 989
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	20 595	6 865	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 149 418	1 602 131	984 000	1 790 000
Kostnad eiendom/lokaler	8	501 114	284 902	445 000	486 100
Kommunale avgifter/renovasjon		892 661	283 555	989 400	590 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	0	14 863	1 000	1 500
Verktjy, 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
Forretningsfjrererhonorar		124 852	122 625	99 000	104 000
Andre honorar		33 423	16 194	0	6 200
TV/bredb³ nd		393 666	298 162	419 000	365 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	950	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	5 000	5 000
Forsikringer		314 762	253 558	264 000	279 826
Andre kostnader		1 718	2 047	9 000	1 100
Sum kostnad		5 056 537	3 136 432	3 750 560	4 048 113
Driftsresultat		-607 279	1 336 834	437 440	404 450
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 787	15 557	0	0
Rentekostnad		0	147	0	0
Netto finansposter		-69 787	-15 410	0	0
j rsresultat		-537 492	1 352 244	437 440	404 450

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

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

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	270 200	279 527	261 600	261 600
Sum leieinntekt		270 200	279 527	261 600	261 600
Sum inntekt					
		270 200	279 527	261 600	261 600
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		154 690	11 947	451 000	142 000
Kostnad eiendom/lokaler	8	60 732	84 300	108 000	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon		85 361	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	2 273	1 625	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11	188 534	30 767	25 000	15 000
Revisjonshonorar		933	0	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		2 144	0	25 000	26 200
Andre honorar		11 253	0	7 000	11 858
TV/bredb³ nd		2 792	0	4 000	5 000
Forsikringer		30 183	48 341	66 000	73 470
Sum kostnad		538 895	176 980	686 000	333 528
Driftsresultat		-268 695	102 547	-424 400	-71 928
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 410	0	0	0
Netto finansposter		-3 410	0	0	0
j rsresultat					
		-265 285	102 547	-424 400	-71 928

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 5 - Andre driftsinntekter

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

Note 6 - Ljnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter Ljnnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kamerasystem Parkering	Security Kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 869	136 080
i rets tilgang :	0	0
i rets 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
Bokfjrt verdi pr.31.12:	60 553	117 936
i rets avskrivninger :	6 987	13 608
Anskaffelses3 r :	2022	2022
Antatt levetid i 3 r :	10	10

Sameiet best3 r av 94 seksjoner, hvorav 5 er nN ring. Eiendommer er oppfjrt p3 g.nr 100, b.nr 807 i Ljrenskog kommune. Eierto mt p3 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 Snjrm3 king/strjng/feing	126 622	0
Sum	562 994	369 317

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 10 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	2 747	2 999
6540 Inventar	4 546	56 150
6551 Njrkler, l3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	327	6 825
6552 Driftsmateriell	0	5 054
Sum	7 620	71 027

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 12 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen Urban.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Entréen Urban

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G82CD-2KY1Z-6PAD4-7NNIH-WBAS5F-FAQGJ

Penneo document key: G82CD-2KY1Z-6PAD4-7NNIH-WBAS5F-FAQGJ

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-27 07:42:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G82CD-2KY1Z-6PAD4-7NNIH-WBASf-FAQGJ

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 orginalen?

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
- viderefakturerings
- 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

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. Godtgjørelse til styret.

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nam Sky Pham

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 25

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av 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(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.

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

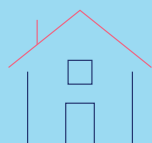
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

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



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

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



2041 0848



NO-3619





EMERA
EiendomsMegling