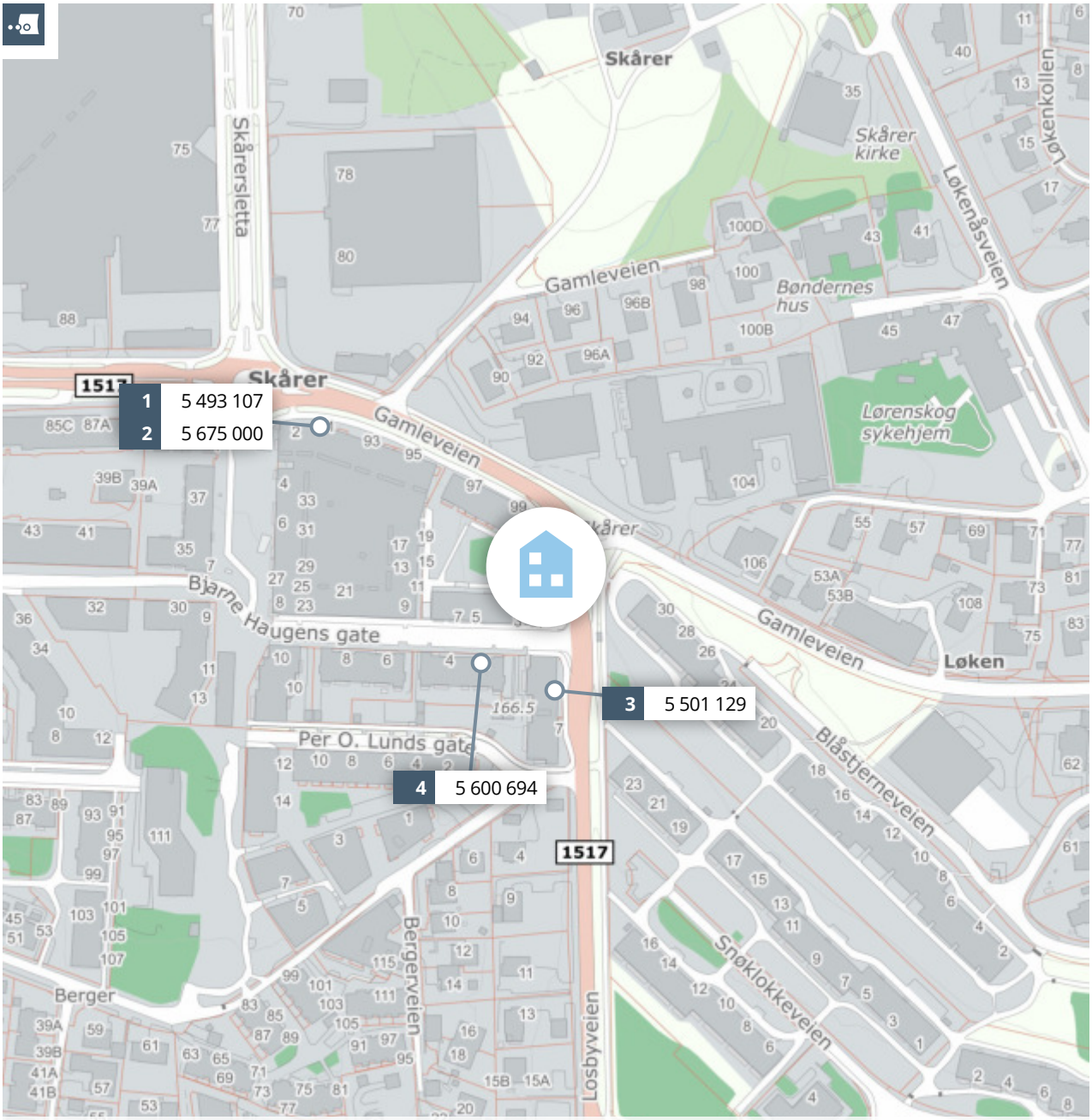
LOSBYVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Boliginfo fra USBL
Vedtekter
Trivselsregler
Innkalling til årsmøte 22.04.2024
Protokoll fra årsmøte 22.04.2024
Innkalling til årsmøte 24.04.2023
Protokoll fra årsmøte 24.04.2023
Info fra Lørenskog kommune
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LOSBYVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 03.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tom Andre Skarsbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Losbyveien 1, 1475 FINSTADJORDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 100 BNR 803 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

5 450 000

-	5 450 000	65 663
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	83 m²
BRA	91 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	6 887
Formue	20 720
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamleveien 91 83 m² 2020 3. etg 3 sov	14.12.2023	5 690 000	**5 490 000**	3 107	5 493 107	**66 182**
2 Gamleveien 91 83 m² 2020 2. etg 3 sov	19.08.2024	5 290 000	**5 675 000**	0	5 675 000	**68 373**
3 Losbyveien 5 84 m² 2017 9. etg 3 sov	15.10.2024	5 590 000	**5 500 000**	1 129	5 501 129	**65 490**
4 Bjarne Haugens gate 2 84 m² 2018 6. etg 3 sov	12.03.2024	5 450 000	**5 600 000**	694	5 600 694	**66 675**

Losbyveien 1 - en stilren og moderne 3/(4)-roms selveierleilighet fra 2019.

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje i et sentralt og attraktivt boligområde på Finstadjordet i Lørenskog Kommune. Fra leiligheten er det gangavstand til et godt utvalg av servicetilbud ved Triaden Lørenskog Storsenter, offentlig kommunikasjon med hyppige avganger, skoler og barnehager, samt flotte rekreasjonsområder og Østmarka. Denne beliggenheten er perfekt for deg som ønsker umiddelbar nærhet til alt Lørenskog har å tilby!

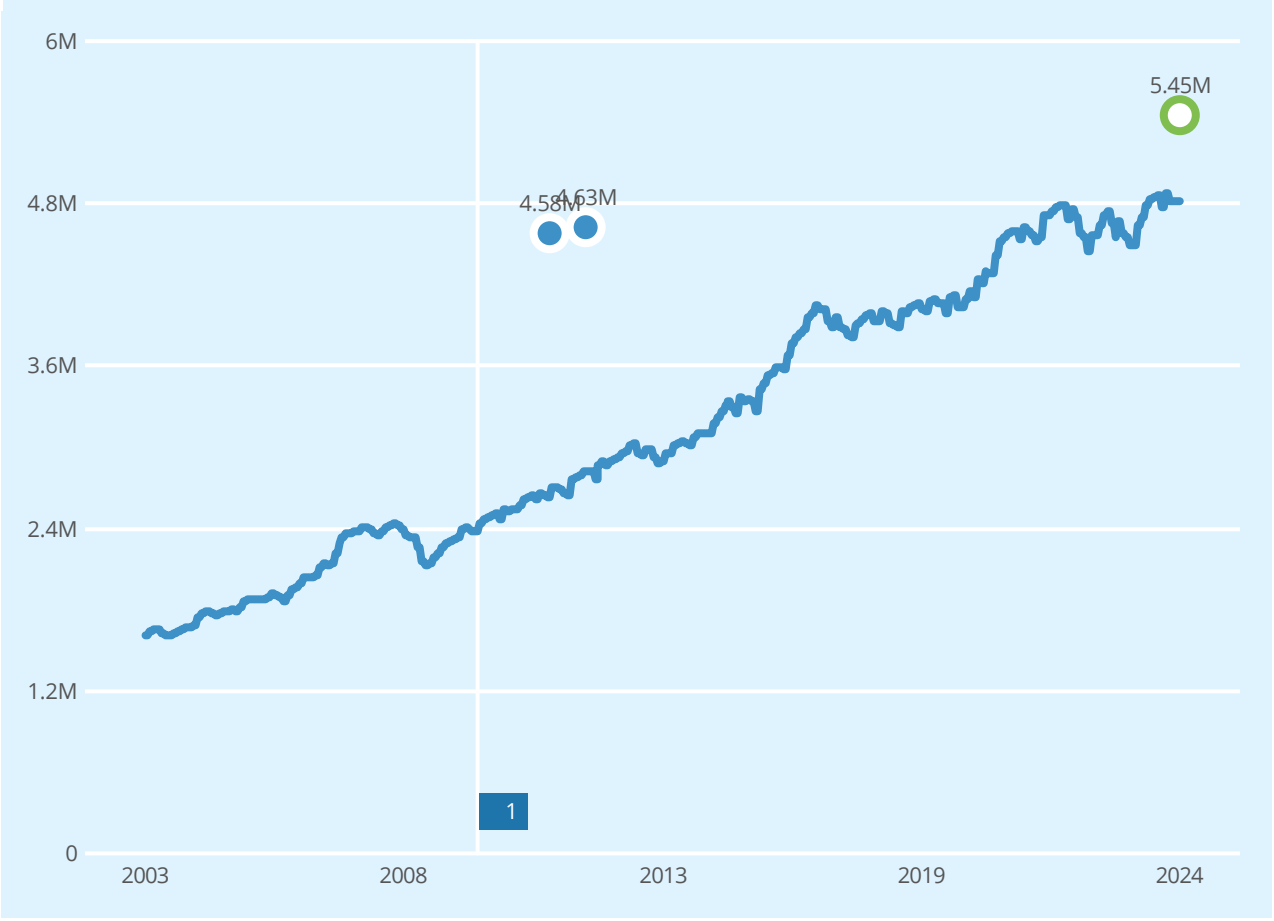
Leiligheten fremstår med stilrene fargevalg, parkettgulv, balansert ventilasjon og god planløsning.
•Stor og luftig stue-kjøkken løsning.
•2 soverom, og mulighet for et tredje.
•Flislagt bad med gulvvarme.
•Romslig og innbydende entré.
•Vestvendt balkong.
•2 garasjeplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS 03.11.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

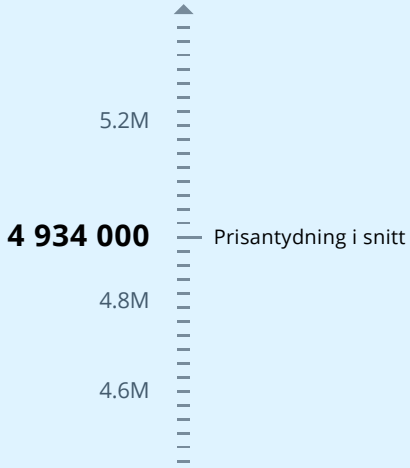
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2021	12.08.2021	05.11.2021	4 850 000	4 630 000	0	4 630 000	2
31.01.2020	25.02.2020	04.06.2020	4 600 000	4 575 000	0	4 575 000	
01.02.2019		01.02.2019	-	4 000 000	-	4 000 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Forrige omsetning var 4 850 000,- En garasjeplass til kr. 220 000,- er ikke med i den forrige registrerte omsetningen. Sammenlignet med lignende leiligheter virket kjøpet sist som et godt kjøp.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

61
leiligheter til salgs

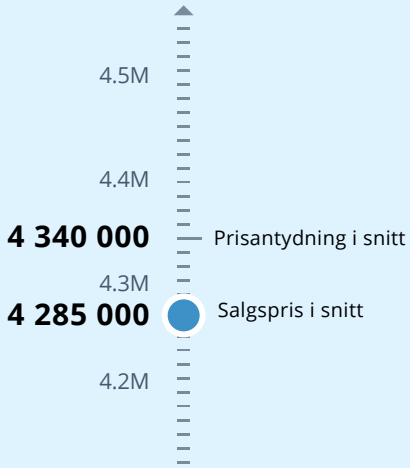


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

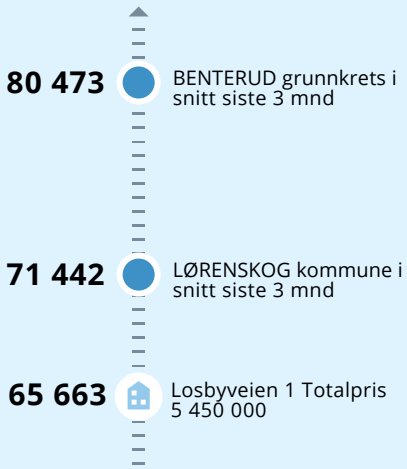


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Losbyveien 1
1475 Finstadjordet

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 91 m^2
BRA-i: 86 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	16	2	0	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/21218

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 TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje, samt hakk/merker i flere rom.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.7.2024

Rapportdato
5.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Solberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ingvill Pettersborg Holmen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 07.07.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Losbyveien 1, 1475 Finstadjordet**

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	803	Festenr:	
Seksjonsnr:	70	Andelsnr:		Leilighetsnr:	70		

Byggeår: **2019** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i stål og betong. Fasader med teglstein og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 4379.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 2 garasjeplasser. 1 el-bil lader er montert.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	86	86	0	0	11
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**91**	**86**	**5**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	86	83	3	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**86**	**83**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e). Nr. H0401. Påvist av eier.
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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Flislagt dekke. Størrelse: 11 m².	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entredør (EI30/35db) med kikkehull, sikkerhetslås og Yale kodelås. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Marbodal kjøkkeninnredning med barløsning, malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. Lekkasjestopp og komfyrvakt er montert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Mindre hakk/merke i platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 03.04.2020 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Sprinkleranlegg er etablert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Eier opplyser at det har blitt utført årlig service.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. TG-1 gis grunnet alder.

6.8 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Gulvvarme på bad/vaskerom.	
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-IU**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-IU**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at dusjbatteriet ble skiftet i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, veggspeil med overliggende belysning, høyskap med speildører, veggskap med malte fronter, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-1**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
For eventuell dokumentasjon må sameiet kontaktes.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Bruksslitasje, samt hakk/merker i flere rom. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.
Plissegardin.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Skyvedør.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.17 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse
Downlights på bad/vaskerom. Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse
Markise med elektrisk motor.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Markise med normal elde og slitasje.	

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24240198

Adresse	Losbyveien 1		
Postnummer	1475	**Poststed**	FINSTADJORDET

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If Skadeforsikring NUF	**Polise/avtalenr.**	SP2023113
Selger1fornavn	Sindre	**Selger1etternavn**	Solberg
Selger2fornavn	Ingvill P	**Selger2etternavn**	Holmen

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Østfold rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Årlig service på vannskap - i denne forbindelsen ble det i 2022 byttet blandebatteri i dusj

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.07.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Parkeringsplass 1 har ladeboks med mulighet for å opprette eget abonnement, parkeringsplass 2 har ikke ladeboks, men med mulighet for å sette opp dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.07.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi har ikke observert skjeggkre, men forrige huseier opplyser om at det har vært observert skjeggkre i felles oppgang og at styret og forsikringsselskap har gjort tiltak med feller/gift

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.07.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Holmen, Ingvill Pettersborg

Signert av

Solberg, Sindre

Signert av



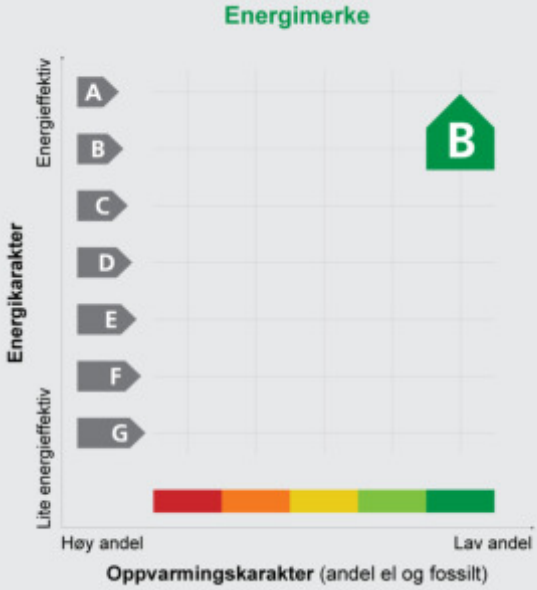
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.07.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Losbyveien 1
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	803
Seksjonsnr.	70
Festenr.	
Bygn. nr.	300574331
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-1073473
Dato	12.11.2019



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	86,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	02.01.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Losbyveien 1
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 12.11.2019 15:51:36
Energimerkenummer: A2019-1073473
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

Gnr: 100
Bnr: 803
Seksjonsnr: 70
Festenr:
Bygnnr: 300574331

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6264312816
ByggIdentId	561713992
BruksenhetsIdentId	573605485
AdresseIdentId	93191317
VegAdresseIdentId	93126581

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0230
Gnr.	100
Bnr.	803
Snr.	70
Fnr.	
Gateadresse	Losbyveien 1
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300574331
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	07.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
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	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	217 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 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	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	131,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.01.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,52 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,52 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
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)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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.	0,85

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	7.11.2019
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	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Vibecke Lea

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	16,3
Ventilasjonsvarme	9,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8265 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5164 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8265 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	3101 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5164 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8265 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

BOLIGINFO
FRA USBL

Boligopplysninger:

Sameiet Entr¶en 1	V³r ref.:	1613/70	Fødselsdato eier: 31.01.1989
Losbyveien 1	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 13.05.1990
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Ingvill Pettersborg Holmen, Sindre Solberg	
Organisasjonsnr: 921 788 452	Seksjonsnr:	70	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 887

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Leietillegg vedlikeholdsfond	306
	Felleskostnader	4 374
	Felleskostnader energi	1 628
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	399
Objekt:	Garasjeplass nr. 66 EL (16131 - 66)	180

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øivind Larsen

Adresse: Losbyveien 1
H0802

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 95031540

E-post: tyrenlarsen1954@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.07.2024

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	502
Annen formue:	20 720	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	70	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2019

Gårds/bruksnr: 100/803 - seksjon:70

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2023113

Boligopplysninger:

Sameiet Entr¶len 1	V³r ref.:	1613/70	Fødselsdato eier:	31.01.1989
Losbyveien 1	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	13.05.1990
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Ingvill Pettersborg Holmen, Sindre Solberg		
Organisasjonsnr: 921 788 452				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.01.2019	Første innflytting:	28.01.2019	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon - HUS 2		

Fasiliteter:

Garasjeplasser i U2 er organisert i egen nøringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134). Bruksrett til garasjeplassene kan eies av b³de seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere.
Bruksrettene til garasjeplassene er fritt omsettelige og kan leies ut. Seksjonseiere i eierseksjonssameiet har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser. Se vedtekter for mer informasjon.

TV/Bredb³nd: Viken Fiber, Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nøyrmere opplysninger ta kontakt med styret.

Viktig ang³ende garasjeplasser: Usbl m³ f³ beskjed dersom garasjeplass IKKE skal følge bolig ved salg.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.09.2018, sist endret 25.04.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet Entréen 1 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 803, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 131 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig") samt 2 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring").
Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder i kjeller og evt. garasjeplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

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

Varsel om utleie og endring av leieforhold meldes til forretningsfører på https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig. Gebyr for registreringen faktureres seksjonseier etter gjeldene prisliste.

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

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy og lignende i forbindelse med driften. Seksjonsnummer 132 (næringsseksjon) har rett til å benytte fellesareal ved egen hovedinngang, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder i Lørenskog kommune. Verken seksjonseiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Fellesareal

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

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

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- Møterom/Disponibelt rom i 1 etasje
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene - Utvendig areal, indre gårdsrom.

3-3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene som for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser, renovasjon, m.m.

3-4 Garasje

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

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

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

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

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

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

(4) 5 garasjeplasser i garasjen er definert som og tilrettelagt som garasjeplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med garasjeplass som først dokumenterte behov for HC-plass. Dersom en med garasjeplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HCplass, er den som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom den med bruksrett til garasjeplass i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(10) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf pkt. 3.2.1 og 3.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene, kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter pkt.6 «Felleskostnader».

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

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

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

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

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel

- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Dersom næringslokale mot Losbyveien/Gamleveien ventileres med kullfilter forutsettes det at det inngås serviceavtale for dette anlegget. ○ Serviceavtalen skal kunne fremvises til styret i sameiet.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

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

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader</u>**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.
- Kostnader til felles drift av utearealer mv, jf. § 19.

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

(3) **<u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne</u>**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til vedlikehold og drift av felles parkeringsanlegg, eksklusive de delene av parkeringsanlegget som er lagt som tilleggsdel til de enkelte seksjonene og dermed vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kjørebane i U1 er fellesareal, og felleskostnader for å vedlikeholde kjørebanen fordeles 50/50 mellom boligseksjonene og næringsseksjon nr 132 (se vedlegg 3 – Garasje U1).

- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer utenfor sameiets bygningsmasse. Næringsseksjonen er ansvarlig for kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer hvor de har eksklusiv bruksrett, se punkt 3-2-1.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Seksjon nr. 132 er ikke tilkoblet fjernvarme, og betaler således ikke felleskostnader for dette.
Fordelingen av kostnadene under dette underpunktet skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

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

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer. Dersom næringsseksjonene ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

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

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

8-2 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som gårut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet somtilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål tilannet formål eller omvendt

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av vedtektene som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Kameraovervåking:
Sameiet Entreen 1 kan innføre kameraovervåking av alle inngangspartier fra gateplan, ved alle inngangspartier/postkasseområdet, avfallshåndteringen/søppelsuget, garasjeporter, kjøreveier og parkeringskjeller for å sikre
sameiets verdier og eiendom. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer, i samsvar med datatilsynets retningslinjer. Personvernet vil bli ivaretatt gjennom sameiets GDPR system.
Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

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

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

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



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



Dato: 22/02/19
Målestokk:
Rev:

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



aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



1:125	110450	A40-08	

Fasade Nord for skit

ENTRÉEN

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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

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



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



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



2-sidig flagskilt
1stk 600h

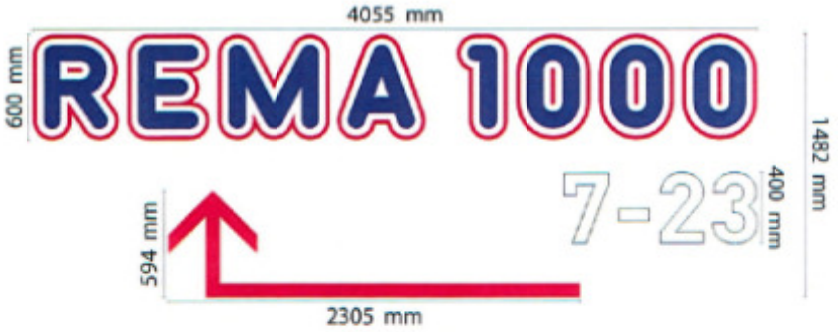


aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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

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



Veggseil
1pcs 3600x2400mm




Thai smile

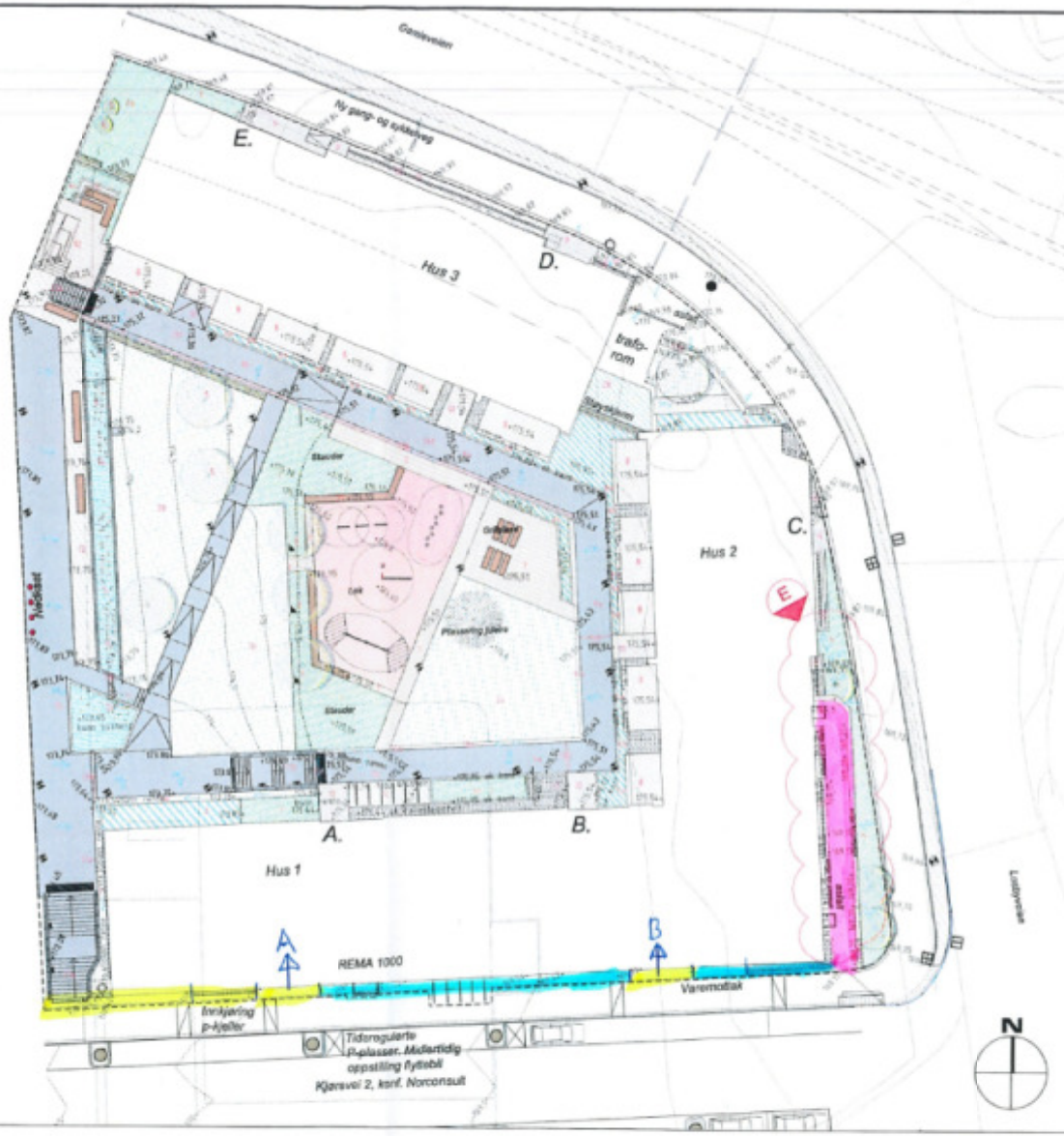
Vedlegg 2

Bruks og vedlikeholdsplan

Næring 2

Næring/Dagligvare

Samsiet



Merknad

- Inntak til undergrunnsk fordrøyning
- Utløp for rør som fører takvann til fordrøyningskanal
- Støyskjerm, konf. ARK
- Parsellgrense gang-og sykkelveg og Kjørevei 2
- Nivåkast for avfallssug

Henvisninger

Detaljer: se bygn. L_50_X_Pt - serie

Plantegn. se bygn. L_27_1_Pt

G/S-veg, konf. RIVeg bygn C01

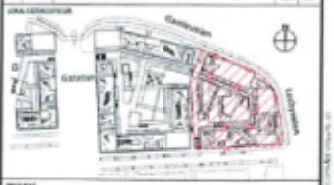
Belysning, konf. RIE

Se Delplan 1- 4 bygn. L_28_1-4_Pt for målsetting

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

Entréen BT1

Produksjonsunderlag



Entréen BT1

Multiconsult

Produksjonsunderlag

DATO	TEGN.	KONT.	PROS.
16.06.2017	KLM	VL	BER

Utomhusplan

BT 1

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

OPPHAVSRETT © 2014 JM NORWAY AS

Tegnforklaring

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

Vedlegg 3

Seksjonering U1



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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

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

Rutine for valgkomiteens arbeid.

Vedtatt på årsmøte 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRIVSELSREGLER

TRIVSELSREGLER

FOR

Sameiet Entréen 1

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

GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 1.

Alle sameiere, fremleietakere og gjester som bor og ferdes i vårt miljø, henstilles til å overholde og etterleve det som er beskrevet i dette dokument. Reglene er ment å sikre at beboerne trives i størst mulig grad ved at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.

Vi som bor i Entréen 1 kommer fra forskjellige miljøer og vi trenger derfor noen retningslinjer for å innpasse oss i et godt felles og trivelig bomiljø. Dette er noe vi alle har ansvar for og derfor må alle være bevisst på hva vi selv kan bidra med for å skape trivsel og en god tone. En lojal oppfølging av trivselsreglene fra den enkelte er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø samtidig som det forhindrer unødig splid og sjenanse.

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom klokken kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdag, søndag og helligdager må det vises særlig hensynsfullhet. Alle henstilles til å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Dette betyr at man må vise hensyn og unngå:

- Høyrøstet sang og høy musikk.
- Høylytt tale på balkong og terrasser.
- Bruk av støyende maskiner og lignende.

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

Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig eller ved gjennomføring av støyende arbeid, settes det ekstra stor pris på om nærmeste naboer varsles. For større sammenkomster på uteområdene må det vises tilstrekkelig hensyn til naboer.

TERRASSER / BALKONGER / SOLAVSKJERMING

Vis hensyn ovenfor naboene under opphold på terrasser/balkonger. Balkongene er tenkt å være attraktive både for beboerne og omgivelsene og skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetning av søppel, papp eller lignende som vil være til sjenanse for øvrige beboere.

Teppebanking, risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

Ved fjerning av snø fra balkong må det vises hensyn og forsiktighet.

Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk.

Fasadeendring som f.eks. oppsett av lamper, levegger, solavskjerming, utvendige boder etc. må ikke skje uten skriftlig søknad og godkjennelse av styret.

Ved grilling på terrasser og fellesareal er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved bruk av utegrill må det vises hensyn til naboer.

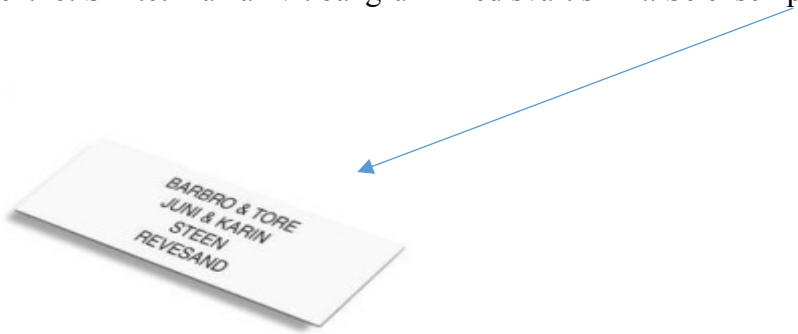
Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

SØPPEL OG AVFALL

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

NAVNESKILT POSTKASSE

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



FELLESAREALER

Fellesområdene bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget. Dette gjelder takterrasser, trær, blomster, plener m.m.

Av sikkerhetshensyn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra balkonger, terrasser og atriet.

Utgangsdører, dører til bodområde og garasjeanlegg skal normalt holdes låst hele døgnet.

Det må ikke lagres propan og andre ildsfarlige eller eksplosive stoffer innendørs i leiligheter, oppganger, boder eller garasje. Oppbevaring av slike saker må skje i henhold til brannforskriftene.

Alle har ansvar for å holde det ryddig i fellesarealer, så som trapperom, garasjer og felles takterrasser. Foreldre har ansvar for at egne barn under alt opphold og lek på sameiets fellesområder.

FELLESHUSET

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

PARKERING OG OPPGANGER

Parkering av motorkjøretøy skjer på faste oppmerkede plasser i parkeringskjeller. Parkering skal alltid skje slik at fremkommeligheten i garasjen ikke hindres. Salg og utleie av egen parkeringsplass skal skje i samsvar med vedtektene. Sendere til åpning av garasjeportene skal oppbevares forsvarlig for å unngå at de kommer på avveie. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette. Anskaffelse av ny sender skjer på eiers bekostning.

Det kan etter samtykke fra styret anlegges ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å lade el-bil eller annet registrert motorkjøretøy gjennom sameiets strømkontakter i fellesområdet. Det er ikke tillatt å vaske bilen i garasjen.

Det er avsatt egne områder i kjeller for parkering av sykler og det henstilles at sykler oppbevares på dette området.

Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres til hinder i rømningsveier eller for alminnelig ferdsel.

Oppganger og inngangsparti skal være ryddige og ikke brukes som lagringsplass eller oppbevaringssted.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal

alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets fellesområder. Dyr skal holdes

unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av

dyr må skje utenfor sameiets gårdsrom.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet avveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (helsemessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Mating av fugler fra terrasser, balkong eller atriet er ikke tillatt.

BRANNVERN

Seksjonseiere/leietakere er pålagt å kjenne brannvarslingsrutinene som er beskrevet i FDV dokumentene og alle må vite hva som skal gjøres om alarmen utløses i egen leilighet.

KLAGER

Eventuelle klager på andre beboere for brudd på trivselsreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte mellom naboer og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Alle klagesaker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig, og undertegnes av den som inngir klagen. Anonyme henvendelser behandles ikke.

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 22.04.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Entréen 1

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00
Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta

Det vil bli avholdt et beboermøte straks etter avsluttet årsmøte.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring i vedtekter. § 2.Rettslig disposisjonsrett.
- 5.2 Endring i vedtekter. § 3-4 Garasje.
- 5.3 Endring i vedtekter. § 5-3. Utbedringsansvar og erstatning.
- 5.4 Endring i vedtekter. §10 kameraovervåking.

6 Valg

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

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 gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 227664,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring i vedtekter. § 2.Rettslig disposisjonsrett.

3 avsnitt endres til følgende tekst:

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

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

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

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Forslag til vedtak: Styret foreslår forslaget vedtatt.

Styrets innstilling: Sameiet har i dag cc. 40% utleie av leilighetene.

På grunn av at det har skjedd at eier har inngått uheldige leieavtaler med påfølgende uheldig episoder og kostnader for sameiet ønsker styret å få en bedre kontroll og oversikt over utleie. Det har også vært krevende å få seksjonseiere til å registrere sine leietaker via Usbl sin hjemmeside. Styret ønsker derfor å endre §2 i vedtektene.

5.2 Endring i vedtekter. § 3-4 Garasje.

Det tilføyes et nytt punkt (7)

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

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår forslaget vedtatt.

Styrets innstilling: Uregistrerte kjøretøy kan skape vansker ved renhold av garasjen.

Det er vanskelig å stadfeste eiers navn og adresse nå kjøretøy står avskiltet.

5.3 Endring i vedtekter. § 5-3. Utbedringsansvar og erstatning.

I §5-3 etter første avsnitt foreslås følgende tilføyelser.

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd. **Dette gjelder også utgifter som påføres sameiet på grunn av hærverk, uaktsomhet, hensetning av eiendeler, tilgrising eller forsøpling i Sameiets område.**

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår forslaget vedtatt.

Styrets innstilling: På grunn av økende utgifter for sameiet og seksjonseiere på grunn av hendelser som angitt i forslaget ønsker styret å kanalisere kostnaden til den som har påført sameiet kostnaden. Vår kameraovervåking er et godt bidrag til å avdekke slike saker.

5.4 Endring i vedtekter. §10 kameraovervåking.

Styret ønsker følgende tilføyelse i §10 kameraovervåking.

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår forslaget vedtatt.

Styrets innstilling: Det hensettes i dag en større mengde søppel, eiendeler etc. i våre fellesområder som ikke er dekket av kamera. Dette fører til at alle seksjonseiere må ta denne kostnaden for å fjernet de hensatte tingene. Våre kameraer i dag har vist seg svært nyttige for avsløre hendelser. Styret ønsker godkjenning fra årsmøte til å montere flere kameraer i områder uten dekning i dag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem, Ida Merete Øverby Markussen
Varamedlem, Roger Høiseth

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har arbeidet ut i fra de retningslinjer som er vedtatt i vedtektene for Entreen 1 og har følgende innstilling.
Valgkomiteen har valgt å legge vekt på kontinuitet og innstiller følgende:

Styreleder - Øivind Larsen, innstilles for et år.

Forslag til vedtak: Øivind Larsen gjenvelges for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstillig støtes av styret.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen har arbeidet ut i fra de retningslinjer som er vedtatt i vedtektene for Entreen 1 og har følgende innstilling.

Representant - Thore Fagereng, innstilles for to år.
Representant - Roger Høiseth, innstilles for to år.

Forslag til vedtak: Thore Fagereng gjenvelges for to år.

Roger Høiseth velges for to år. Ny fast i styret.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling støttes av styret.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Vara- det er ingen som har meldt interesse til valgkomiteen. Dette spørsmålet kan tas opp under årsmøte som benkeforslag.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen som består av Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric velges for ett år.

Styrets innstilling: Styret ønsker flere medlemmer i valgkomiteen. Styret mener flere må vise interesse for å delta i frivillig arbeid i et boligsameie.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	569 478	868 023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 105 397	18 076
Endringer i andre langsiktige poster	-406 429	-316 621
B. Endring arbeidskapital	698 969	-298 546
C. Arbeidskapital	1 268 446	569 478
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 231 731	2 036 819
Kortsiktiggjeld	-963 285	-1 467 341
C Arbeidskapital	1 268 446	569 478

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Entr¶en 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 819 483	8 556 708	8 802 470	9 343 340
Sum leieinntekt		8 819 483	8 556 708	8 802 470	9 343 340
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 345 996	2 209 573	2 349 000	3 005 252
Sum annen inntekt		2 345 996	2 209 573	2 349 000	3 005 252
Sum inntekt		11 165 479	10 766 281	11 151 470	12 348 592
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	30 456	29 596	30 456	32 101
Styrehonorar	3	216 000	209 900	216 000	227 664
Driftskostnad					
Energikostnad		2 044 951	2 269 619	2 650 000	2 500 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	675 907	630 851	598 202	871 268
Kommunale avgifter/renovasjon		4 647 108	5 023 005	4 506 000	5 563 371
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 651	8 311	9 000	9 479
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 755	10 773	50 000	50 874
Reparasjon og vedlikehold	7	1 187 670	1 301 144	1 787 788	1 698 085
Revisjonshonorar		10 803	10 105	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		202 865	197 148	203 000	213 820
Andre honorar		12 708	94 601	15 000	15 000
Kontorkostnad		34 008	0	3 000	44 000
TV/bredb³ nd		635 007	595 704	632 000	639 228
Provisjonskostnad		0	0	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		400	482	1 000	1 000
Forsikringer		397 025	365 640	415 024	453 702
Andre kostnader		10 053	12 194	23 000	16 000
Sum kostnad		10 120 366	10 759 070	11 151 470	12 348 592
Driftsresultat		1 045 113	7 210	0	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		60 284	15 983	0	0
Rentekostnad		0	5 117	0	0
Netto finansposter		-60 284	-10 866	0	0
Årsresultat		1 105 397	18 076	0	0
Andre overføringer		406 429	316 621	0	0
Overført sameiekapital		698 969	-298 546	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 105 397	18 076	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
ð remerkede bankinnskudd	8	1 135 940	729 512
Sum anleggsmidler		1 135 940	729 512
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		79 299	119 259
Kundefordringer		293 806	61 143
Andre kortsiktige fordringer		42 150	113 320
Forskuddsbetalte kostnader		257 282	134 104
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 559 194	1 608 992
Sum omlŋpsmidler		2 231 731	2 036 819
SUM EIENDELER		3 367 671	2 766 330

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 135 940	729 512
Annen egenkapital		1 268 446	569 478
Sum opptjent egenkapital		2 404 387	1 298 989
Sum egenkapital	9	2 404 387	1 298 989
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 854	7 242
Leverandørgjeld		868 838	927 798
Annen kortsiktig gjeld		80 593	532 301
Sum kortsiktig gjeld		963 285	1 467 341
Sum gjeld		963 285	1 467 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 367 671	2 766 330

Sted:_____ Dato:_____

Øivind Larsen
Styreleder

Stefan Andre Bali
Styremedlem

Thore Fagereng
Styremedlem

Gunn Merete H. Hebnk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 131 seksjoner og 2 nŊ rinsdrivende.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g³ rdsnummer 100, bruks nummer 803 i Lŋrenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nummer SP2023113.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 382 784	4 446 756
3601 Leie nÑringsdrivende	127 581	105 300
3609 Leie parkering	206 160	204 760
3610 Kapitalinnkalling	0	999 974
3616 Fjernvarme	2 098 920	1 899 306
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	627 228	589 500
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	376 810	311 112
Sum	8 819 483	8 556 708

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Vann og avlÑp - Entreen 2	2 343 996	2 188 948
3990 Andre driftsinntekter	0	20 625
3999 Leie av fellesrom	2 000	0
Sum	2 345 996	2 209 573

Konto 3955 gjelder fakturering til Entreen 2 og m³ ses i sammenheng med kostnader for kommuale avgifter.

Note 3 - LÑnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	30 456	29 596
5330 Honorar tillitsvalgte fra lÑnnssystemet	216 000	209 900
Sum	246 456	239 496

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	194 317	189 851
6341 Brannalarm	8 663	12 093
6360 Annet renhold	1 114	1 097
6361 Fast renhold	326 670	322 173
6364 Matteleie	46 904	45 449
6391 SnÑm³king/strÑing/feiing	51 240	8 509
6392 Containerleie/tÑmming	38 277	35 122
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 723	16 558
Sum	675 907	630 851

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lett Styrt AS	8 651	8 311
Sum	8 651	8 311

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	220	0
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	550	1 748
6552 Driftsmateriell	0	3 339
6583 IT-lisensavgift	5 985	5 686
Sum	6 755	10 773

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	25 377	30 597
6602 Vedlikehold VVS	276 000	296 763
6603 Vedlikehold elektro	35 010	31 483
6605 Vedlikehold fellesanlegg	253 494	198 508
6610 Andre vaktmestertjenester	5 250	0
6611 Vedlikehold heiser	191 976	216 620
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	51 535	73 528
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	319 054	439 541
6641 Malerarbeider	0	1 136
6643 Glassarbeid/Vindu	356	0
6644 Fasade/balkonger	1 150	0
6648 Vedlikehold dører og porter	28 468	12 969
Sum	1 187 670	1 301 144

Note 8 - ðremerkede midler

ðremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen p³ kontoen er p³lydende kr. 1 135 940,-.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	729 512	406 428	1 135 940
¡ rets resultat	569 478	698 968	1 268 446
Sum opptjent egenkapital	1 298 989	1 105 398	2 404 387
Sum egenkapital	1 298 989	1 105 398	2 404 387

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	19.03.2024

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Entréen 1 sitt 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: U3EY1-86W2Z-Q8JMM-JE5TM-ZU1GI-VKEUH

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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: U3EY1-86W2Z-Q8JMM-JE5TM-ZU1GI-VKEUH

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 13:07:08 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: U3EY1-86W2Z-Q8JMM-JE5TM-ZU1GI-VKEUH

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 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem, Ida Merete Øverby Markussen
Varamedlem, Roger Høiseth

Styret i Sameiet Entréen 1 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen 1 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 921788452
Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2023113. 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 1 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Vi bruker systemet Lettstyrt.

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

- Kontroll av el system.
- Kontroll av sprinkelanlegg, fellesområder.
- Kontroll av brannvarsling anlegg.
- Kontroll av brannslukker utstyr i garasje og fellesområder.

Styrets arbeid

Årsmelding 2023 - Sameiet Entréen 1

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

Siden forrige årsmøte i april 2023 og frem til årsmøte i april 2024 har styret arbeidet med følgende saker:

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Foretatt nødvendige utbedringer i sameiets fellesområder.

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

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugensgate 7. Her har det trengt vann gjennom takpappen og ned i en leilighet.

Lekkasje fra tak og ned heisen i Losbyveien 1. Etter uvær i fjor høst kom vann gjennom taket i heisen i Losbyveien 1. Dette førte til en større reparasjon som vi fikk utbygger JM til å betale. Dette skyldes utett takpapp på taket over heisen. JM har enda ikke utbedret skaden på taket. Styret følger selvfølgelig opp dette mot JM.

Vann lekkasjer ned i bod område i Bjarne Haugensgate 7.

Det er fortsatt enkelte problemer med vann fra taket i deler av garasjen som kan komme fra veggen ved Bjarne Haugensgate 7. Styret følger opp JM på dette.

Følgende arbeider har JM utført etter oppfølging fra styret, bytte av gulv i Rema garasjen, dette på grunn av lekkasjer ned i vår garasje.

Lekkasjer fra utette rør i teknisk rom.

JM har byttet drivere i 31 defekte lampepunkter i oppganger.

Alle dører ut til takterrassene er nå snudd for å hindre vanninntrenging i ganger. Her gjenstår noe justering av dørpumper. Skade etter vann i taket i 8 etasje i Bjarne Haugensgate 3 er utbedret av JM.

Kontakten med JM er gjennomført som fysiske befaringer og via telefon og gjennom e-poster.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2023. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

Som de fleste har blitt kjent med har kostnadene for energi og varmt vann vært store

også siste år. Selv om ordningen med refusjon fra staten for store strømutgifter fungerer så er fortsatt kostnaden for varme/varmtvann og strøm høy. De kommunale avgiftene har også økt vesentlig også siste år.

Søppelsuget fungerer stor sett slik det er tenkt men fortsatt forekommer noen utfordringer med brukerfeil. Vi har kameraovervåking av søppelsuget og det har vært tilfelle der bruker har utvist grov uaktsomhet ved bruk og beboer har fått regningen for reparasjon.

Styret har løpende oppfølging av alle vedlikeholdsavtaler. Sameiet har i 2023 avtaler som omfatter heiser, sprinkelanlegg i fellesområder, vannbehandlingssystem i leiligheter, ventilasjon, garasjeporter, renhold av fellesareal, garasjerenhold, brannalarmer, brannslukkeutstyr, branngardiner i fellesområder, skjøtsel av grøntområder, snømåking, kameraovervåking, internett og TV, forsikring, forretningsførsel, HMS system, hjemmeside og vaktmestertjenester.

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

Fra i vinter har sameiet Entreen 2 fått installert og godkjent egne vannmålere. Vårt sameie vil heretter kun betale for eget forbruk uten å måtte etter fakturere vårt nabo sameie.

Styret har fått montert rister i gulvet i garasjen for oppsamling av vann og dette letter oppsuging og fjerning av vann fra garasjen.

Styret kjøpe inn og hentet et ny hugget juletre fra Losby skogsdrift og pyntet dette med lys i desember.

Styret jobber for et godt og trygt bomiljø for alle.

Styret takker valgkomiteen for deres arbeid med å finne representanter til styret. Valgkomiteen har siden forrige årsmøte bestått av Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Entréen 1 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: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 22.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1 mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Øivind Larsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina L. A. Skjelstad

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: 30

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 30 (inkludert 2 fullmakter).

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 gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 227 664 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring i vedtekter. § 2.Rettslig disposisjonsrett.

3 avsnitt endres til følgende tekst:

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

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

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

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt. Godkjent.

5.2 Endring i vedtekter. § 3-4 Garasje.

Det tilføyes et nytt punkt (7)

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

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Godkjent

5.3 Endring i vedtekter. § 5-3. Utbedringsansvar og erstatning.

I §5-3 etter første avsnitt foreslås følgende tilføyelser.

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd. **Dette gjelder også utgifter som påføres sameiet på grunn av hærverk, uaktsomhet, hensetning av eiendeler, tilgrising eller forsøpling i Sameiets område.**

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

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

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

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Godkjent.

5.4 Endring i vedtekter. §10 kameraovervåking.

Styret ønsker følgende tilføyelse i §10 kameraovervåking.

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har arbeidet ut i fra de retningslinjer som er vedtatt i vedtektene for Entreen 1 og har følgende innstilling.
Valgkomiteen har valgt å legge vekt på kontinuitet og innstiller følgende:

Styreleder - Øivind Larsen, innstilles for et år.

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Larsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen har arbeidet ut i fra de retningslinjer som er vedtatt i vedtektene for Entreen 1 og har følgende innstilling.

Representant - Thore Fagereng, innstilles for to år.
Representant - Roger Høiseth, innstilles for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Thore Fagereng for 2 år.

Valgt ble: Roger Høiseth for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Vara- det er ingen som har meldt interesse til valgkomiteen. Dette spørsmålet kan tas opp under årsmøte som benkeforslag.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Thoresen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen som består av Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Larsen for 1 år.

Valgt ble: Wenche Sørgaard for 1 år.

Valgt ble: Aleksandar Peric for 1 år.

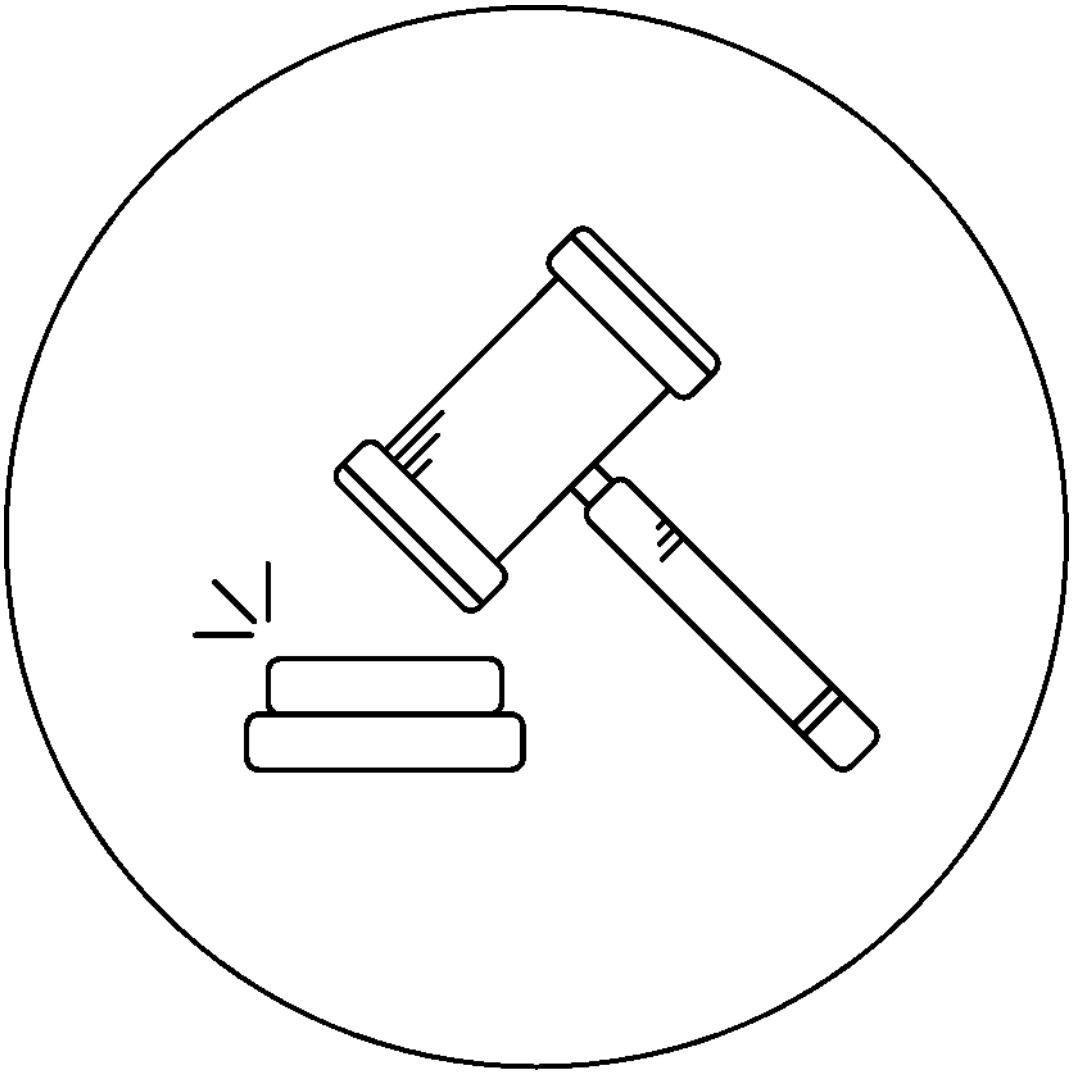
Protokoll for Sameiet Entréen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Larsen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Imran Rauf (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Nina Louise Aasheim Skjelstad (sign.)	28.04.2024

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 24.04.2023

INNKALLING 2023



ûsbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1

Tid og sted: Mandag 24.04.2023 kl. 18:00 - Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta

Styret inviterer til beboermøte etter avholdt årsmøte.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Det installeres vannmålere i alle leiligheter. Forslagstiller Svein Bugge-Pettersen

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder.
- 6.2 Valg av medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret.
- 6.4 Valg av valgkomite

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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 gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 216 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Det installeres vannmålere i alle leiligheter. Forslagstiller Svein Bugge-Pettersen

Det installeres vannmålere i hver leilighet, og det inngås avtale for automatisk måler avlesning og avregning.

Begrunnelse:

Det er et betydelig sløserier av vann i Norge.

Det er rimelig å anta at sameiets forbruk vil kunne reduseres med opp mot 20 %, dette basert på rapporter fra andre kommuner og Norsk Vann BA.

I Lørenskog kommune er det krav om å installere vannmåler i alle nye boligbygg, men ikke for hver boenhet, samt næringsdrivende, og offentlige virksomheter.

Kommunens gebyr har i perioden 2014 til 2023 økt med 149% for vann og 359% for avløp, og det ventes betydelige økninger kommende år pga. stort etterslep i vedlikehold av ledningsnettet og befolkningsveksten i kommunen. KPI er i samme periode steget med 30.1 %

Med vannmåler vil det på lik måte som for strøm innebære at hver boenhet betaler etter eget forbruk.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer for montering av tre vannmålere i VVS-skapet tilhørende hver leilighet - kaldt vann, varmt vann og romoppvarming.

For/Mot

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud fra Techem for montering av tre vannmålere i VVS- skapet i hver leilighet, kaldt vann, varmt vann og romoppvarming. Målere vil ha automatisk avlesning og forbruksdata overføres automatisk til Usbl. De vil foreta en årlig avregning for forbruk mot den enkelte seksjonseier.

Styrets forslag er å inngå en leieavtale med Techem med varighet i 10 år. Det gis garanti av vannmålere i hele leieperioden.

Når vannmålere skal monteres i leiligheten må beboer være tilstede på angitt dato og klokkeslett. Informasjon om dato og tider vil bli gitt via e-post og via sameiets hjemmeside. Styret beslutter tidspunkt for montering i samarbeid med Techem og rørleggerfirma som skal foreta monteringen.

Selve arbeidet må fordeles på to forskjellige datoer, en dato for montering av målere og en dato for driftssetting. Hvis det ikke er noen tilstede i leiligheten til den planlagte tiden så blir kostnaden for ny avtale om nytt besøk belastet den enkelte seksjonseier.
Ved eventuell feil på målere må beboer av leiligheten være tilstede for at det kan foretas utbedringer.

De som eier og leier ut sin leilighet er ansvarlig for å videreformidle informasjon vedrørende tidspunkt for montering og igangsetting av vannmålere til sine leietakere.

Den enkelt seksjonseier kan følge med på eget forbruk via en

app.

Det må også monteres antenner for mottaking av data i trappeløp i hver oppgang.

Styret kan opplyse at sameiet i dag har felles vannmålere som registrerer alt forbruk av kaldt, varmt vann og oppvarming av boliger og kostnaden for forbruk fordeles i dag på alle seksjonseiere.

Det opplyses at sameiets boligdel i løpet av siste år hadde et forbruk av kaldt vann på 17090 kubikk. Det gir et årlig forbruk på 130,45 kubikk per seksjon. Det antas at det bor ca. 2,5 personer i snitt per seksjon.
Dette gir et årsforbruk av vann på 52,18 kubikk per person.

I følge Lørenskog kommune er det i dag i boliger med vannmålere et snitt forbruk på 50 til 75 kubikk per person per år. Styret mener at vårt sameie i dag ikke har et unormalt høyt forbruk.

Kostnader for bruk av vann og oppvarming av fellesområder og felles ventilasjon vil bli fordelt som i dag.

Vi antar at mange beboere vil få tilnærmet den samme kostnad som i dag i og med at det påløper månedlige kostnader for leie av målere. Noen vil få noe lavere kostnader og noen vil måtte betale mer en i dag.

I og med at sameiet må betale akonto beløp per måned for antatt vannforbruk til Lørenskog kommune og for faktisk forbruk av varme til Akershus Energi må alle fortsatt betale inn felleskostnader for varme og vann hver måned som i dag.

Usbl foretar en årlig avregning av forbruk for hver seksjon og de utsteder en tilleggs faktura eller foretar en tilbakebetaling for eventuelt for mye innbetalt beløp.

Leiepris for målere inklusive administrative kostnader er beregnet til ca.161 kroner per måned per leilighet. Dette blir da en økt kostnad i tillegg til felleskostnader som betales i dag. Leieperioden er bindene i 10 år og leie kostnaden justeres opp årlig i forhold til ordinær prisøkning.

Styret er av den oppfatning at det er usikkert hvor mye sameiet totalt vil spare med individuelle målere i hver leilighet men at det er sannsynlig at noen vil få en besparelse i sitt forbruk. Det er også sannsynlig at noen må betale mer for vann en i dag.

Det er viktig at du som eier av en leilighet i Entreen 1 og som er for eller i mot denne saken møter opp på årsmøte den 24.4 og sier din mening før vi stemmer over forslaget om vi skal montere vannmålere i alle leiligheter og inngå en leieavtale med Techem med bindingstid 10 år eller om vi skal ha samme ordning for fordeling av kostnader for vann og varme som i dag.

Sameiet bruker varmt vann til radiatorer i fellesområder og til felles ventilasjon for å oppnå en tilfredsstillende temperatur i leilighetene, dette er kostnader som alle må være med på å betale selv om målere blir montert i hver leilighet.

Styret er av den oppfatning at mange vil få økte felleskostnader og ikke nødvendigvis spare penger på montering av vannmålere selv om det for noen kan framstå urettferdig at noen leiligheter betaler mer en andre på grunn av at de eier en stor leilighet med få beboere.

Hvis det skulle oppstå feil på målere må beboer være tilstede så utbedringer kan skje slik at kostnadsfordelingen blir riktig.

Styret mener at sameiet ikke har unormalt vannforbruk i dag.

I denne saken vil det være flere hensyn å ta og det vil være ulik syn på saken.

Styret har etter grundig vurdering kommet frem til at de ikke kan anbefale årsmøte å stemme ja til montering av vannmålere i hver leilighet. Styret ønsket og beholde dagens ordning med felles målere.

Det er viktig at seksjonseiere kommer på årsmøte for å si sin mening og stemme over forslaget.

Det er simpelt stemme flertall som avgjør denne saken.

Styrets innstilling: Mot

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Larsen (valgt i 2021 for 2 år).

Styremedlem, Stine Dahl (valgt i 2022 for 2 år).

Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk (valgt i 2021 for 2 år).

Styremedlem, Stefan Andre Bali (valgt i 2021 for 2 år).

Styremedlem, Thore Fagereng (valgt i 2022 for 2 år).

Varamedlem, Ida Merete Øverby Markussen (valgt i 2022 for 1 år).

6.1 Valg av styreleder.

Styreleder Øivind Larsen er på valg.

Valgkomitéens innstilling:

Øivind Larsen gjenvelges for 1 år.

Forslag til vedtak: Øivind Larsen velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret.

Gunn Merete Hernes Hebæk er på valg.
Stefan Andre Bali er på valg.
Valgkomitéens innstilling:
Gunn Merete Hernes Hebæk - gjenvelges for 2 år.
Stefan Andre Bali - gjenvelges for 2 år.

Forslag til vedtak: Gunn Merete Hernes Hebæk og Stefan Andre Bali velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret.

Ida Merete Øverby Markussen er på valg.
Valgkomitéens innstilling:
Ida Merete Øverby Markussen - gjenvelges som vararepresentant for 1 år.
Roger Høiseth - velges som vararepresentant for 1 år.

Forslag til vedtak: Ida Merete Øverby Markussen og Roger Høiseth velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen stiller seg til disposisjon for sameiet. Komiteen består i dag av følgende personer, Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslås gjenvalgt for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	868 023	1 797 760
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	18 076	-651 002
Endringer i andre langsiktige poster	-316 621	-278 735
B. Endring arbeidskapital	-298 546	-929 737
C. Arbeidskapital	569 478	868 023
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	61 143	1 250
Restansekonto	119 259	30 716
Andre kortsiktige fordringer	113 320	326 964
Forskuddsbetalte forsikr.premie	82 532	386 905
Andre forskuddsbet. kostnader	51 572	216 940
Driftskonto	1 608 992	1 602 662
Leverandŋrer	-921 535	-885 517
Kunderemittering	-6 263	0
Utlegg	0	-545
Andre p³ lŋpte kostnader	-401 058	-11 814
Mellomregning finansieringsforetak	-128 471	-3 768
Annen kortsiktig gjeld	-500	0
P³ lŋpte energikostnader	0	-778 223
M³ leravregning	-2 272	0
Forskudd / overdekning	-7 242	-17 547
Arbeidskapital	569 478	868 023

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet Entr¶en 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 556 708	6 092 004	7 188 614	8 802 470
Sum leieinntekt		8 556 708	6 092 004	7 188 614	8 802 470
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 209 573	53 750	5 000	2 349 000
Sum annen inntekt		2 209 573	53 750	5 000	2 349 000
Sum inntekt		10 766 281	6 145 754	7 193 614	11 151 470
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 596	28 623	29 600	30 456
Styrehonorar	3	209 900	203 000	209 900	216 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	2 269 619	2 585 097	1 950 000	2 650 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	630 851	601 428	948 600	598 202
Kommunale avgifter/renovasjon	6	5 023 005	792 969	1 375 000	4 506 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	8 311	8 196	9 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 773	34 375	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 301 144	1 204 475	1 185 200	1 787 788
Revisjonshonorar		10 105	9 795	8 000	11 000
Forretningsførerhonorar		197 148	190 114	197 200	203 000
Andre honorar	10	94 601	184 683	185 000	15 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredb³ nd		595 704	553 263	596 904	632 000
Provisjonskostnad		0	0	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		482	500	500	1 000
Forsikringer		365 640	394 768	415 710	415 024
Andre kostnader	11	12 194	6 619	29 000	23 000
Sum kostnad		10 759 070	6 797 903	7 193 614	11 151 470
Driftsresultat		7 210	-652 149	0	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 983	1 148	0	0
Rentekostnad		5 117	0	0	0
Netto finansposter		-10 866	-1 148	0	0
¡rsresultat		18 076	-651 002	0	0
Andre overføringer		316 621	278 735	265 795	0
Overført sameiekapital		-298 546	-929 737	0	0
SUM OVERFØRINGER		18 076	-651 002	265 795	0

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
ð remerkede bankinnskudd	12	729 512	412 890
Sum anleggsmidler		729 512	412 890
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		119 259	30 716
Kundefordringer		61 143	1 250
Andre kortsiktige fordringer	13	113 320	326 964
Forskuddsbetalte kostnader		134 104	603 845
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 608 992	1 602 662
Sum omlŋpsmidler		2 036 819	2 565 436
SUM EIENDELER		2 766 330	2 978 327

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	16	729 512	412 890
Annen egenkapital		569 478	868 023
Sum opptjent egenkapital		1 298 989	1 280 913
Sum egenkapital	14	1 298 989	1 280 913
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 242	17 547
Leverandørgjeld		927 798	886 062
Annen kortsiktig gjeld	15	532 301	793 804
Sum kortsiktig gjeld		1 467 341	1 697 413
Sum gjeld		1 467 341	1 697 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 766 330	2 978 327

Sted:_____ Dato:_____

_____	_____	_____
Øivind Larsen	Thore Fagereng	Stefan Andre Bali
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
_____	_____	
Stine Dahl	Gunn Merete H. HebÑk	
Styremedlem	Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

2019 var sameiets fŋrste regnskaps³r og det reviderte regnskapet for 2019 inkluderte perioden fra stiftelsen til 31.12.2019.
I 2020 regnskapet er resultat tallene for 2019 basert p³ urevidert regnskap for kalender³ret 2019, mao for 12 m³neder.

Sameiet best³r av 131 seksjoner og 2 nŊrinsdrivende.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g³rdsnummer 100, bruks nummer 803 i Lŋrenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nummer SP2023113.
Sameiet best³r av 131 seksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g³rds nummer 100, bruks nummer 803 i Lŋrenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP2023113.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 446 756	3 796 872
3601 Leie nÑringsdrivende	105 300	96 606
3609 Leie parkering	204 760	204 960
3610 Kapitalinnkalling	999 974	0
3616 Fjernvarme	1 899 306	1 213 992
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	589 500	551 772
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	311 112	227 802
Sum	8 556 708	6 092 004

Konto 3601 er inntekter kr. 108 420 og avregning kr 3 120 for 2022.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Vann og avlÑp - Entreen 2	2 188 948	0
3990 Andre driftsinntekter	20 625	53 750
Sum	2 209 573	53 750

Konto 3955 gjelder fakturering til Entreen 2 og m³ ses i sammenheng med note 6 kommuale avgifter.
Konto 3990 er leie av fellesrom

Note 3 - LÑnnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	29 596	28 623
5330 Honorar tillitsvalgte fra lÑnnssystemet	209 900	203 000
Sum	239 496	231 623

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 StrÑm- og energikostnader	452 256	531 389
6260 Fjernvarme	1 817 362	2 053 708
Sum	2 269 619	2 585 097

Konto 6200 fra desember 2022 har endret til Polar Kraft AS Det er mottatt kreditnota kr. 49 396,99 fra Polar Kraft.

Konto 6200 har i april 2022 mottatt kreditnota fra J M Norge AS som gjelder strÑm for 2020.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	189 851	180 746
6341 Brannalarm	12 093	3 565
6360 Annet renhold	1 097	685
6361 Fast renhold	322 173	349 793
6364 Matteleie	45 449	7 575
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	8 509	10 938
6392 Containerleie/tŋmming	35 122	11 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 558	37 128
Sum	630 851	601 428

Konto 6360 gjelder vaskemidler til fellesrommet og sŋppelsekker.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	5 023 005	792 969
Sum	5 023 005	792 969

Konto 6329 er kostnaden for 2021 avregning kr. 1 205 201 samt avregning for 2022 kr. 397 938.
I 2022 er det fakturert kr. 2 188 948 i vann og avlŋp til Sameiet Entr· en 2, ref note 2 konto 3955,.

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	8 311	8 196
Sum	8 311	8 196

Konto 6420 er ksotnad for lisens lett Styrt AS.

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktŋy og redskaper	0	17 413
6540 Inventar	0	1 020
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	0	249
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	1 748	6 647
6552 Driftsmateriell	3 339	2 788
6583 IT-lisensavgift	5 686	6 259
Sum	10 773	34 375

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	30 597	21 934
6602 Vedlikehold VVS	296 763	306 042
6603 Vedlikehold elektro	31 483	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	198 508	139 566
6610 Andre vaktmestertjenester	0	16 431
6611 Vedlikehold heiser	216 620	199 558
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	3 931
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	73 528	64 779
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	439 541	251 150
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 136	142 080
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	12 969	49 004
Sum	1 301 144	1 204 475

Konto 6602 er kostnad fra ð stfold Rŋr - serviceavtaler 2022 og rens av ventil etter lekkasje.
Konto 6605 er kostnad fra MNP Services AS for garasjevask og skjŋtsel p³ grŋntomr³ det.
Konto 6621 er kostnad for filterskift, ventilasjon og kameraoverv³ king.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	8 828	6 313
6720 Juridisk honorar	38 406	6 125
6750 Vakthold	47 366	172 245
Sum	94 601	184 683

Konto 6714 er kostnad for r³ dgivning utover hva somer avtalt i kundeavtalen for 2022.
Konto 6720 gjelder kostnad for juridisk bistnad for branntetting dŋrer.
Konto 6750 er kostnad fra Securitas AS.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 512	396
7719 Mŋter, div. styret	2 946	3 054
7720 ¡ rsmŋte	2 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	1 580	0
7770 Betalingskostnader	1 313	1 289
7773 Omkostninger innkreving	2 343	1 893
7795 Husleietap	0	-14
Sum	12 194	6 619

Note 12 - đremerkede midler

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	113 320	326 964
Sum	113 320	326 964

Konto 1570 totalt kr. 113 320,- herav kr. 98 012 som gjelder vannforbruk 2022 samt garasjevask for juli kr. 15 308..

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	412 890	316 622	729 512
¡ rets resultat	868 023	-298 545	569 478
Sum opptjent egenkapital	1 280 913	18 076	1 298 989
Sum egenkapital	1 280 913	18 076	1 298 989

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	0	778 223
2979 Andre forskudd	2 272	0
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	401 058	11 814
2985 Mellomregning finansieringsforetak	128 471	3 768
2990 Annen kortsiktig gjeld	500	0
Sum	532 301	793 804

Konto 2980 kr 401 058 herav gjelder avregning fra Lŋrenskog kommune2022 p³ kr. 397 938 samt avregning for nŊ ringsdrivende2022 p³ kr. 3 120 som blir kreditert og utbetalt i 2023.
Konto 2990 gjelder fakturagebyr for utleie av fellesrom.

Note 16 - Fond

Vedlikeholdsfond (konto 1395/2075)	2022	2021
Inng³ ende balanse	412 890	134155
Innbetalt til vedlikeholdsfond	311 112	277 802
Renter vedlikeholdsfond	5 509	933
Utg³ ende balanse	729 511	412 890

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Stine Dahl (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	21.03.2023

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Entréen 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 rettvisende 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, 23. mars 2023
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Entréen 1

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

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Stine Dahl
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem, Ida Merete Øverby Markussen

Styret i Sameiet Entréen 1 består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen 1 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 921788452
Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2023113. 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 1 bruker systemet Lettstyrt HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll av batterier for drift av brannheiser i Losbyveien 1 og Gamleveien 99.
- Kontroll av det elektriske anlegget i fellesområder.
- Kontroll av brannslukkere og branngardiner i fellesområder.
- Kontroll av sprinkelanlegg i fellesområder.
- Kontroll av heiser.
- Kontroll av kjøreporter, låser og dører.
- Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.
- Kontroll og service av søppelsug.
- Kontroll og oppfølging av kameraovervåking.

Styrets arbeid

Årsmelding 2022 - Sameiet Entréen 1

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

Styret består av både menn og kvinner.

Siden forrige årsmøte i april 2022 og frem til årsmøte i april 2023 har styret gjennomført 12 styremøter og arbeidet med følgende saker:

Styret har hatt en tett oppfølging av utbygger JM og deres underleverandører. Det er fortsatt noen mangler i fellesområder som utbygger JM ikke har utbedret og avsluttet.

Løse lampeholdere i hagen og på takterrassene er enda ikke utbedret av JM.

Problemene med snø og is i ventilasjonsinntak er endelig blitt utbedret av JM.

JM har utført noen tiltak med å rette lekkasjer fra tak i garasjen men de har ikke lykkes med å få bort problemet og styret og JM har enda ikke kommet til enighet om en løsning.

Etter ca. to års arbeid har det endelig lykkes styret og få gjennomslag mot JM med å få til en godkjent løsning for branntetting av alle inngangsdører i sameiet. Løsningen for branntetting av inngangsdører til leilighetene som JM hadde valgt tilfredsstilte ikke leverandøren av dørene sine krav som branndører. Arbeidet er nå gjennomført og avsluttet i løpet av sen høst og i vinter.

Kontakten med JM er gjennomført som fysiske befaringer og via telefon og gjennom e-poster.

Sameiet har nå igangsatt kameraovervåking av områder som er vedtatt på tidligere årsmøter.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2022. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder garantien i garantiperioden og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

Som de fleste har blitt kjent med har kostnadene for energi steget betydelig. Dette rammer også vårt sameie. Selv om ordningen med refusjon fra staten for store strømutgifter fungerer så er fortsatt kostnaden for varme/varmtvann og strøm høy. De kommunale avgiftene har også økt vesentlig.

Søppelsuget fungerer stor sett slik det er tenkt men fortsatt forekommer noen utfordringer med brukerfeil. Vi har kameraovervåking av søppelsuget og det har vært tilfelle der bruker har utvist grov uaktsomhet ved bruk og beboer har fått regningen for reparasjon.

Styret har løpende oppfølging av alle vedlikeholdsavtaler. Sameiet har i 2022 avtaler som omfatter heiser, sprinkelanlegg, vannbehandlingssystem, dører/låser, ventilasjon, garasjeporter, renhold av fellesareal, garasjerenhold, brannalarmer, brannslukkeutstyr, branngardiner i fellesområder, skjøtsel av grøntområder, snømåking, kameraovervåking, internett og TV, forsikring, forretningsførsel, HMS system, hjemmeside og vaktmestertjenester.

Styret hadde et felles arrangement for alle med juletretenning og gløgg og pepperkaker før Jul.

Styret jobber for et godt og trygt bomiljø for alle.

Styret takker valgkomiteen for deres arbeid med å finne representanter til styret. Valgkomiteen har siden forrige årsmøte bestått av Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2023

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Notater

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets oppgaver

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

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 skader 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 en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- 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 den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.
Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no.
Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no
Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 24.04.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1 mandag 24.04.2023 kl. 18:00 - Vallerud Vel, Gamleveien 69, 1476 Rasta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Øivind Larsen

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: Arnt Jacobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 34

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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 gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 216 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Det installeres vannmålere i alle leiligheter. Forslagstiller Svein Bugge-Pettersen

Det installeres vannmålere i hver leilighet, og det inngås avtale for automatisk måler avlesning og avregning.

Begrunnelse:

Det er et betydelig sløserier av vann i Norge.

Det er rimelig å anta at sameiets forbruk vil kunne reduseres med opp mot 20 %, dette basert på rapporter fra andre kommuner og Norsk Vann BA.

I Lørenskog kommune er det krav om å installere vannmåler i alle nye boligbygg, men ikke for hver boenhet, samt næringsdrivende, og offentlige virksomheter.

Kommunens gebyr har i perioden 2014 til 2023 økt med 149% for vann og 359% for avløp, og det ventes betydelige økninger kommende år pga. stort etterslep i vedlikehold av ledningsnettet og befolkningsveksten i kommunen. KPI er i samme periode steget med 30.1 %

Med vannmåler vil det på lik måte som for strøm innebære at hver boenhet betaler etter eget forbruk.

Vedtak:
Forslaget om montering av tre vannmålere i VVS-skapet tilhørende hver leilighet - kaldt vann, varmt vann og romoppvarming ble: Ikke godkjent

6. Valg

6.1 Valg av styreleder.

Styreleder Øivind Larsen er på valg.

Valgkomitéens innstilling:

Øivind Larsen gjenvelges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Larsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret.

Gunn Merete Hernes Hebæk er på valg.
Stefan Andre Bali er på valg.
Valgkomitéens innstilling:
Gunn Merete Hernes Hebæk - gjenvelges for 2 år.
Stefan Andre Bali - gjenvelges for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Gunn Merete Hernes Hæbek for 2 år.

Valgt ble: Stefan Andre Bali for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret.

Ida Merete Øverby Markussen er på valg.
Valgkomitéens innstilling:
Ida Merete Øverby Markussen - gjenvelges som vararepresentant for 1 år.
Roger Høiseth - velges som vararepresentant for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ida Merete Øverby Markussen for 1 år.

Valgt ble: Roger Høiseth for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen stiller seg til disposisjon for sameiet. Komiteen består i dag av følgende personer, Bente Larsen, Wenche Sørgaard og Aleksandar Peric.

Vedtak:

Valgt ble: Bente Larsen for 1 år.

Valgt ble: Wenche Sørgaard for 1 år.

Valgt ble: Aleksander Peric for 1 år.

Imran Rauf / Sign	Arnt Jacobsen / Sign
----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

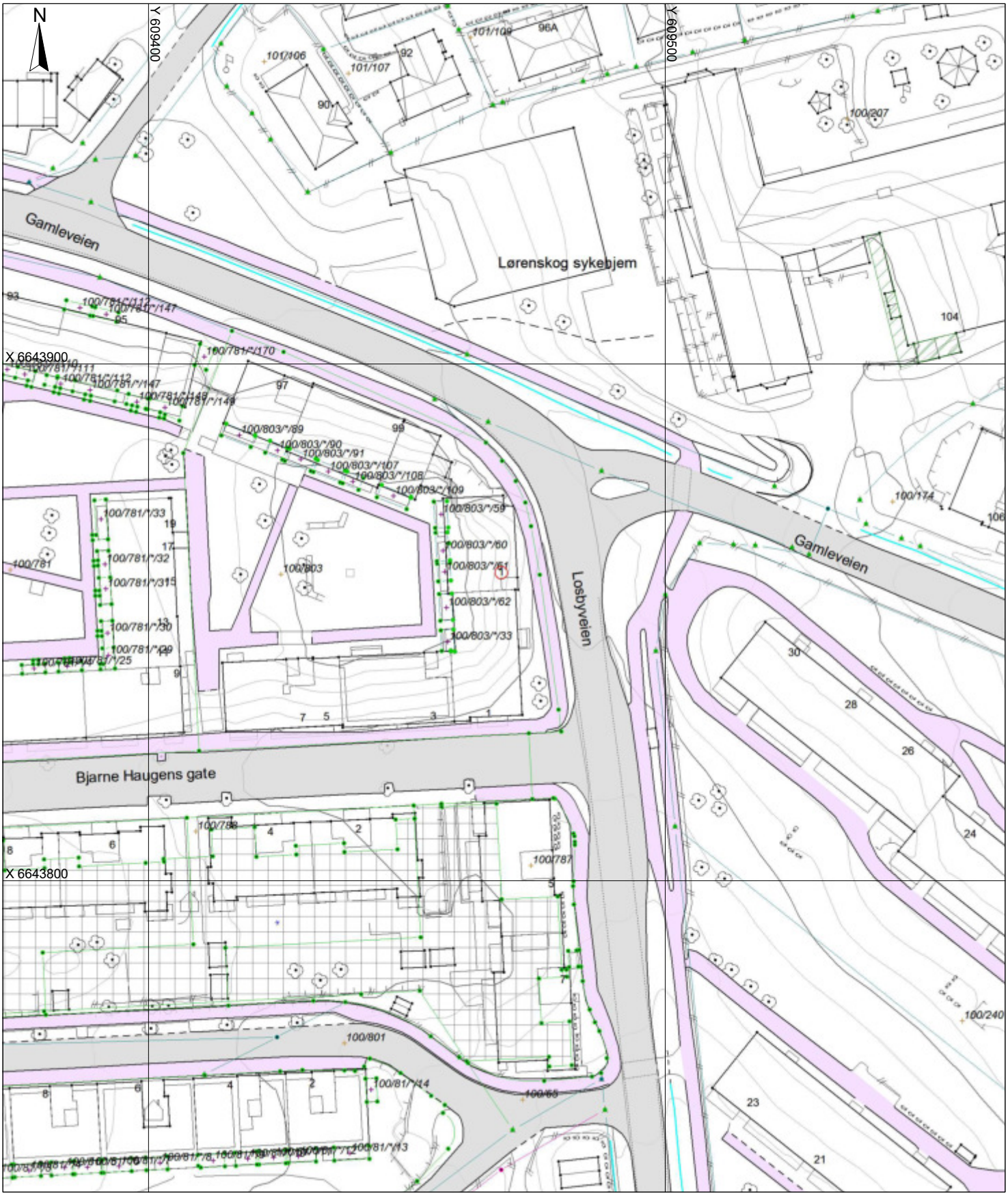
INFO FRA LØRENSKOG KOMMUNE

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **803** Adresse: **Losbyveien 1**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	100	Bnr.:	803	Fnr.:	0	Snr.:	70
Adresse:	Losbyveien 1						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☑	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☑	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	100	Bnr.:	803	Fnr.:	0	Snr.:	70
Adresse:	Losbyveien 1						

Fakturahyppighet:

Kvartal

Tilleggsinformasjon:

Seksjonen faktureres på fellesfaktura til sameiet Entreen 1. For informasjon om den enkelte seksjons gebyr, ta kontakt med sameiet. Felles vannmåler.

	Ja	Nei
Vannmåler	✔	

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I 2024 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr 54,85 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 60,08 inkl. mva.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET). Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.
AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.

FERDIGATTEST

Lørenskog kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

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

Ferdigattest - Losbyveien 1 - Boligblokker med parkeringskjeller

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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.03.2020.

Kommunalteknikk har gitt positive uttalelse for søknad om ferdigattest 14.02.2020

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Tor Olav Aakre
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

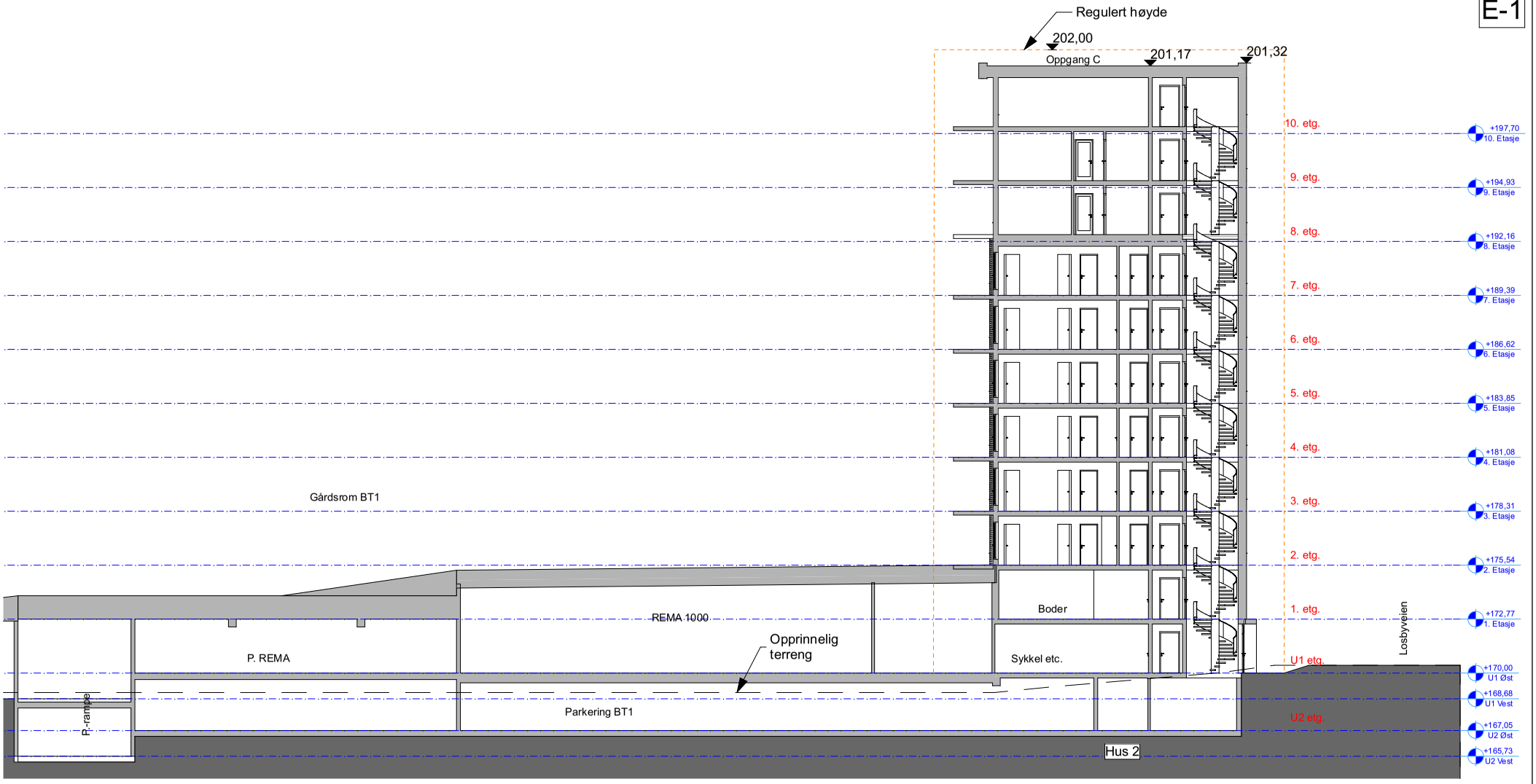
Vedlegg:
G-01_Gjennomføringsplan_ver9
K-1_Sluttrapport_for_avfallsplan
Q-1_Innmåling_Som_bygget
180925_ES_Som bygget_BT1 og 3
180925_ES_Som bygget_BT1_Losbyveien 1

Kopi til:
JM Norge AS Mustads vei 1 0283 OSLO

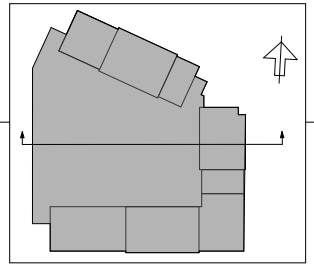
Intern kopi til:

TEGNINGER

E-1



1:200 Snitt A1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A1

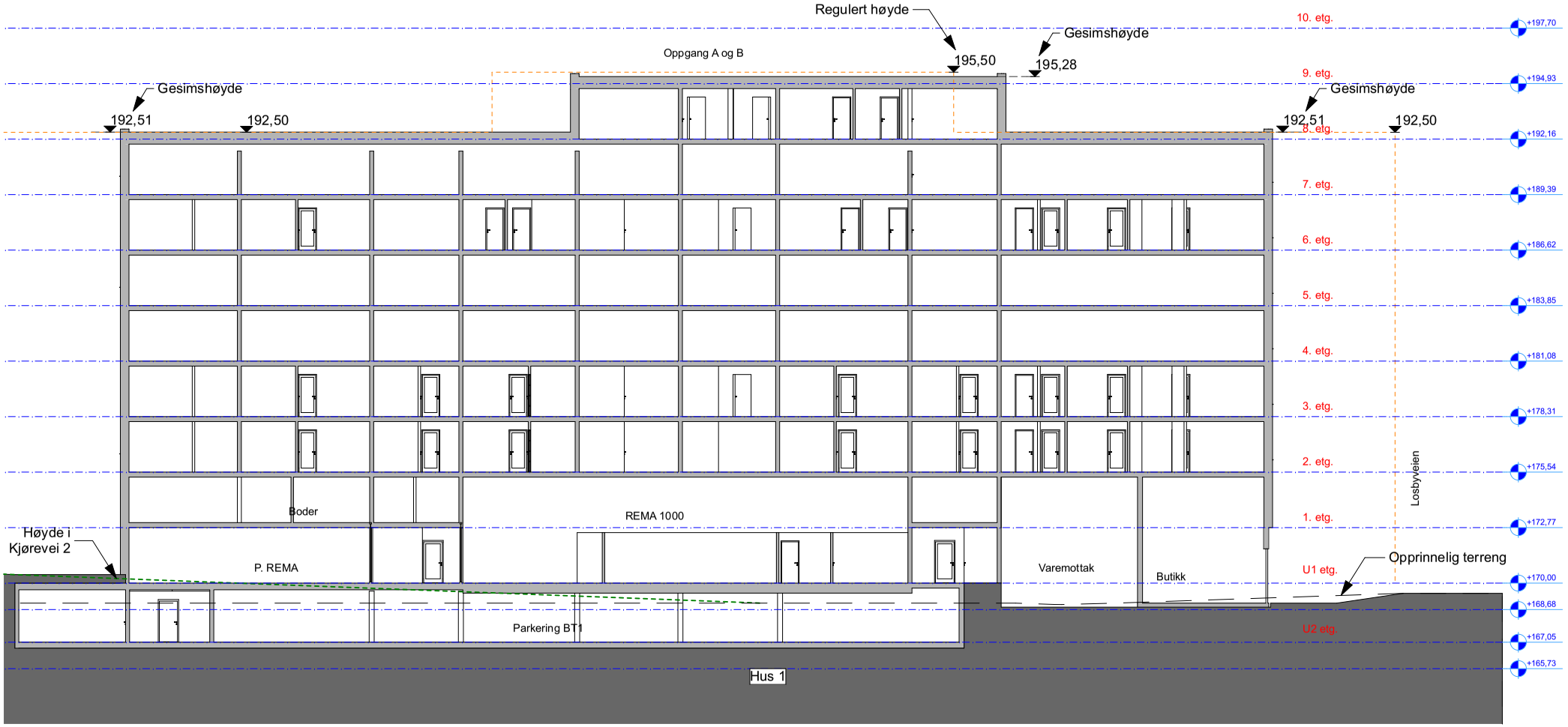
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. TS	FAGL. AL

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

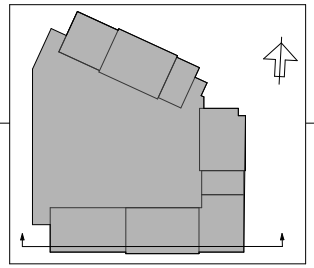
Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_40_S.1_Ra	-

E-2



1:200 Snitt A2



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A2

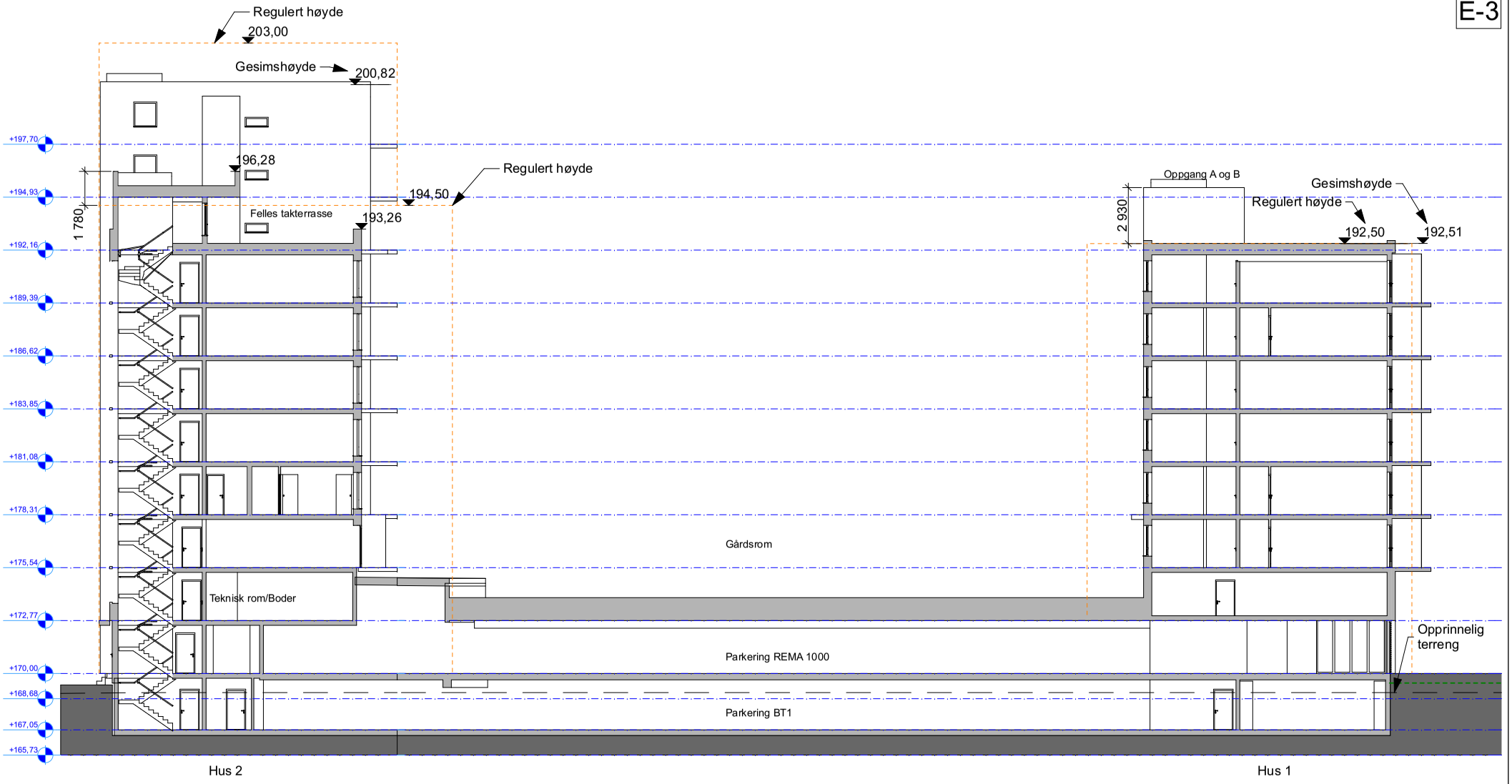
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

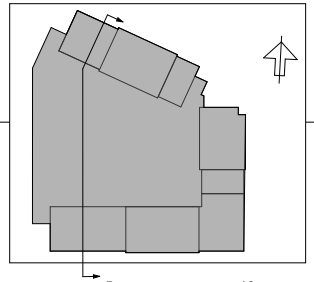
Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_40_S.2_Ra	-

E-3



1:200 Snitt B



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt B

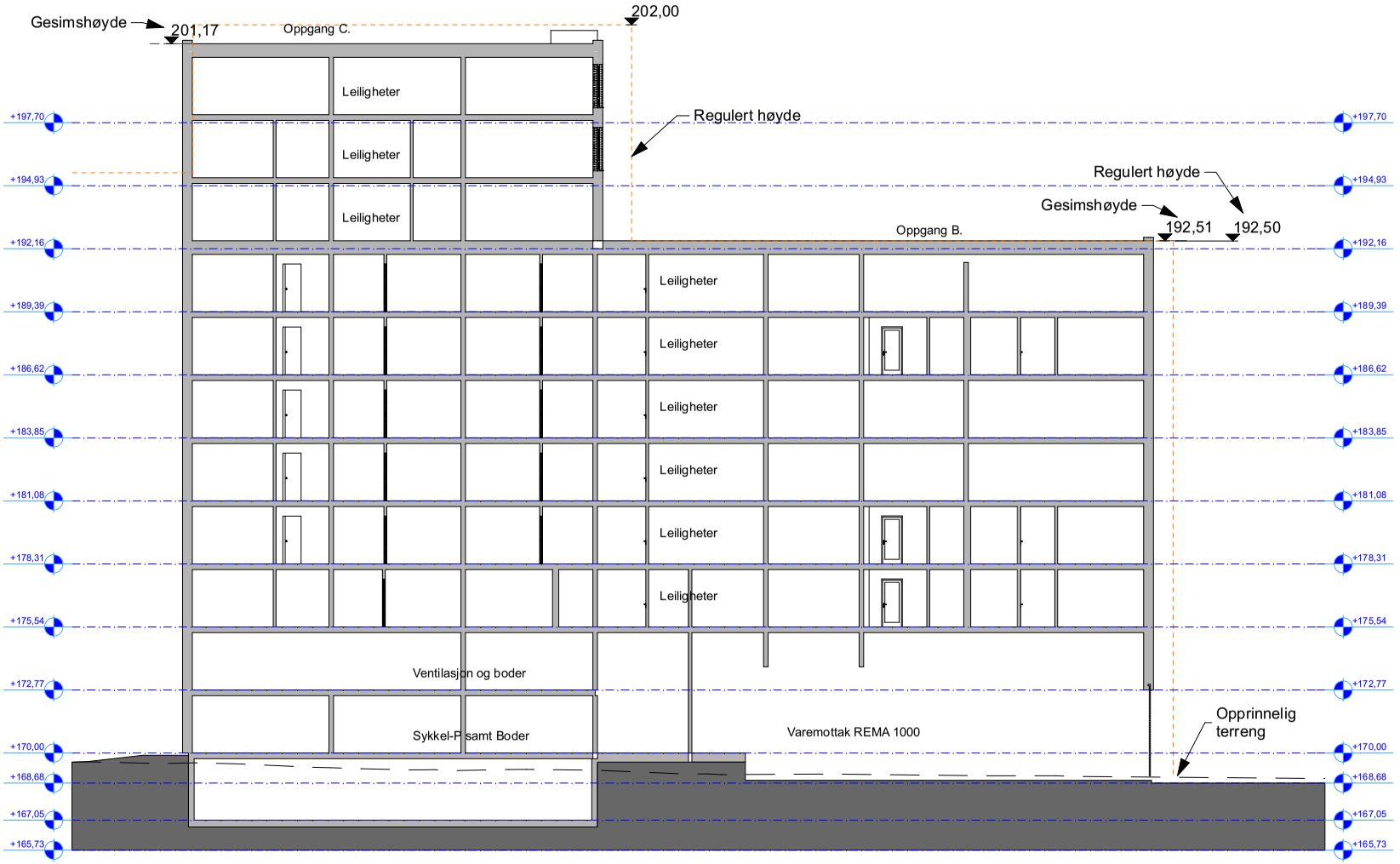
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

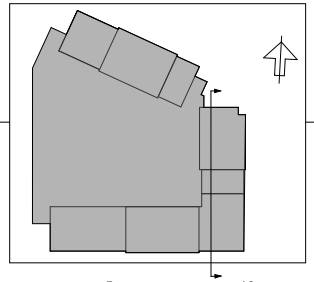
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_40_S.3_Ra	-

E-4





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt C

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

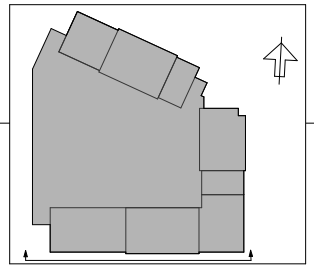
Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_40_S.4_Ra	-

E-5



1:200 Fasade Sør



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Sør

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_45_S.1_Ra	-

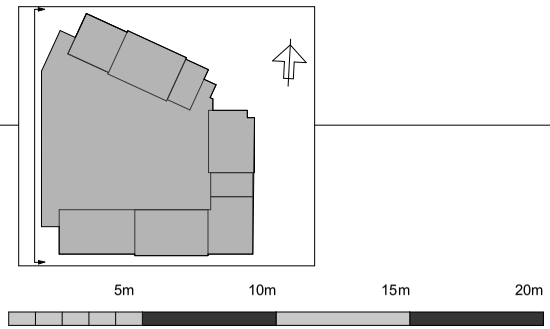
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

E-6



1:200 Fasade Vest



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Vest

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

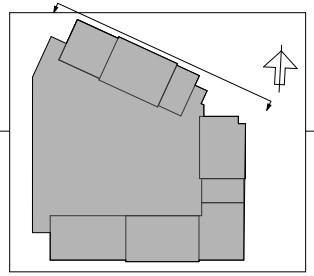
Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_45_S.2_Ra	-

E-7



1:200 Fasade Nord 1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Nord

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. TS	FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_45_S.3_Ra	REV. -

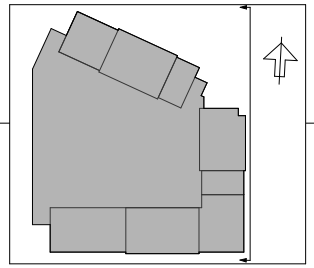
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

E-8



1:200 Fasade Øst



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

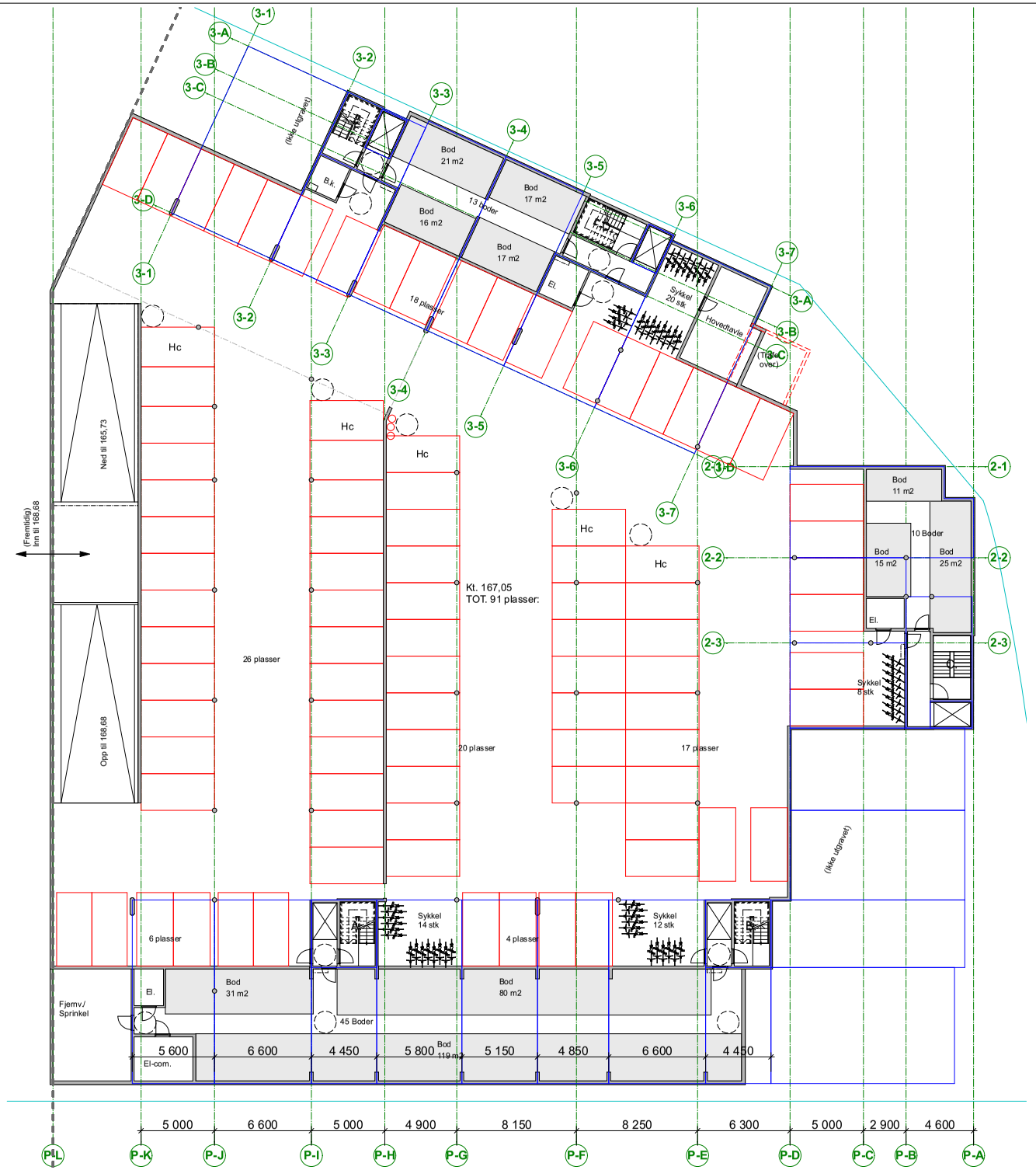
BT1 Fasade Øst

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. TS	FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_45_S.4_Ra	REV. -

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

Halvorsen & Reine AS



Tegningsnr.: A_21_S.U2_Ra

Type tegning: BT1 Plan U2 Parkering

E-9

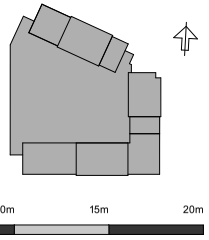
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.U2_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan U2 Parkering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

FASE

RAMMESØKNAD

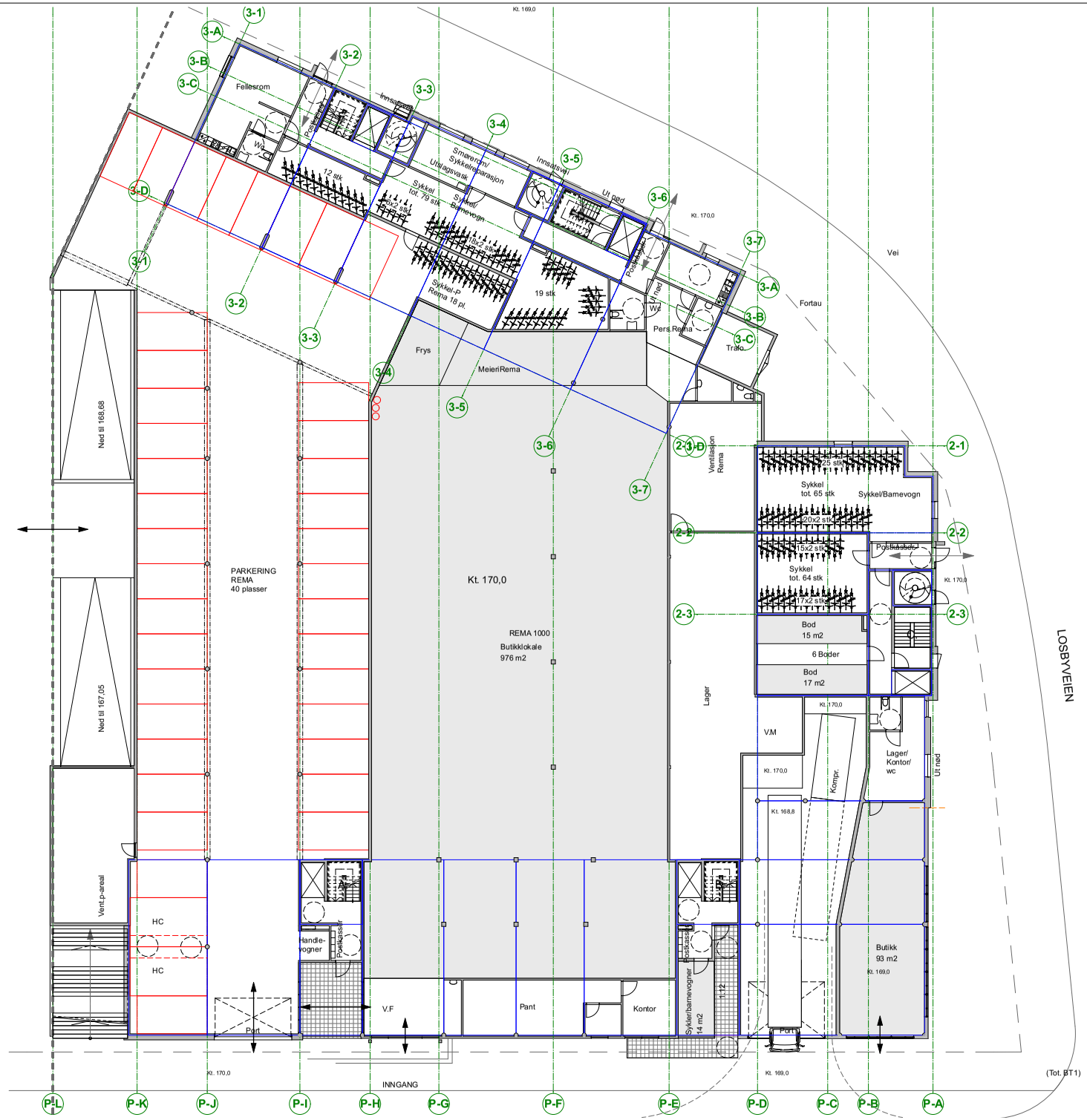
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

TEGNINGSNAVN:

LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan U2 Parkering

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



Tegningsnr.: A_21_S.U1_Ra

Type tegning: BT1 Plan U1 Butikketasje

E-10

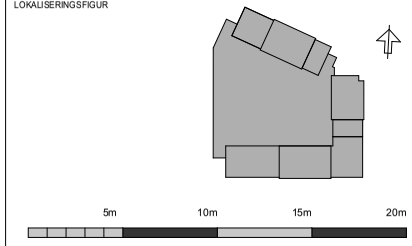
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.U1_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan U1 Butikketasje

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

FASE

RAMMESØKNAD

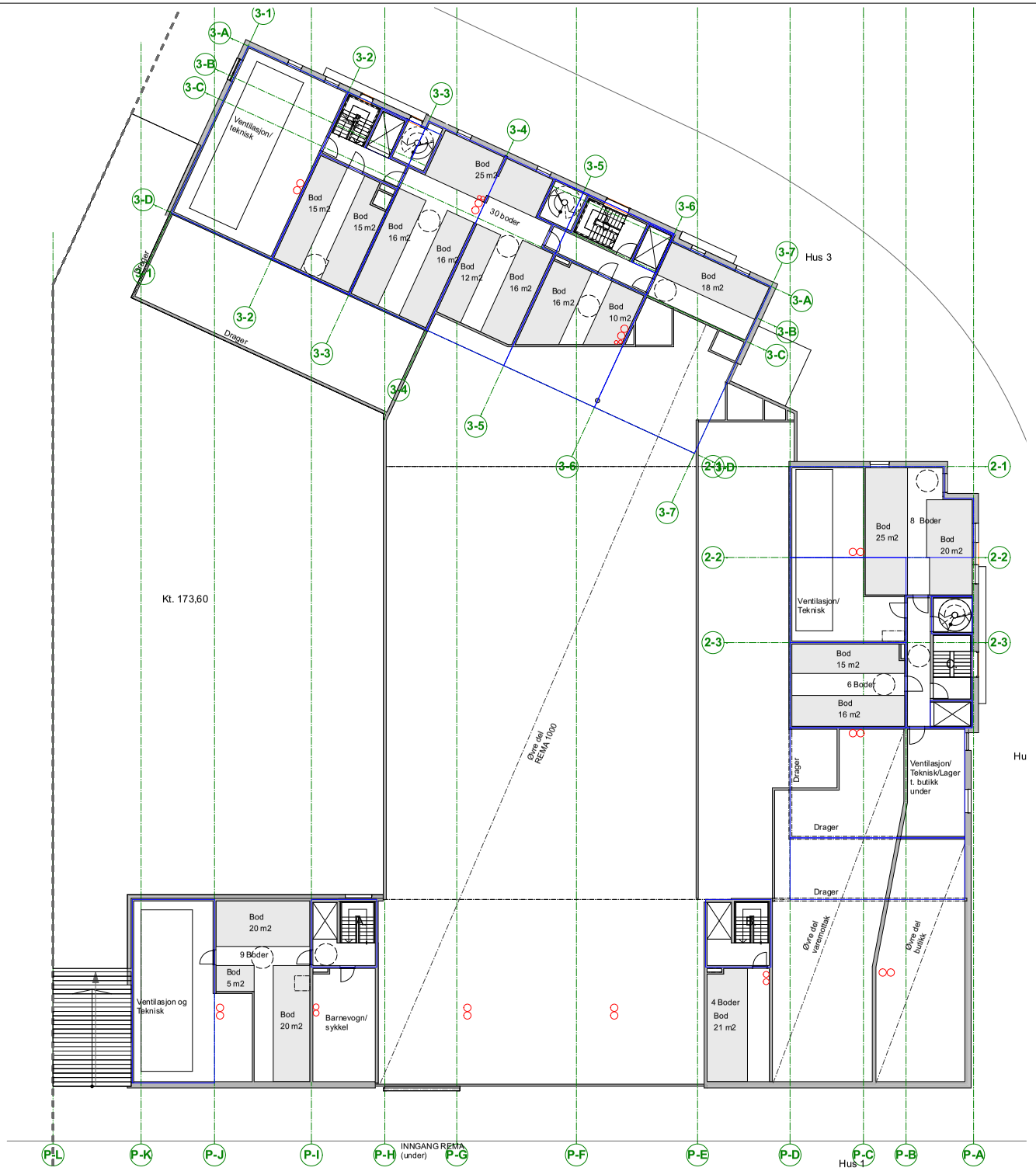
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

TEGNINGSNAVN:

LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan U1 Butikketasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON
1:200	110560	A_21_S.U1_Ra	



Tegningsnr.: A_21_S.1_Ra

Type tegning: BT1 Plan 1.etasje

E-11

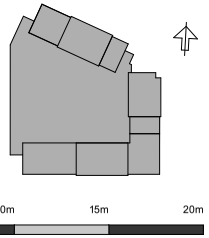
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.1_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan 1.etasje

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

FASE

RAMMESØKNAD

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

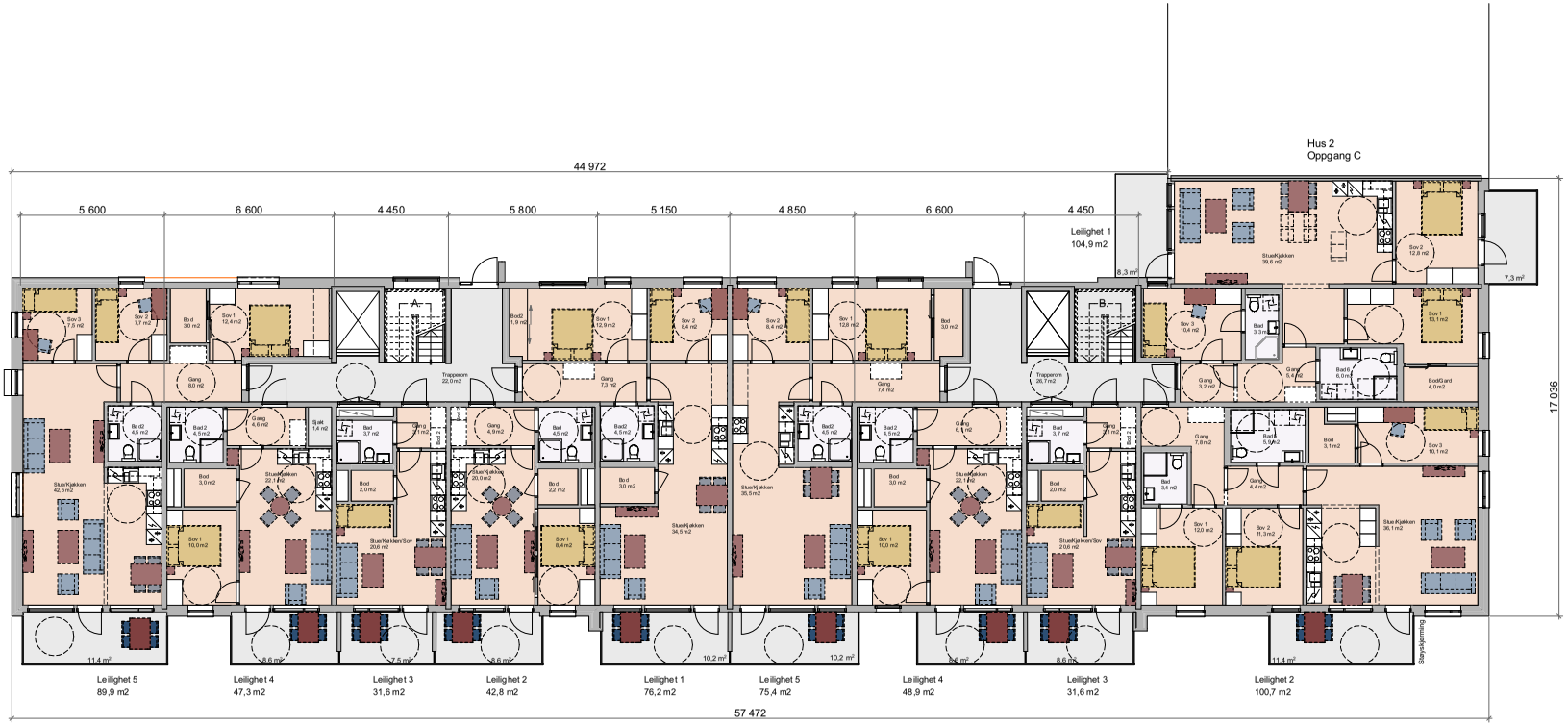
TEGNINGSNAVN:

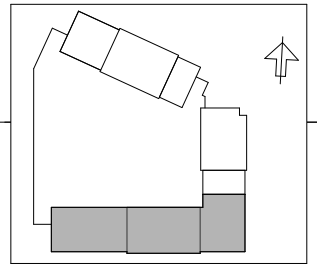
LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan 1.etasje

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

E-12





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 2.etg

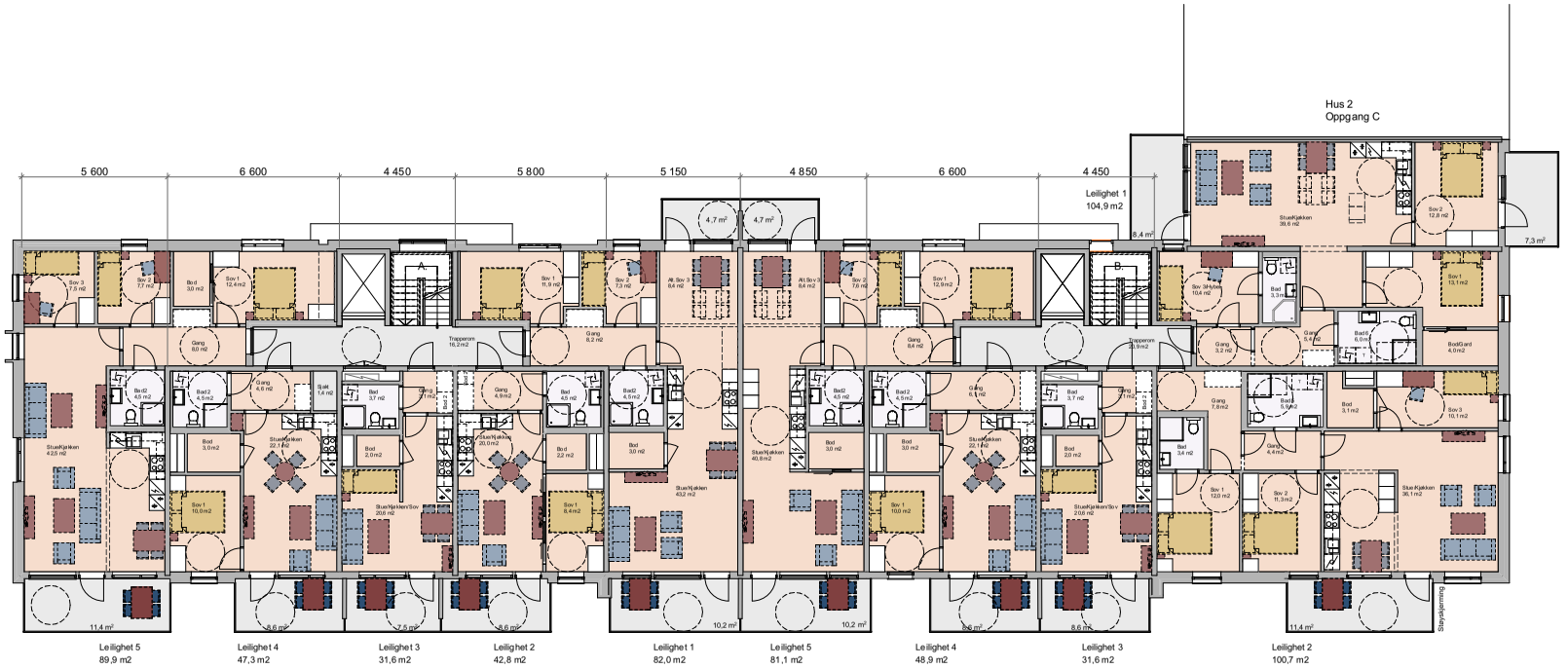
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

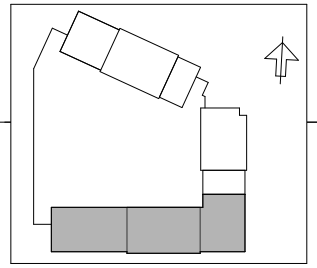
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_20_AB.2_Ra	-

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

Halvorsen & Reine AS
arkitektkontor mnal.
Hotvetsåsen 11
Postboks 9467
3020 Drammen

E-13





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 3.-5.etg

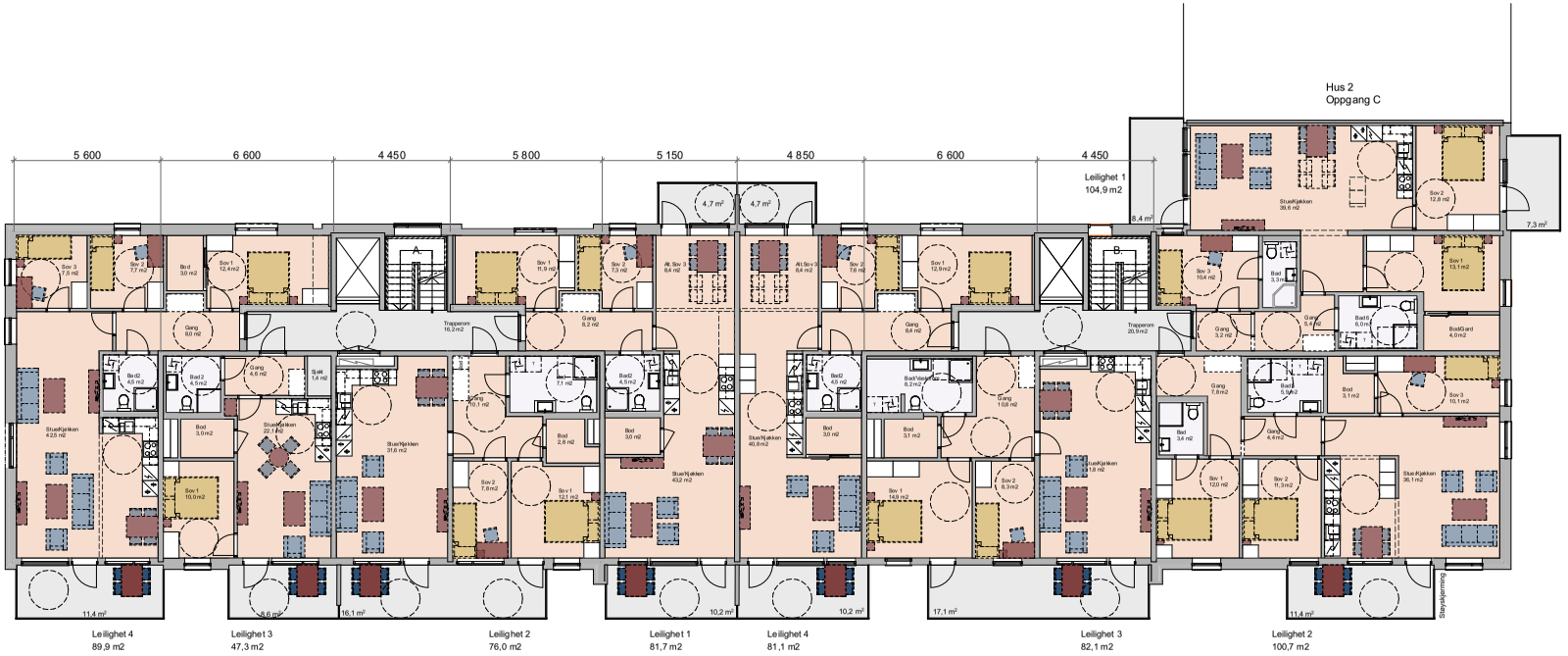
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

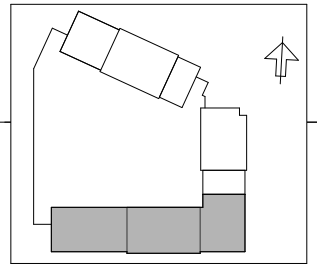
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_20_AB.3_Ra	-

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

Halvorsen & Reine AS

E-14





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

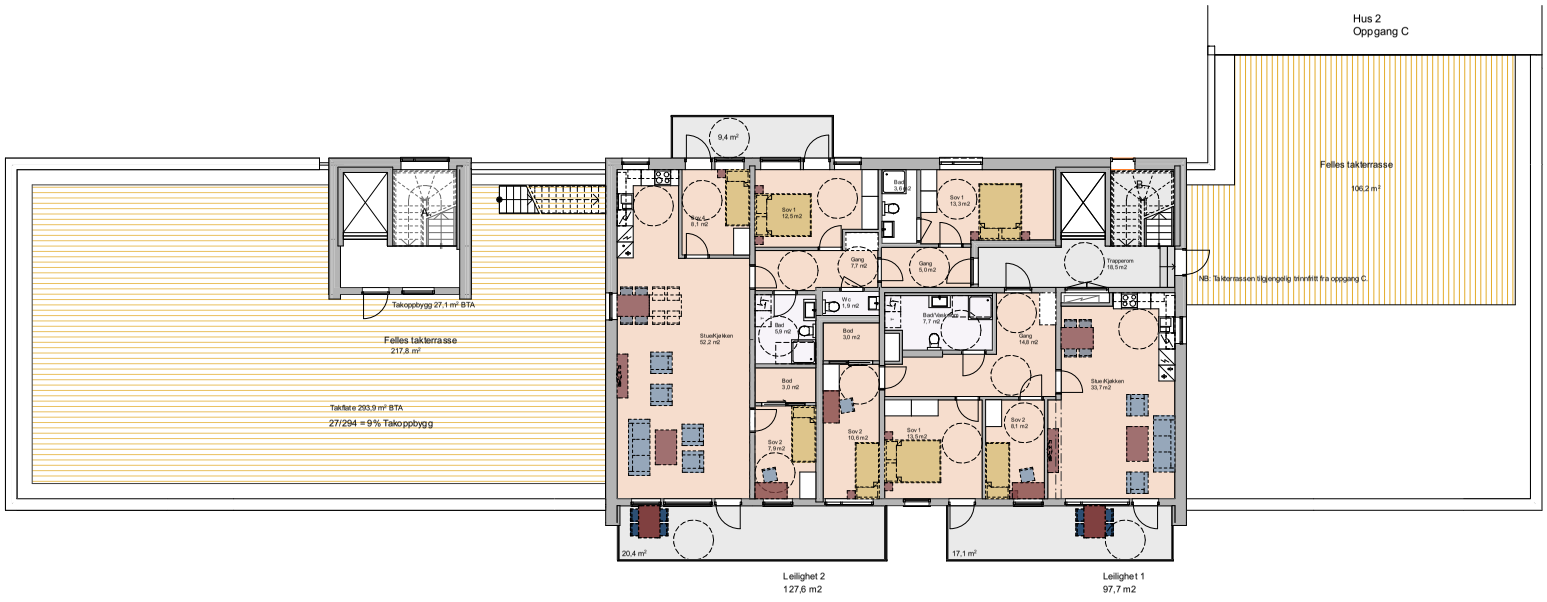
Hus 1, Plan 6.-7.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

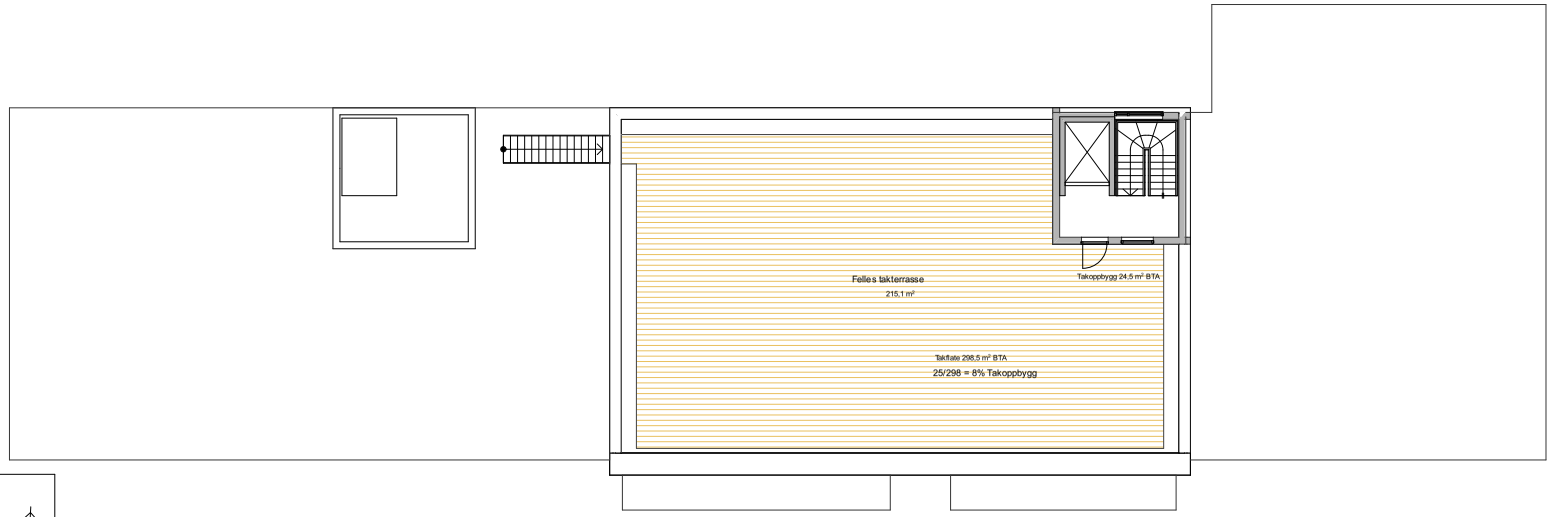
MÅLESTOKK: 1:200	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_AB.6_Ra	REV. -

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

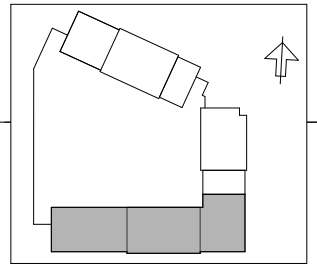
Halvorsen & Reine AS



8. Etasje



Etasje



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 8.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

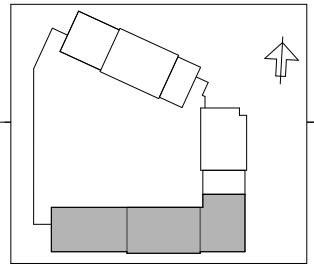
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_20_AB.8_Ra	-

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

Halvorsen & Reine AS
arkitektkontor mnal.
Hotvetveien 11
Postboks 94407
3603 Drammen



Fasade Nord 1:200



5m 10m 15m 20m

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

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

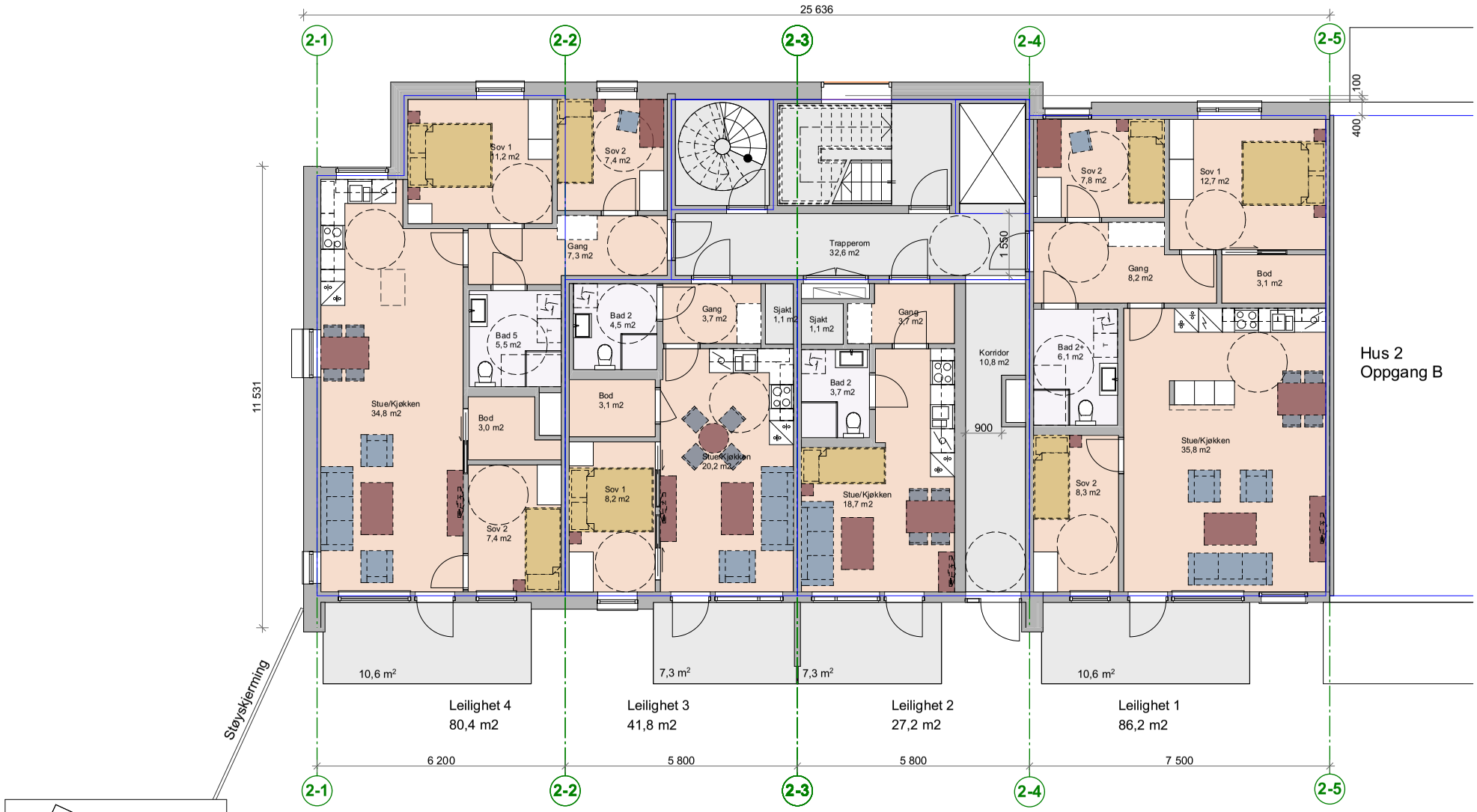
Hus 1, Fasade Nord

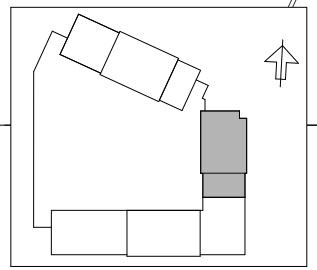
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

Halvorsen & Reine AS

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_45_AB.1_Ra	-





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 2.etg

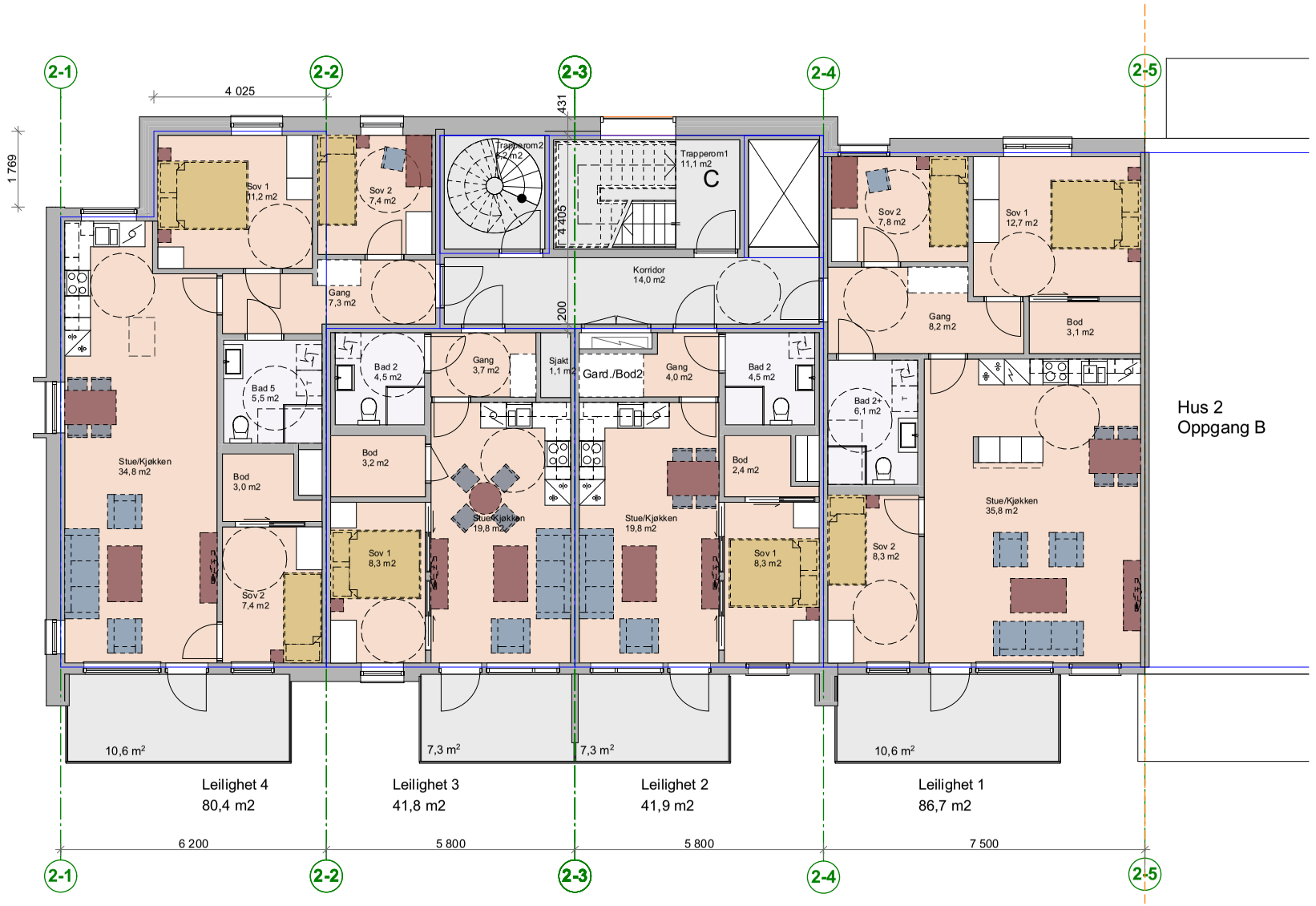
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

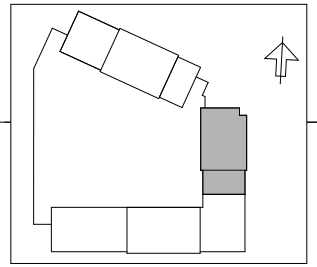
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	Rammesøknad	110560	A_20_C.2_Fp	-

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

Halvorsen & Reine AS

E-18





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

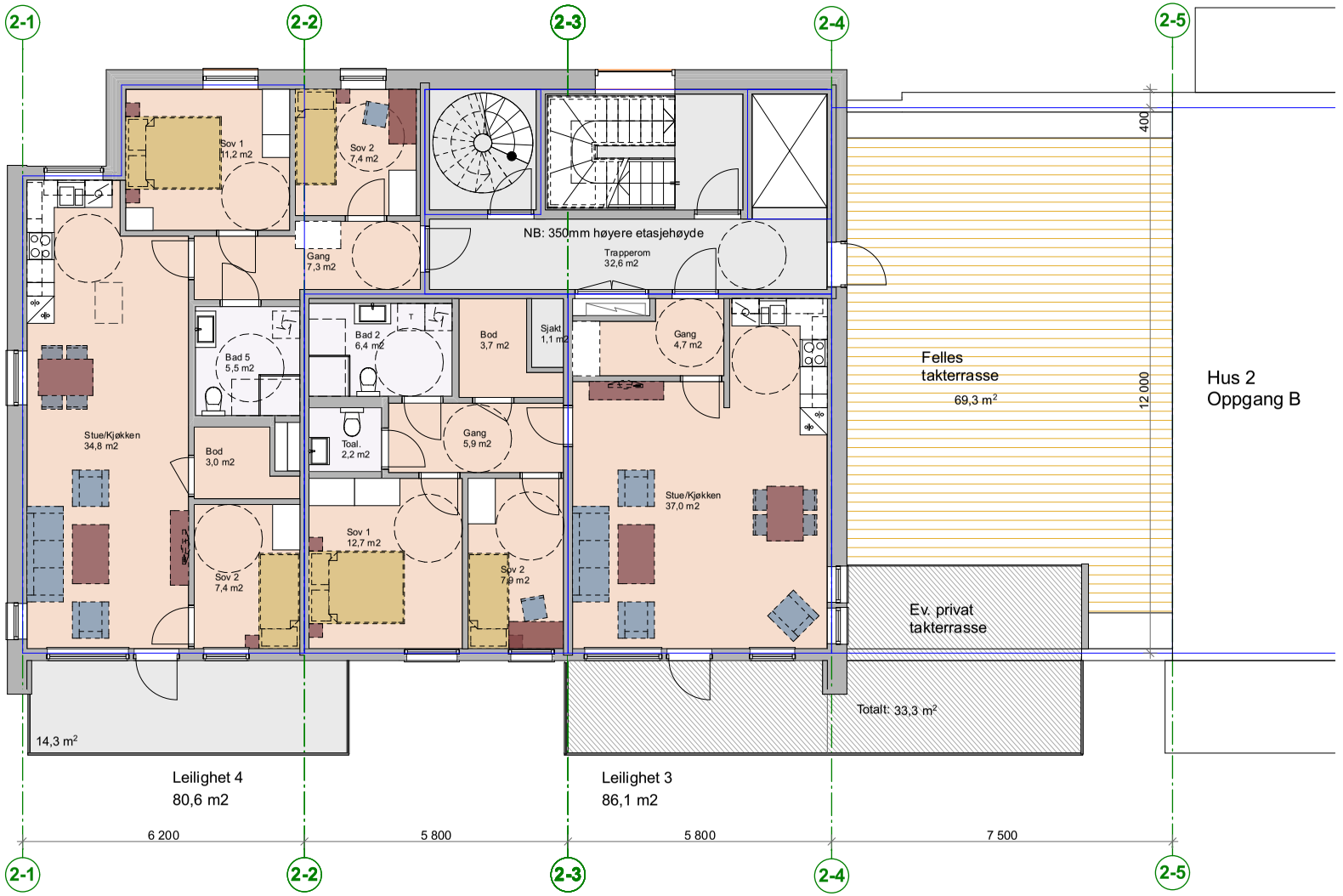
Hus 2, Plan 3.-7.etg

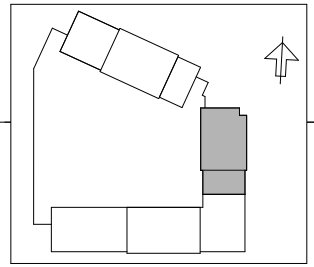
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:100	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_C.3_Fp	REV. -

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

Halvorsen & Reine AS





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

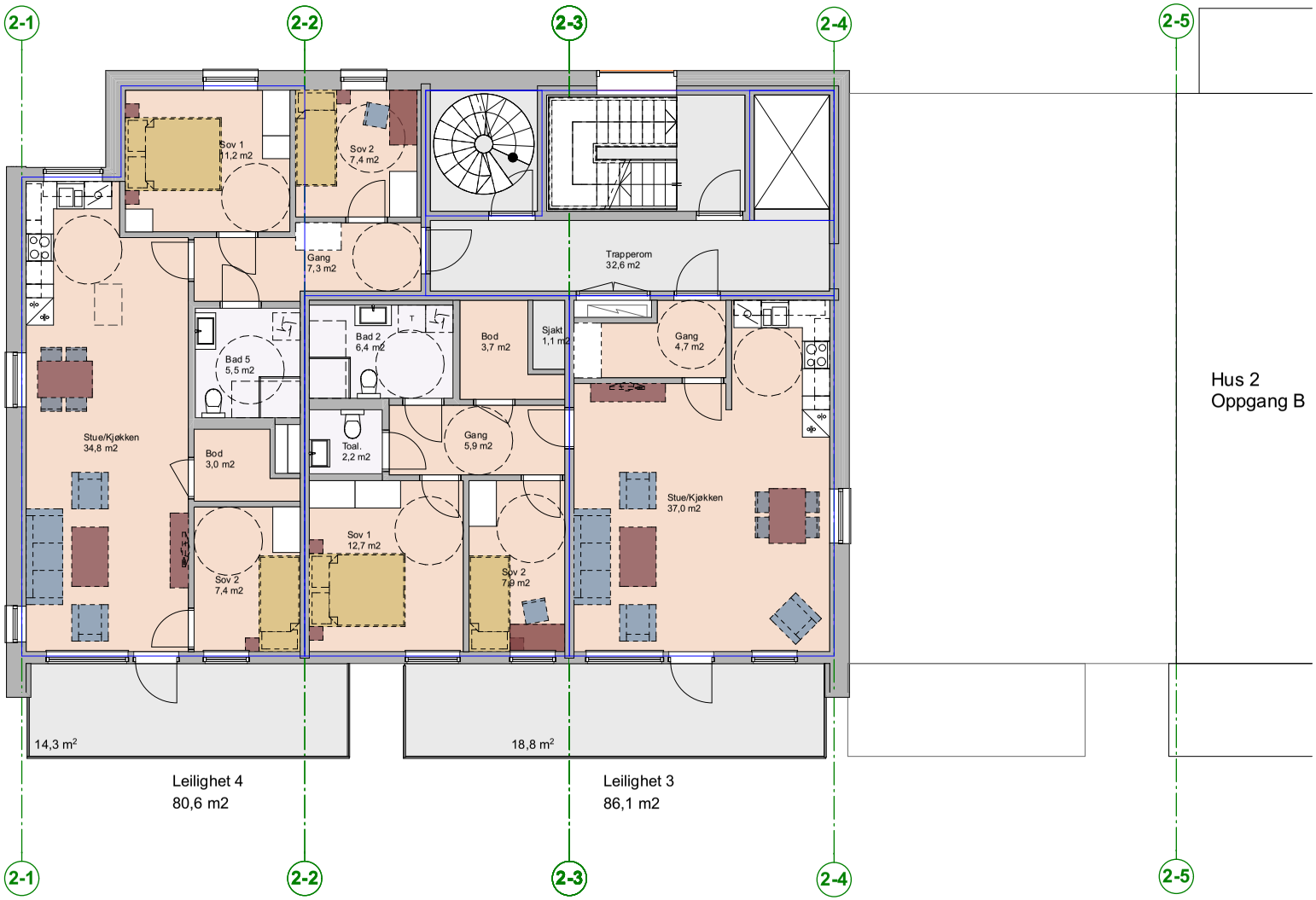
Hus 2, Plan 8.etg

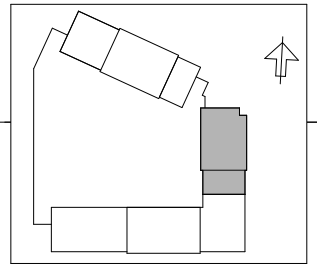
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:100	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_C.8_Fp	REV. -

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

Halvorsen & Reine AS





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 9.-10.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

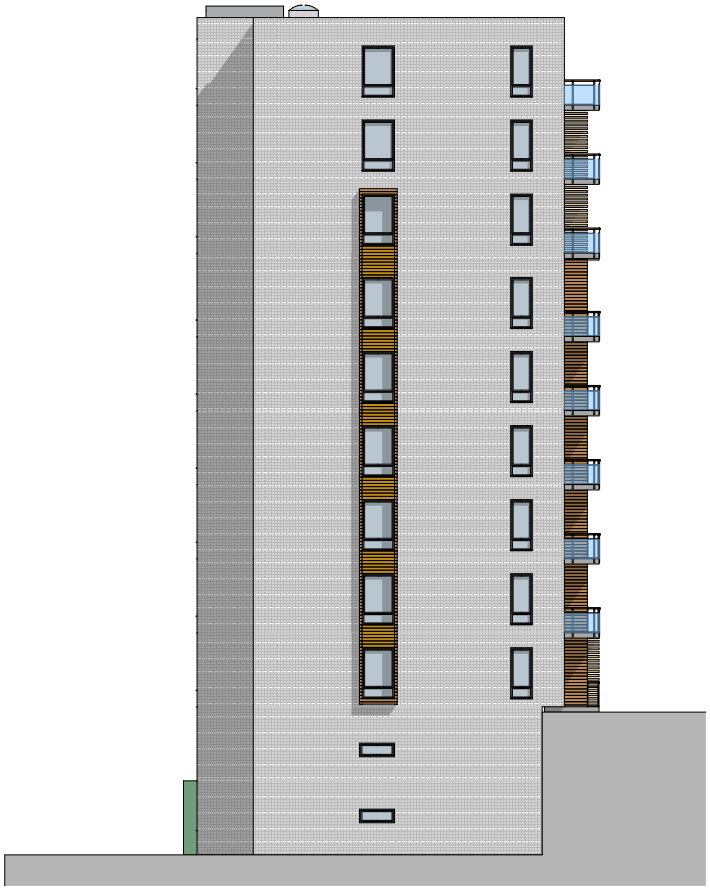
MÅLESTOKK: 1:100	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_C.9_Fp	REV. -

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

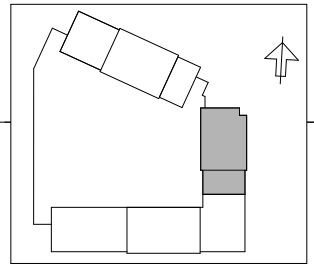
Halvorsen & Reine AS



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



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

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Fasade Vest og Nord

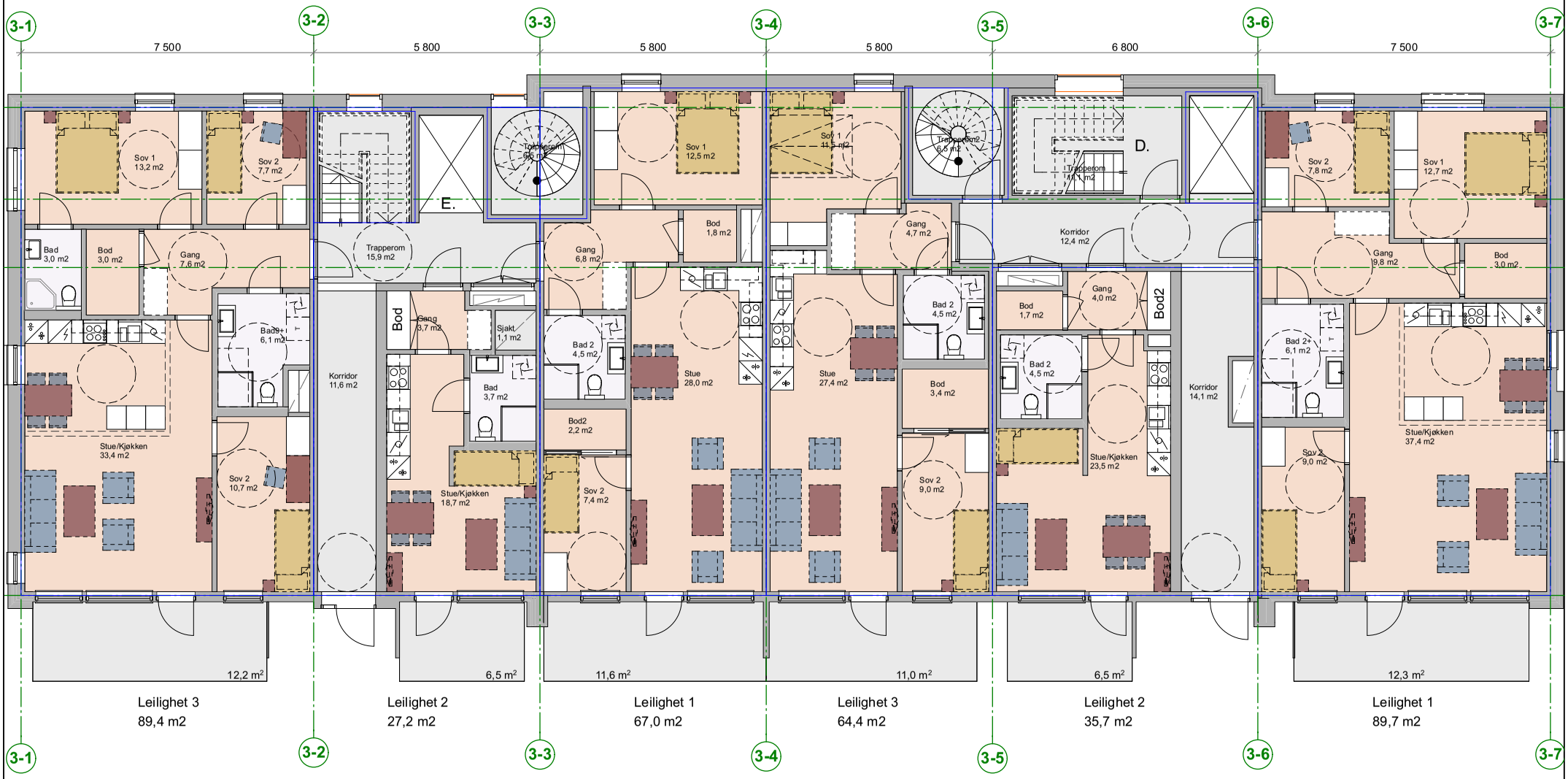
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

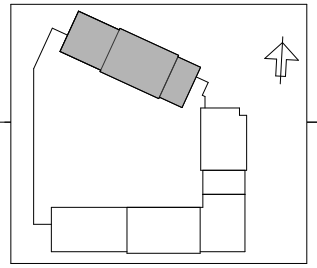
Halvorsen & Reine AS

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_45_C.1_Ra	-

E-22





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus3, Plan 2.etg

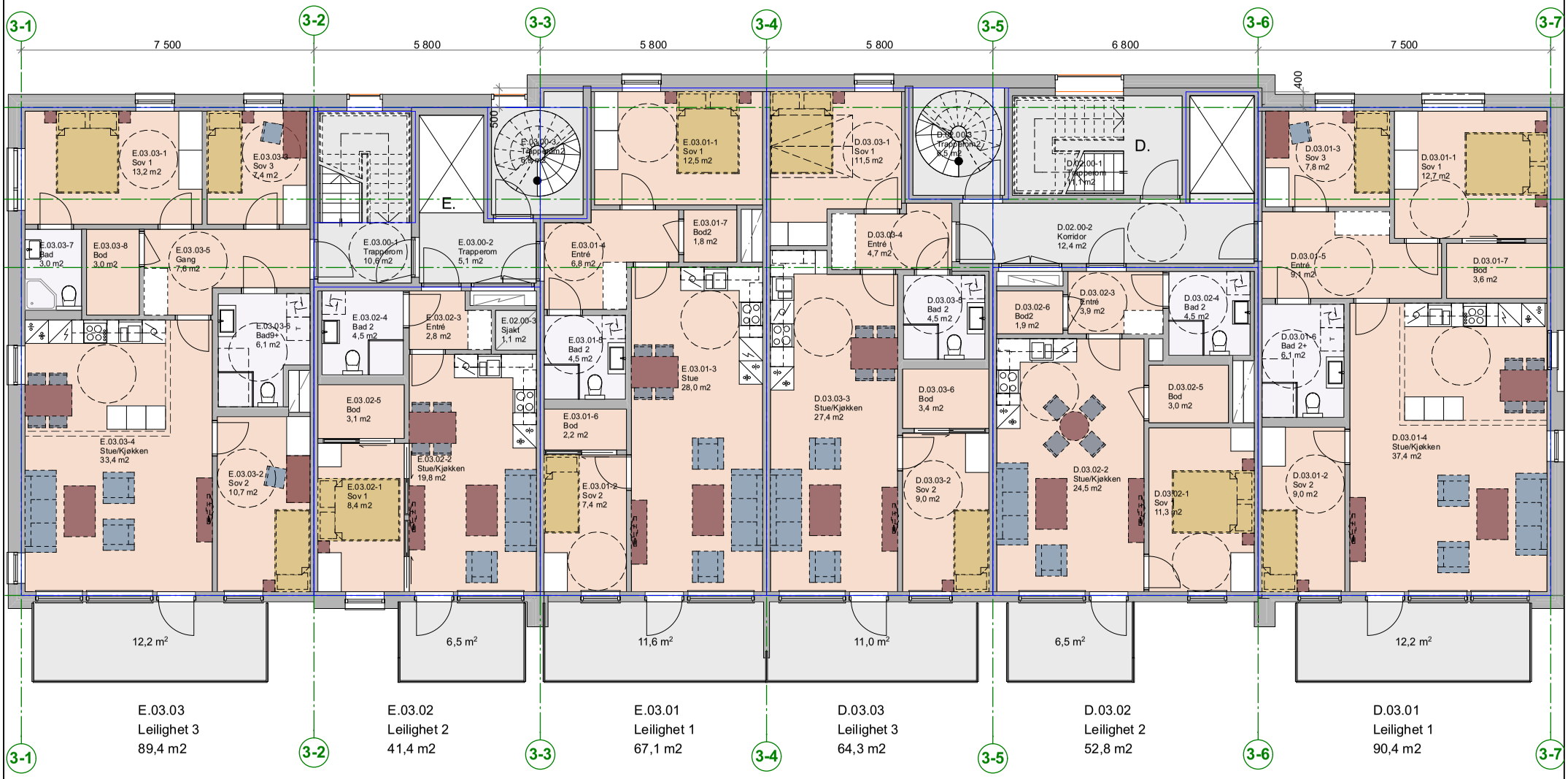
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

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

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

Halvorsen & Reine AS

E-23



E.03.03
Leilighet 3
89,4 m2

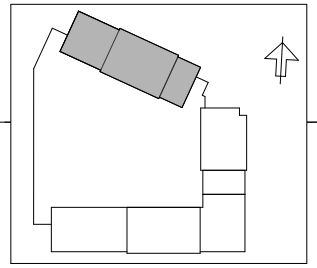
E.03.02
Leilighet 2
41,4 m2

E.03.01
Leilighet 1
67,1 m2

D.03.03
Leilighet 3
64,3 m2

D.03.02
Leilighet 2
52,8 m2

D.03.01
Leilighet 1
90,4 m2



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 3.-7.etg

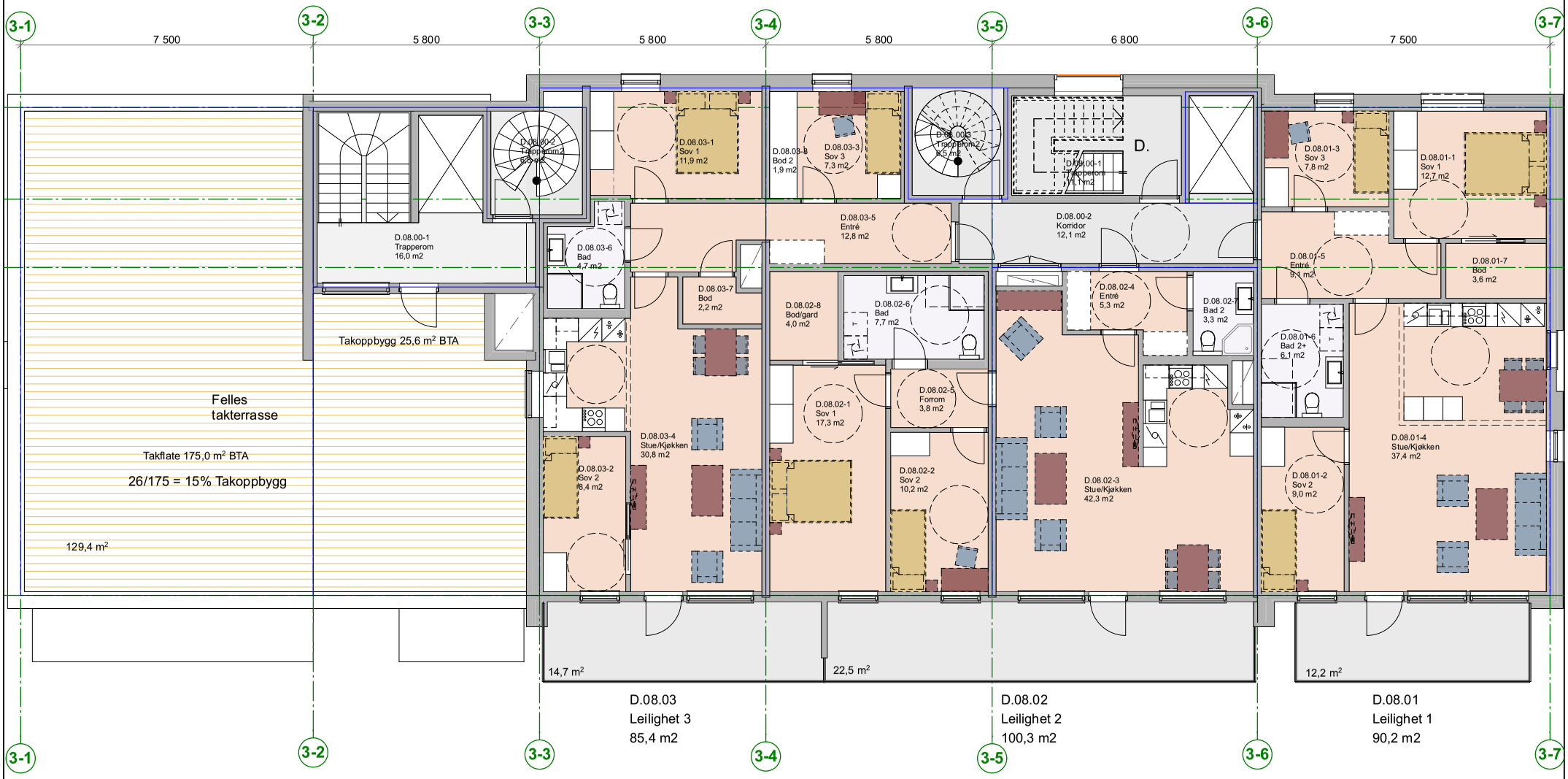
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

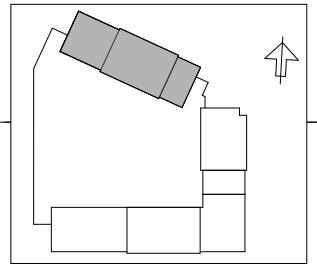
MÅLESTOKK: 1:100	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_DE.3_Ra	REV. -

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

Halvorsen & Reine AS
arkitektkontor mnal.
Hotvetsalléen 11
Postboks 9467
3020 Drammen

E-24





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 8.etg

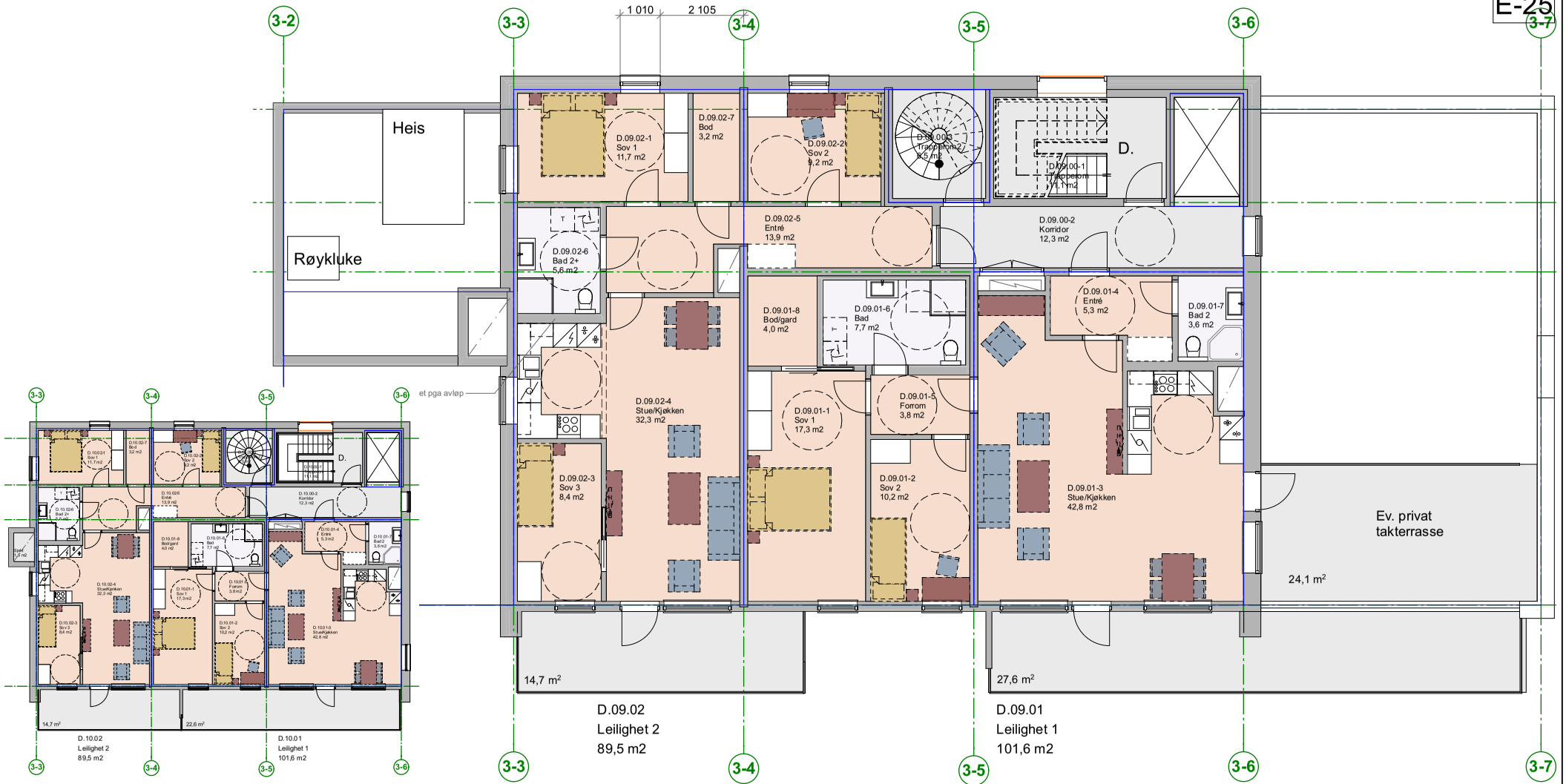
DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:100	FASE Rammesøknad	PROSJEKT NR. 110560	TEGNINGSNR. A_20_DE.8_Ra	REV. -

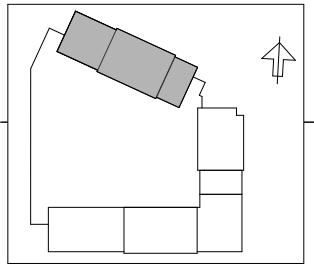
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

E-25



10. Etasje 1:200



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 9.-10.etg

DATO: 27.05.2016	TEGN AG	KONTR. AP	FAGL. AL

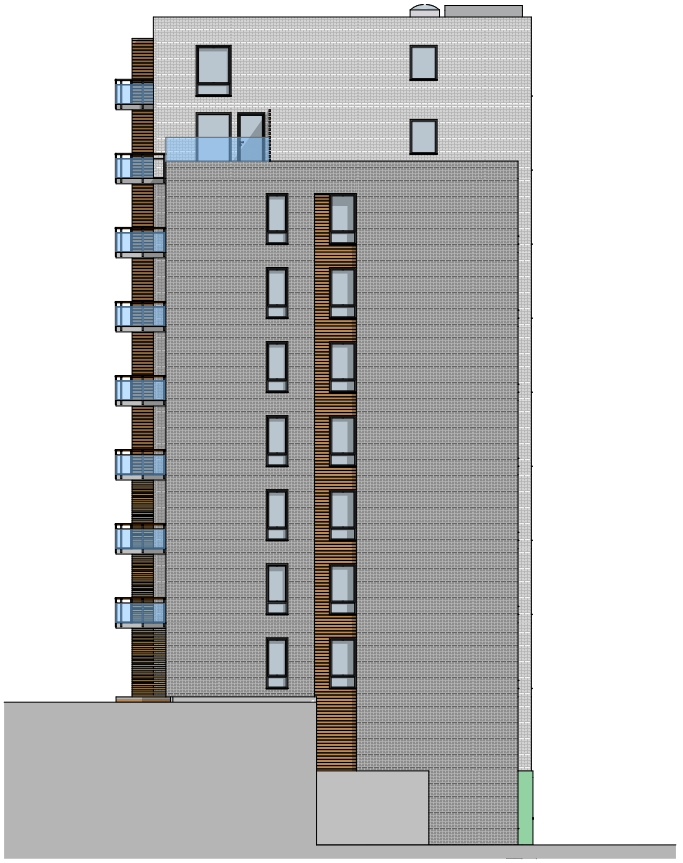
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS

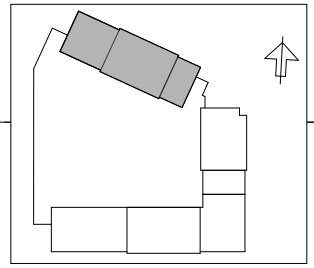
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	Rammesøknad	110560	A_20_DE.9_Ra	-



Fasade Sør 1:200



Fasade Øst 1:200



5m 10m 15m 20m

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

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Fasade Sør og Øst

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG		AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
	Rammesøknad	110560	A_45_D.1_Ra	-

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

Halvorsen & Reine AS

REGULERING

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV KOMMUNEPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **803** Adresse: **Losbyveien 1**

Hele eller deler av eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel.

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Næringsbebyggelse
		Tjenesteyting
		Grønnstruktur
		Park med grav-og urnelund
		LNF-område
		Båndlegging for regulering etter PBL
		Markagrense

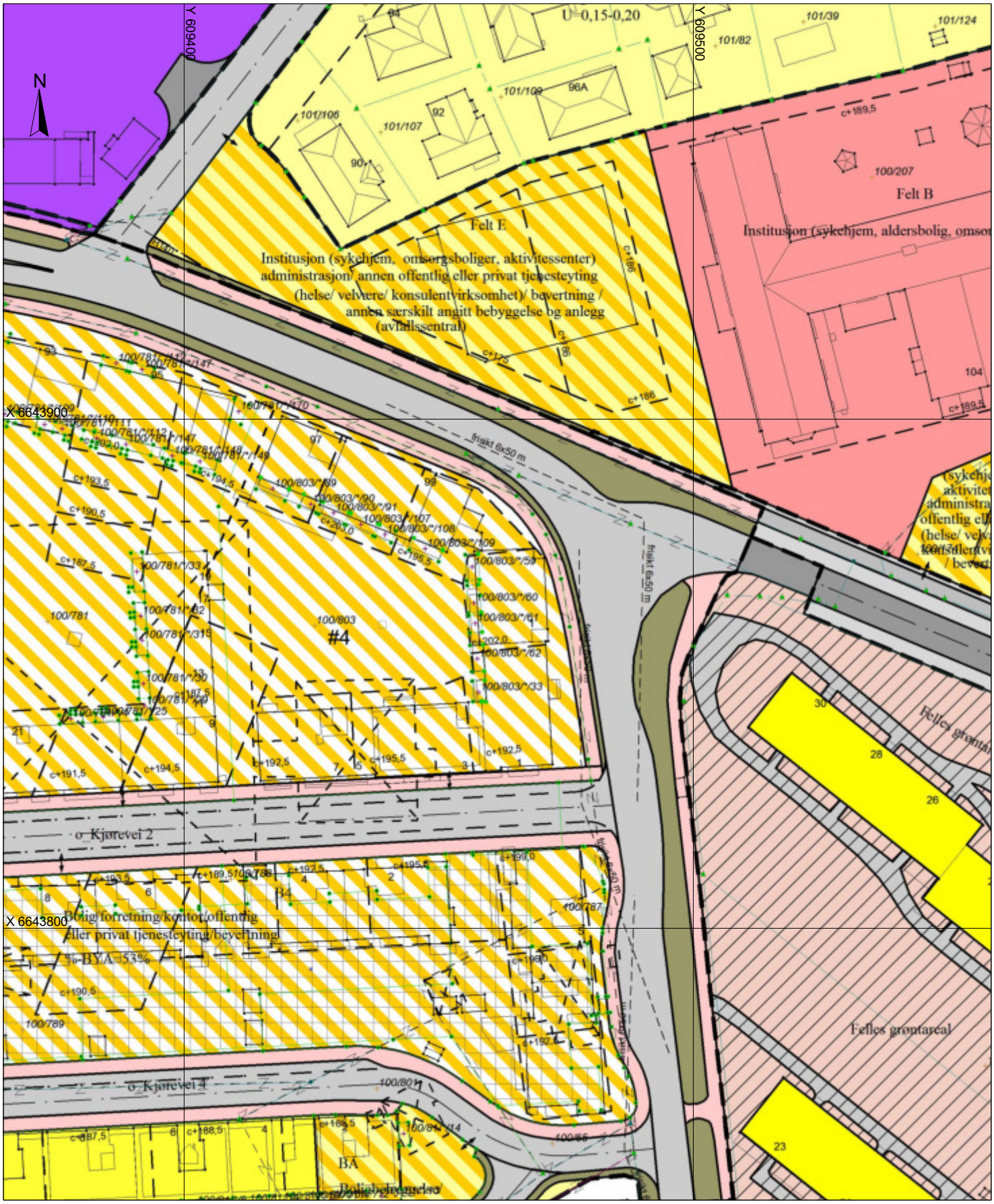


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **803** Adresse: **Losbyveien 1**



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

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grøntstruktur
- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur
- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

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

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

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

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

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

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:
- A- og B-feltene: 18m^2 felles + 7m^2 privat
- C- og D-feltene: 25 m^2 felles + 5 m^2 privat

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

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

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

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

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

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

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

§6 Grøntstruktur (park)
Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

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

§ 7
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0096 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3446439/23706996
Bestilling: C3 2024-04-12 (7) 15

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1482283	200	31.10.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	803	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602419781
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	100	803

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	1	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	2	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	3	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	4	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	5	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	6	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	7	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	8	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	9	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	10	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	11	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	12	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	13	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	14	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	15	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	16	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	17	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	18	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	19	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1482283 Tinglyst: 31.10.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	20	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	21	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	22	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	23	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	24	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	25	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	26	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	27	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	28	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	29	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	30	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	31	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	32	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	33	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	34	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	35	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	36	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	37	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	38	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	39	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	40	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	41	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	42	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	43	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	44	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	45	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	46	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	47	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	48	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	49	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	50	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	51	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	52	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	53	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	54	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	55	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	56	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	57	128 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	58	97 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	59	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	60	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	61	29 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	62	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	63	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	64	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	65	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	66	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	67	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	68	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	69	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	70	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	71	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	72	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	73	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	74	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	75	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	76	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	77	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	78	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	79	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	80	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	81	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	82	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	83	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	84	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	85	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Utheniet 2024-04-12 08:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	86	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	87	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	88	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	89	45 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	90	27 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	91	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	92	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	93	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	94	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	95	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	96	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	97	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	98	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	99	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	100	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	101	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	102	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	103	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	104	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	105	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	106	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	107	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	108	36 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	109	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	110	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	111	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	112	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	113	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	114	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	115	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	116	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	117	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	118	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	119	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	120	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	121	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	122	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	123	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	124	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	125	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	126	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	127	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	128	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	129	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	130	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	131	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	132	976 / 13461	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	133	93 / 13461	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	100	803	0	134	3195 / 13461	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 942 566 142 Lørenskog kommune	Kommunens adresse Hasselveien 6 1470 Lørenskog	Kontaktperson 67954270 Sabrije Kelmendi

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JM Norge AS	829350122	egil.heibek@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 453	1327	Lysaker	95191632

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	100	803	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	89	B	13	B	32	B	25	B	89	B	37	B	101	B	49	B	82	B
2	B	48	B	14	B	43	B	26	B	48	B	38	B	104	B	50	B	82	B
3	B	32	B	15	B	82	B	27	B	76	B	39	B	82	B	51	B	101	B
4	B	43	B	16	B	89	B	28	B	82	B	40	B	49	B	52	B	104	B
5	B	76	B	17	B	48	B	29	B	76	B	41	B	32	B	53	B	82	B
6	B	89	B	18	B	32	B	30	B	49	B	42	B	101	B	54	B	82	B
7	B	48	B	19	B	43	B	31	B	32	B	43	B	104	B	55	B	101	B
8	B	32	B	20	B	82	B	32	B	101	B	44	B	82	B	56	B	104	B
9	B	43	B	21	B	89	B	33	B	104	BG	45	B	49	B	57	B	128	B
10	B	82	B	22	B	48	B	34	B	82	B	46	B	32	B	58	B	97	B
11	B	89	B	23	B	76	B	35	B	49	B	47	B	101	B	59	B	81	BG
12	B	48	B	24	B	82	B	36	B	32	B	48	B	104	B	60	B	42	BG
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse advokat Lørenskog kommune

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	29	BG	85	B	81	B	109	B	90	BG	133	N	93		157			
62	B	86	BG	86	B	85	B	110	B	64	B	134	N	3195	B	158			
63	B	81	B	87	B	81	B	111	B	53	B	135				159			
64	B	42	B	88	B	85	B	112	B	90	B	136				160			
65	B	42	B	89	B	45	BG	113	B	64	B	137				161			
66	B	86	B	90	B	27	BG	114	B	53	B	138				162			
67	B	81	B	91	B	67	BG	115	B	90	B	139				163			
68	B	42	B	92	B	90	B	116	B	64	B	140				164			
69	B	42	B	93	B	41	B	117	B	53	B	141				165			
70	B	86	B	94	B	67	B	118	B	90	B	142				166			
71	B	81	B	95	B	90	B	119	B	64	B	143				167			
72	B	42	B	96	B	41	B	120	B	53	B	144				168			
73	B	42	B	97	B	67	B	121	B	90	B	145				169			
74	B	86	B	98	B	90	B	122	B	64	B	146				170			
75	B	81	B	99	B	41	B	123	B	53	B	147				171			
76	B	42	B	100	B	67	B	124	B	90	B	148				172			
77	B	42	B	101	B	90	B	125	B	90	B	149				173			
78	B	86	B	102	B	41	B	126	B	101	B	150				174			
79	B	81	B	103	B	67	B	127	B	90	B	151				175			
80	B	42	B	104	B	90	B	128	B	90	B	152				176			
81	B	42	B	105	B	41	B	129	B	101	B	153				177			
82	B	86	B	106	B	67	B	130	B	90	B	154				178			
83	B	81	B	107	B	64	BG	131	B	101	B	155				179			
84	B	85	B	108	B	36	BG	132	N	976	B	156				180			
Sum tellere:						Nevner =		13461											

Dato	Innsenderens underskrift
	Wenche Dyb Eide

Rett kopi
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Martin Asp for JM Norge AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Kristin Folge for JM Norge
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

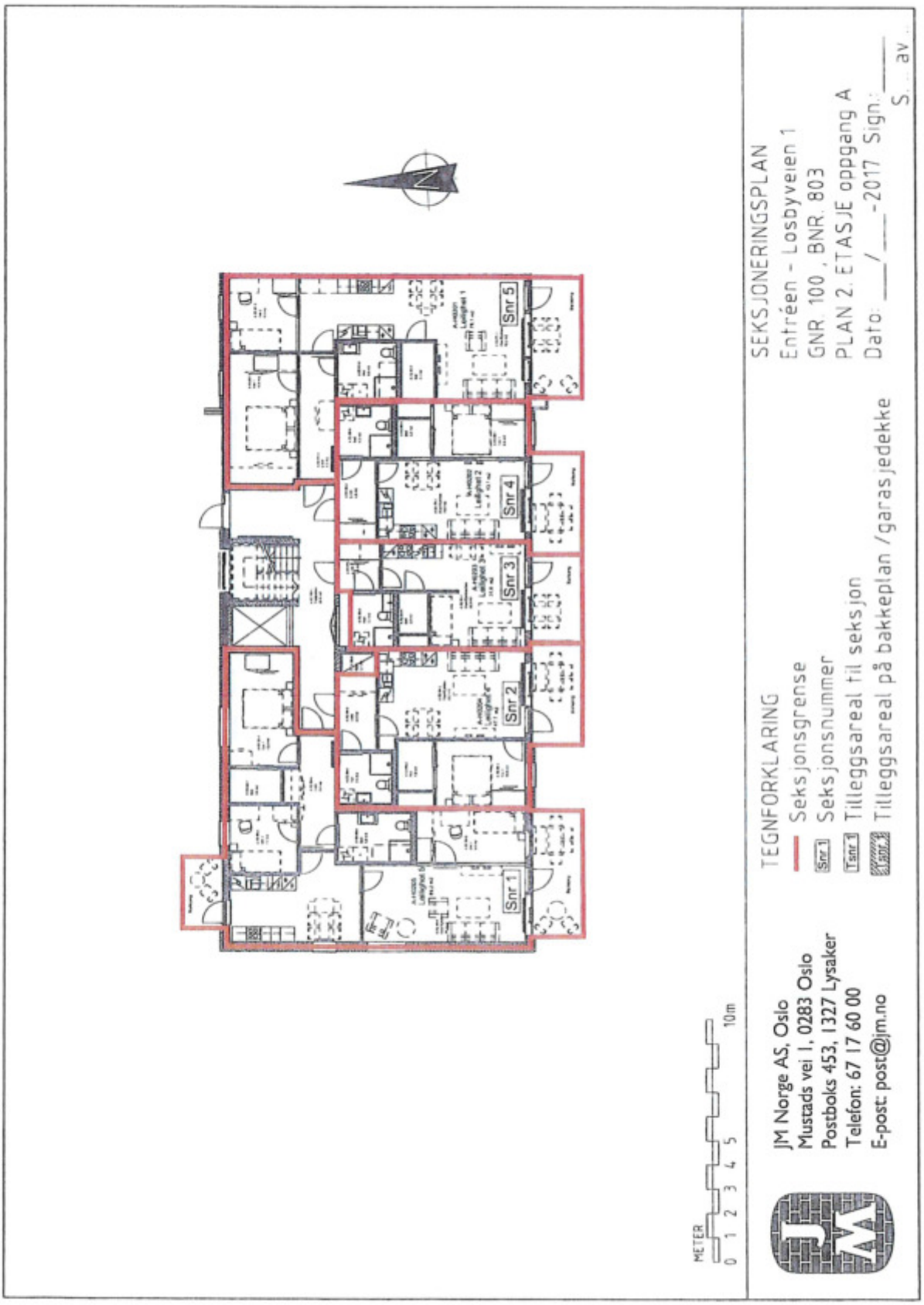
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	LØRENSKOG	100	803	

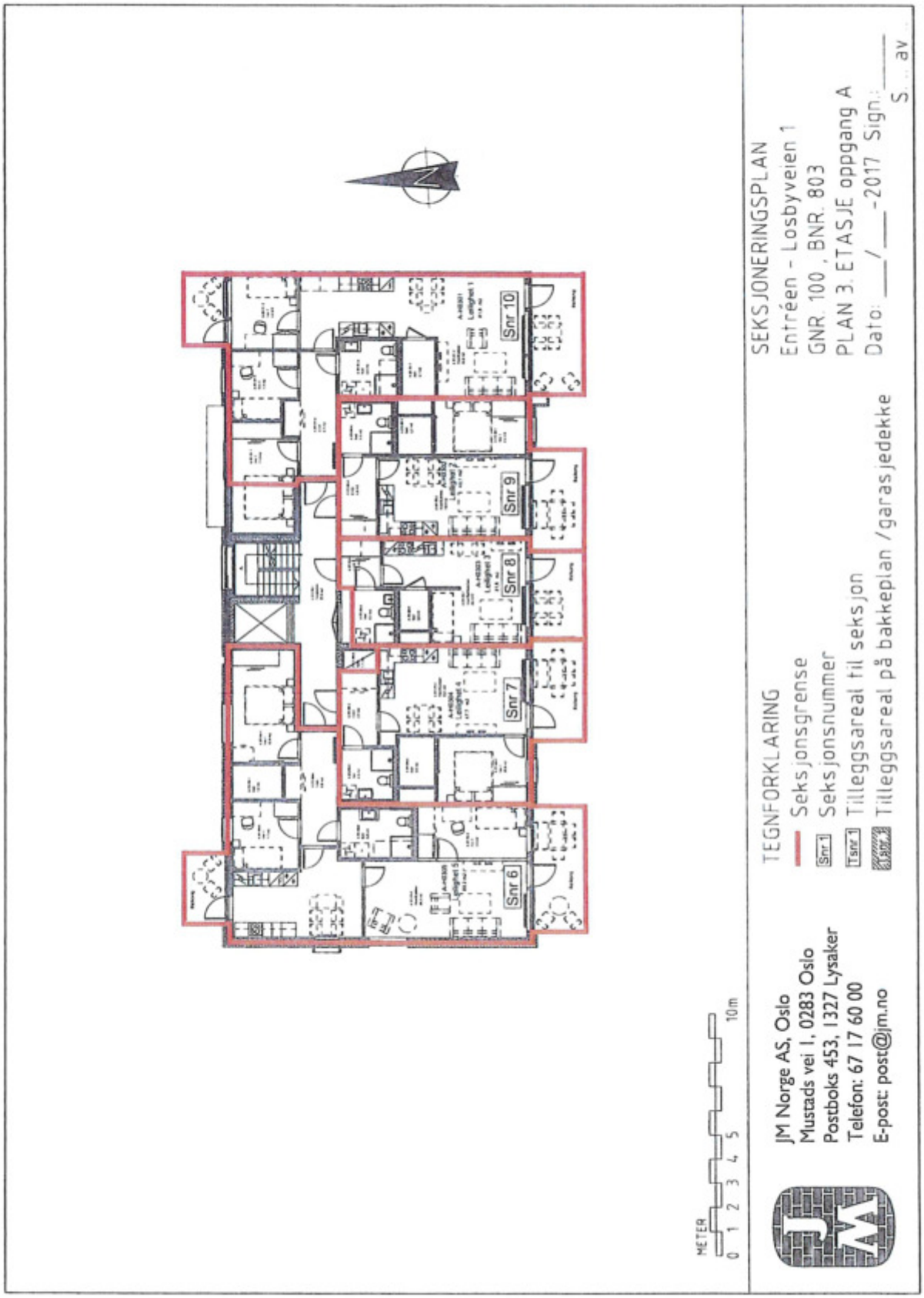
Dato	Underskrift	Stempel
14.06.2018	Sabrina Kelundi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift

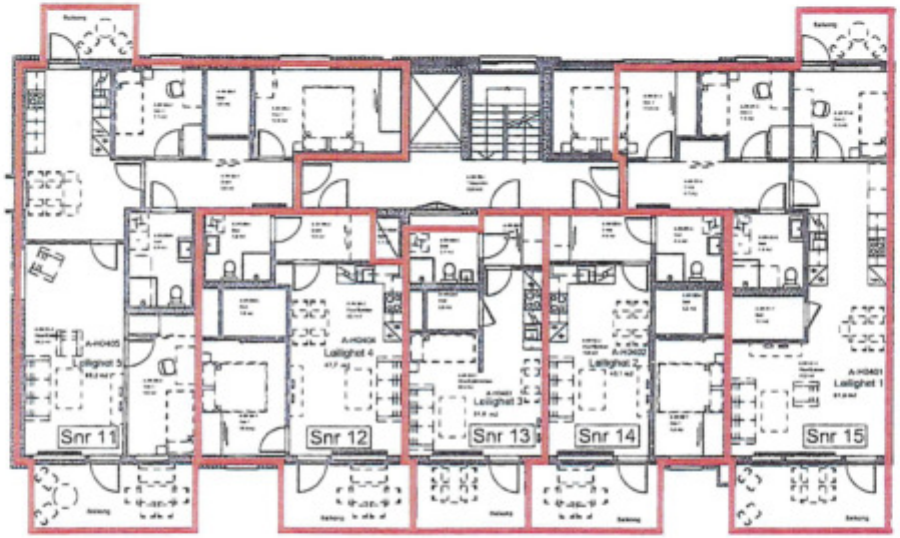
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 10
Snr 9
Snr 8
Snr 7
Snr 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

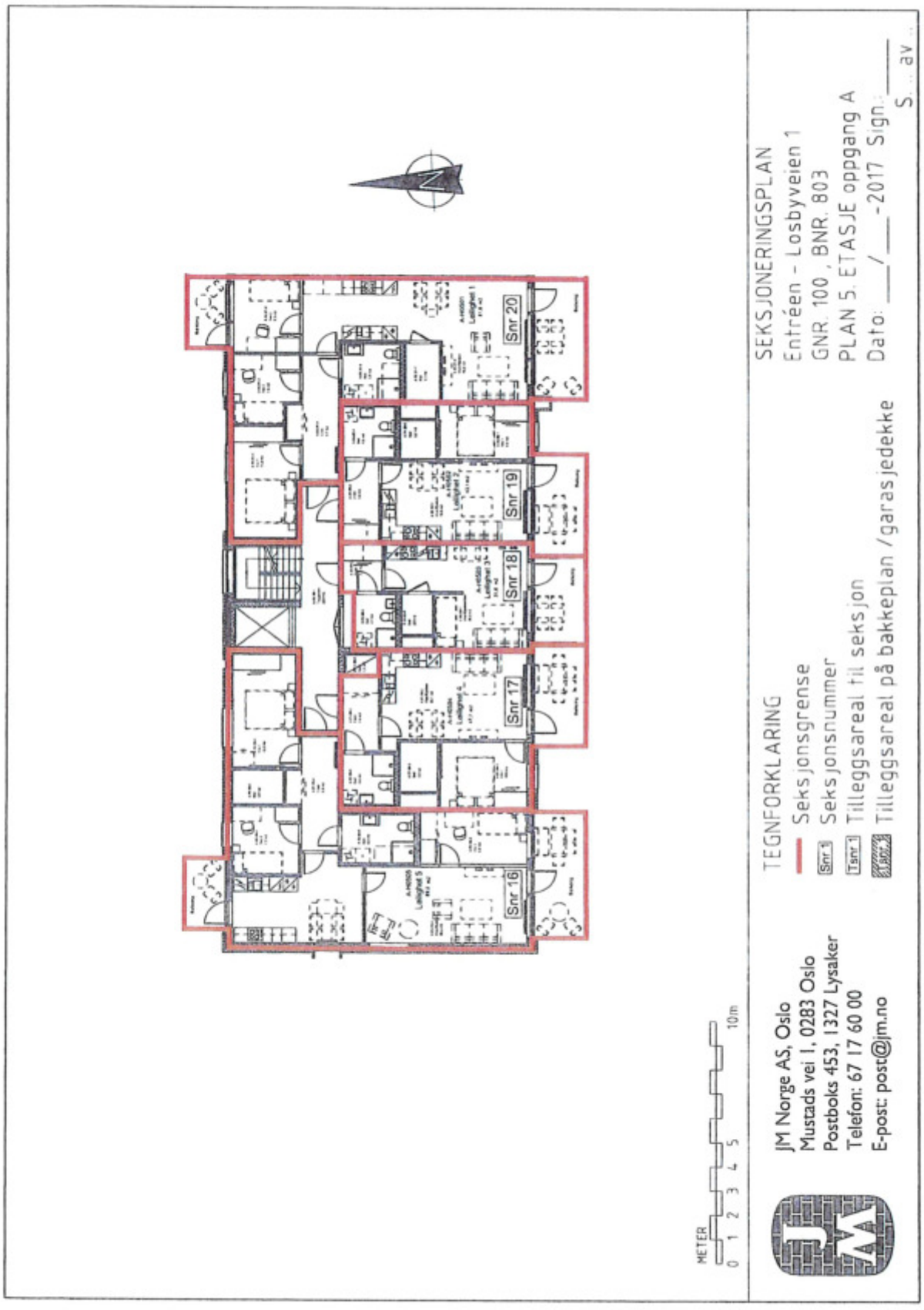


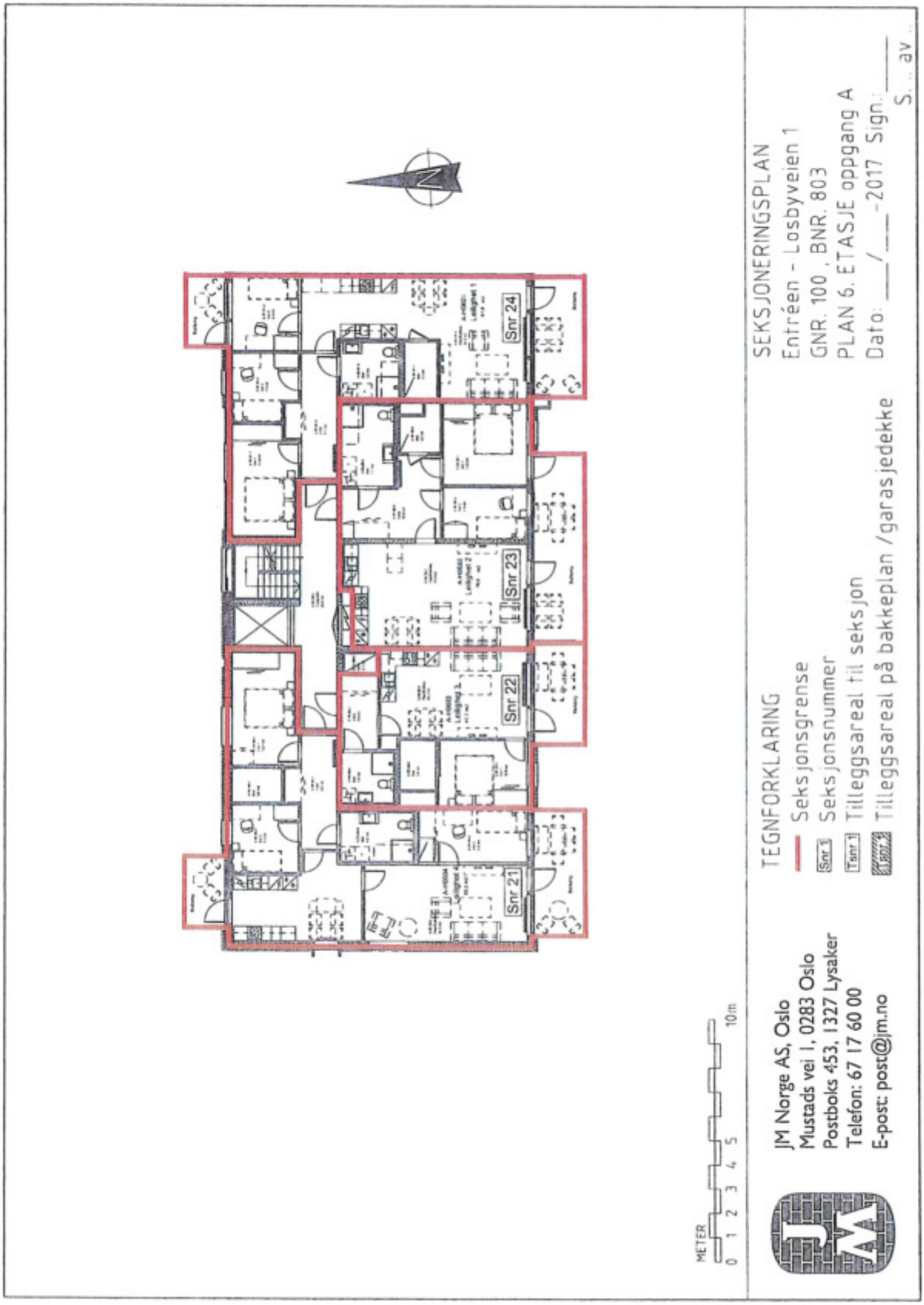
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

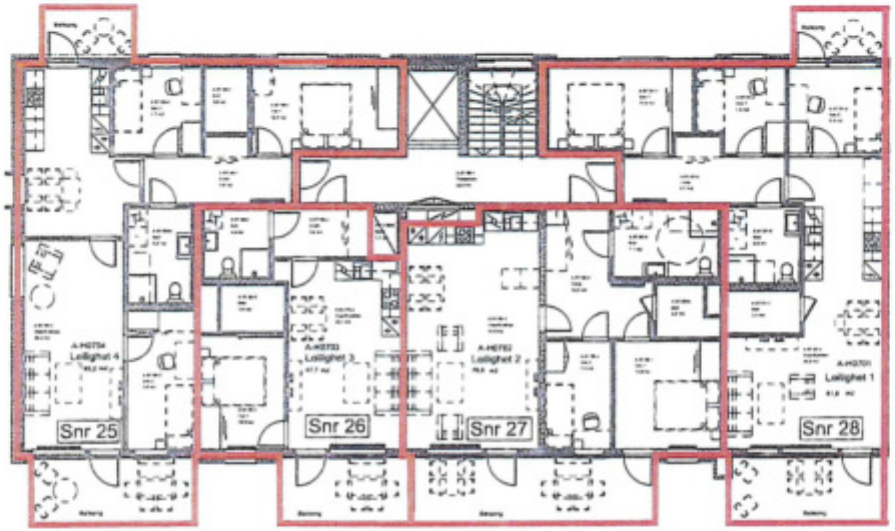
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Bsnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S.. av ..


N
Snr 20
Snr 19
Snr 18
Snr 17
Snr 16
METER
0 1 2 3 4 5 10m
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

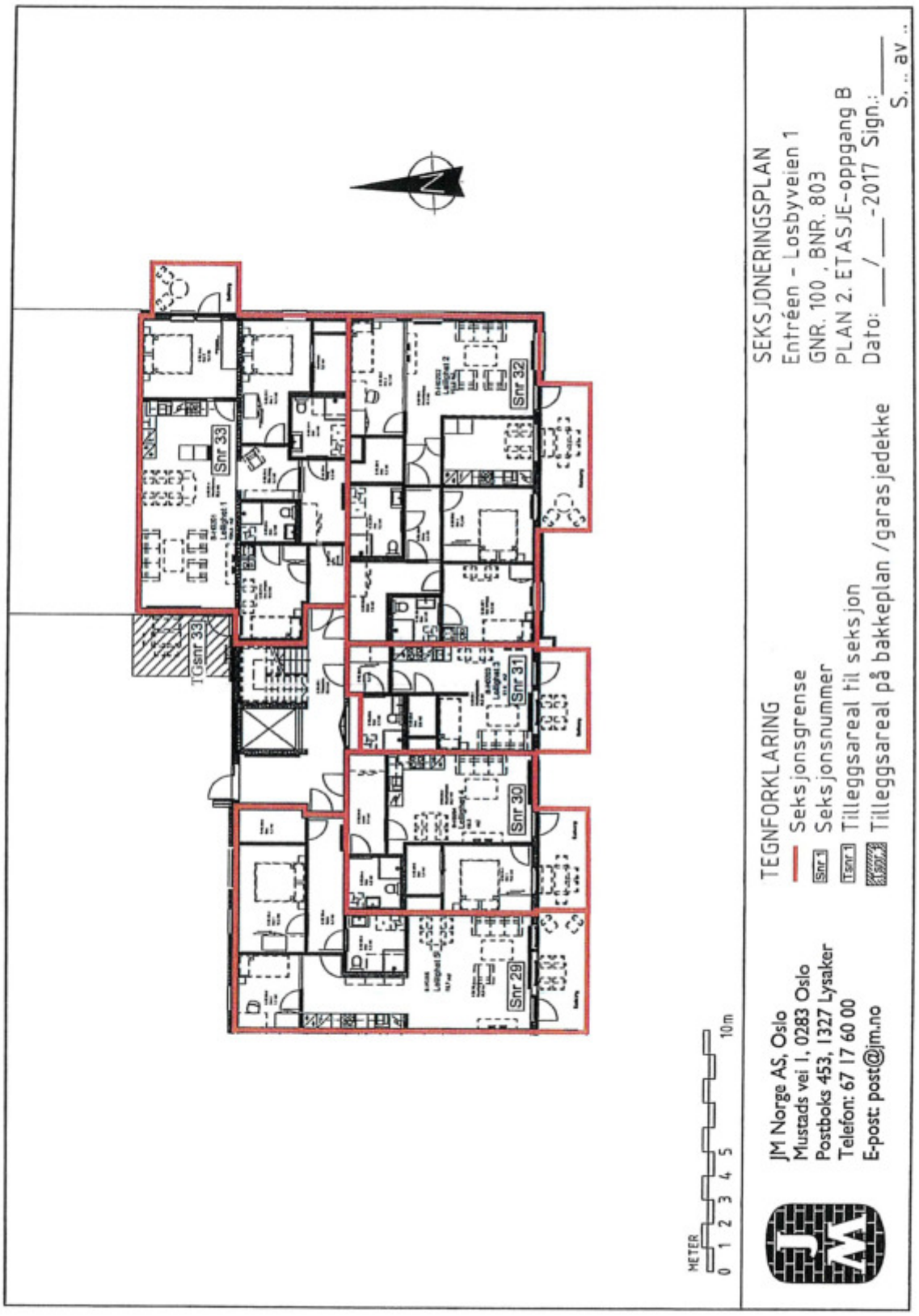


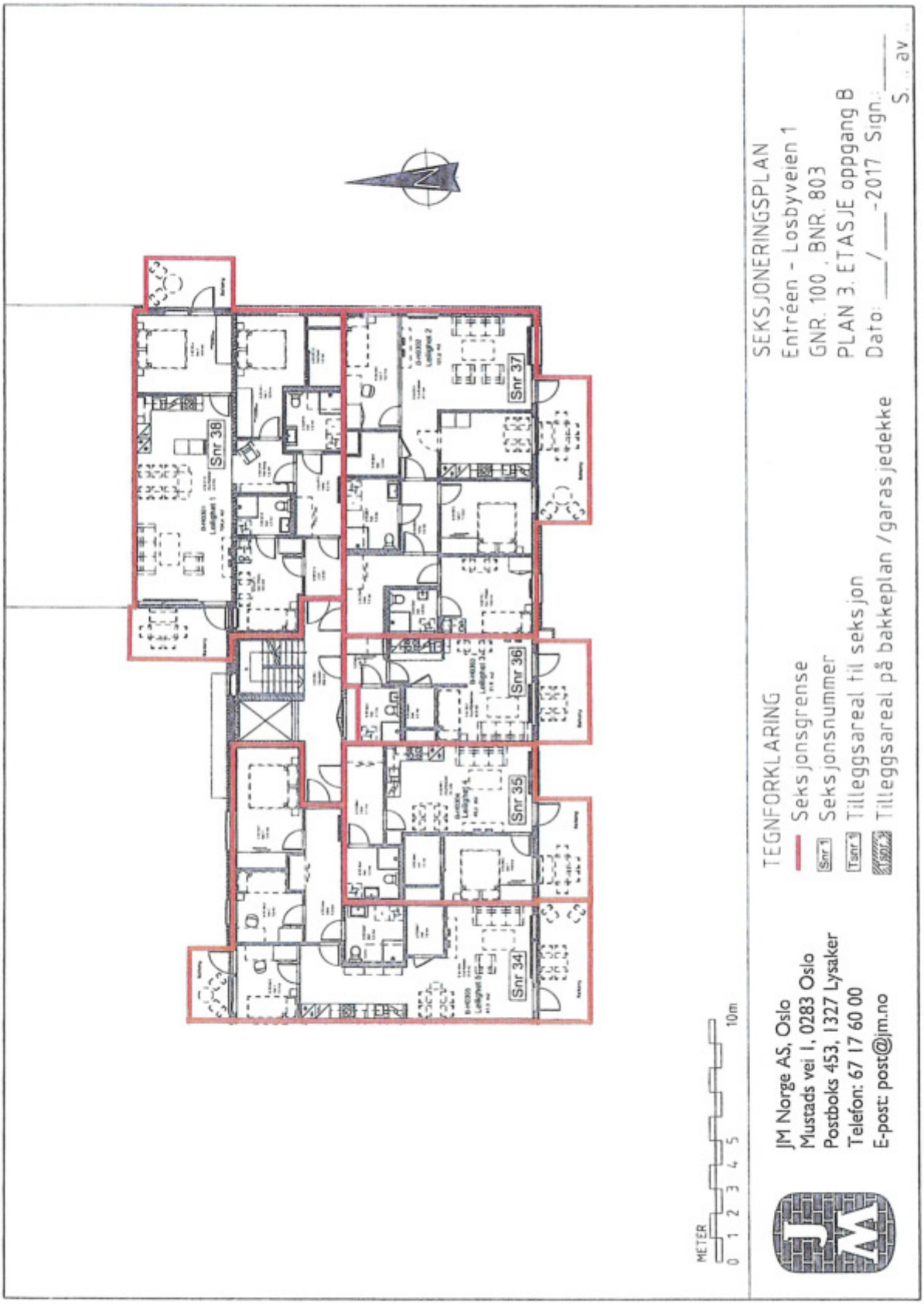
METER
0 1 2 3 4 5 10m

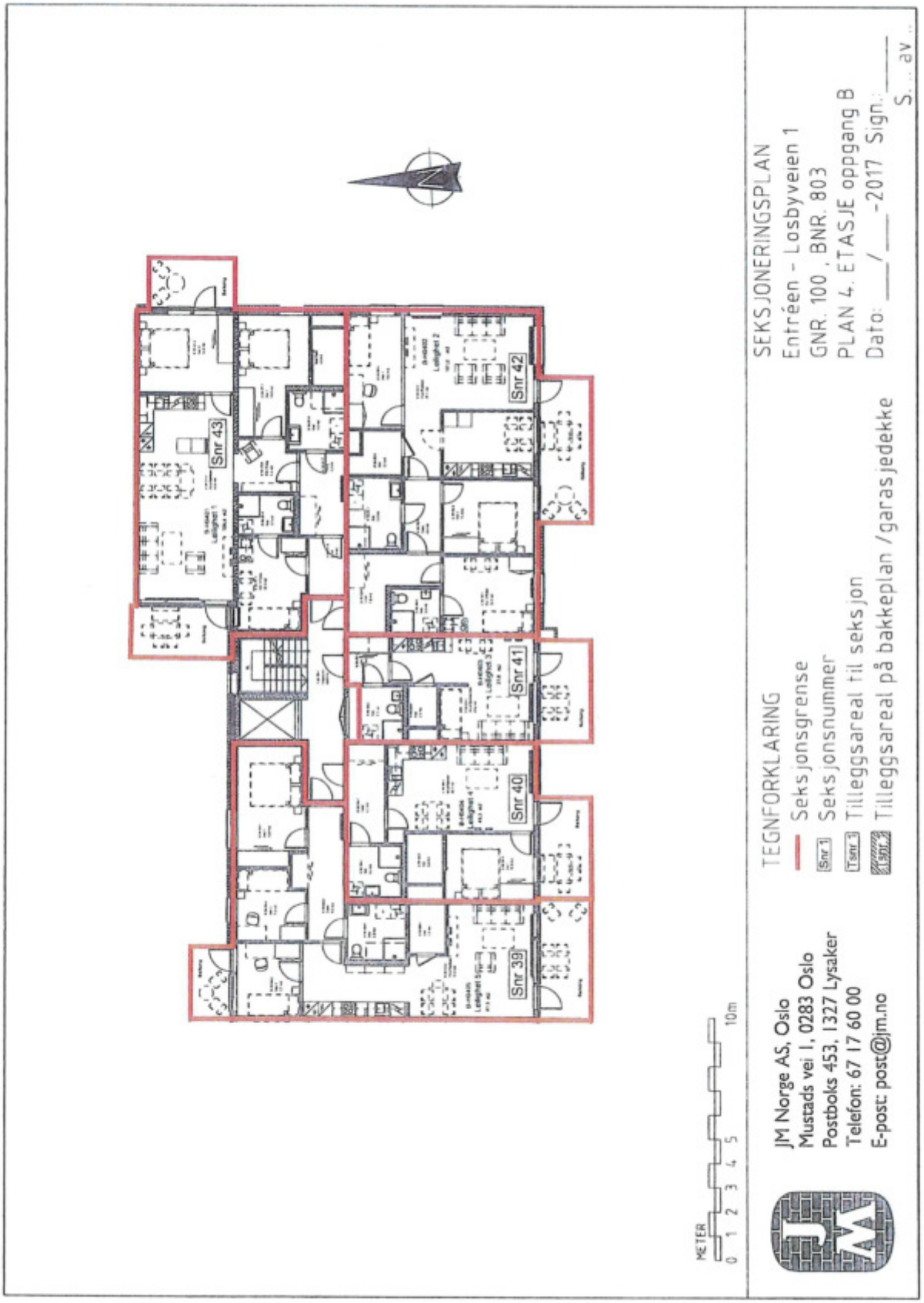
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

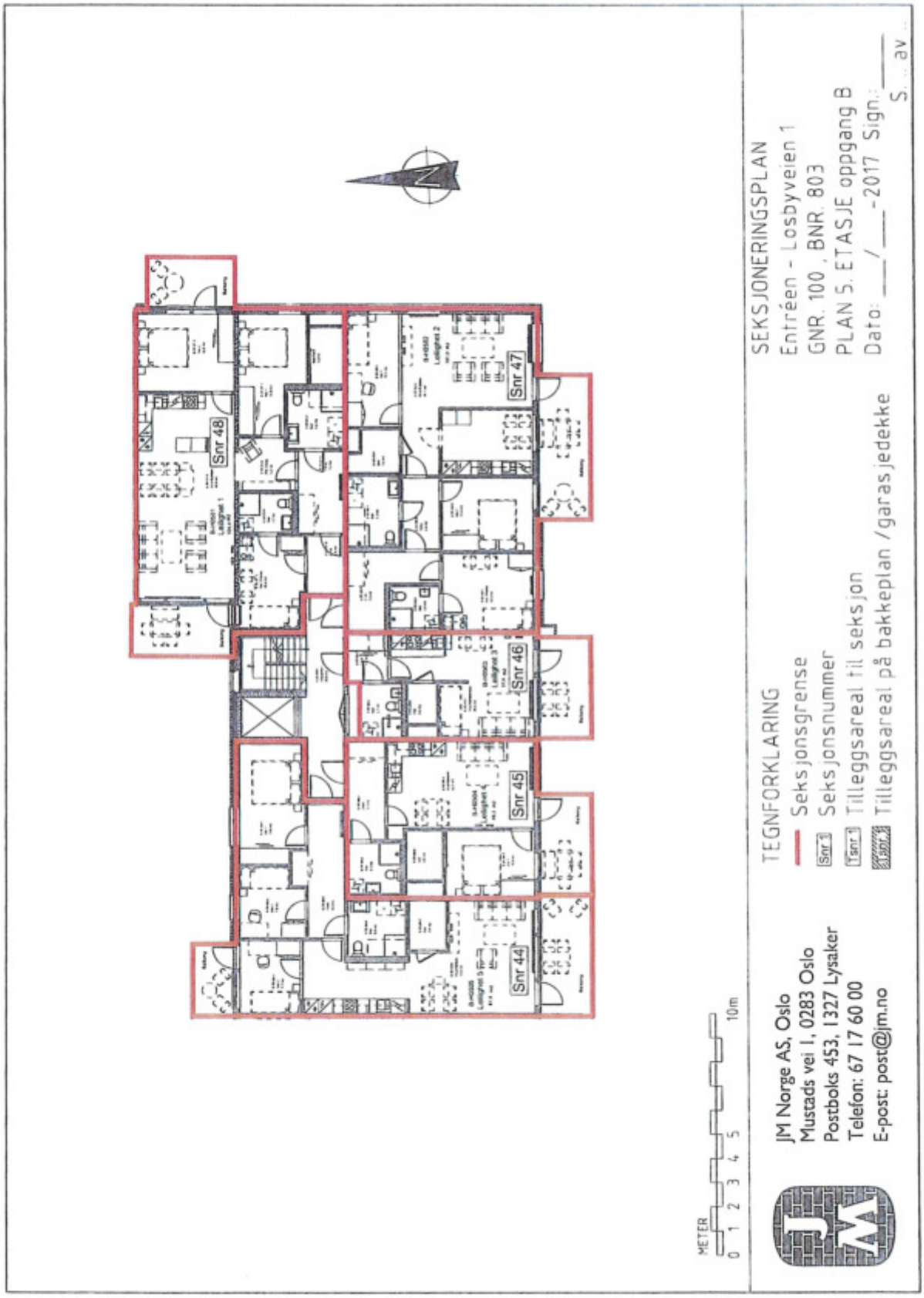
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

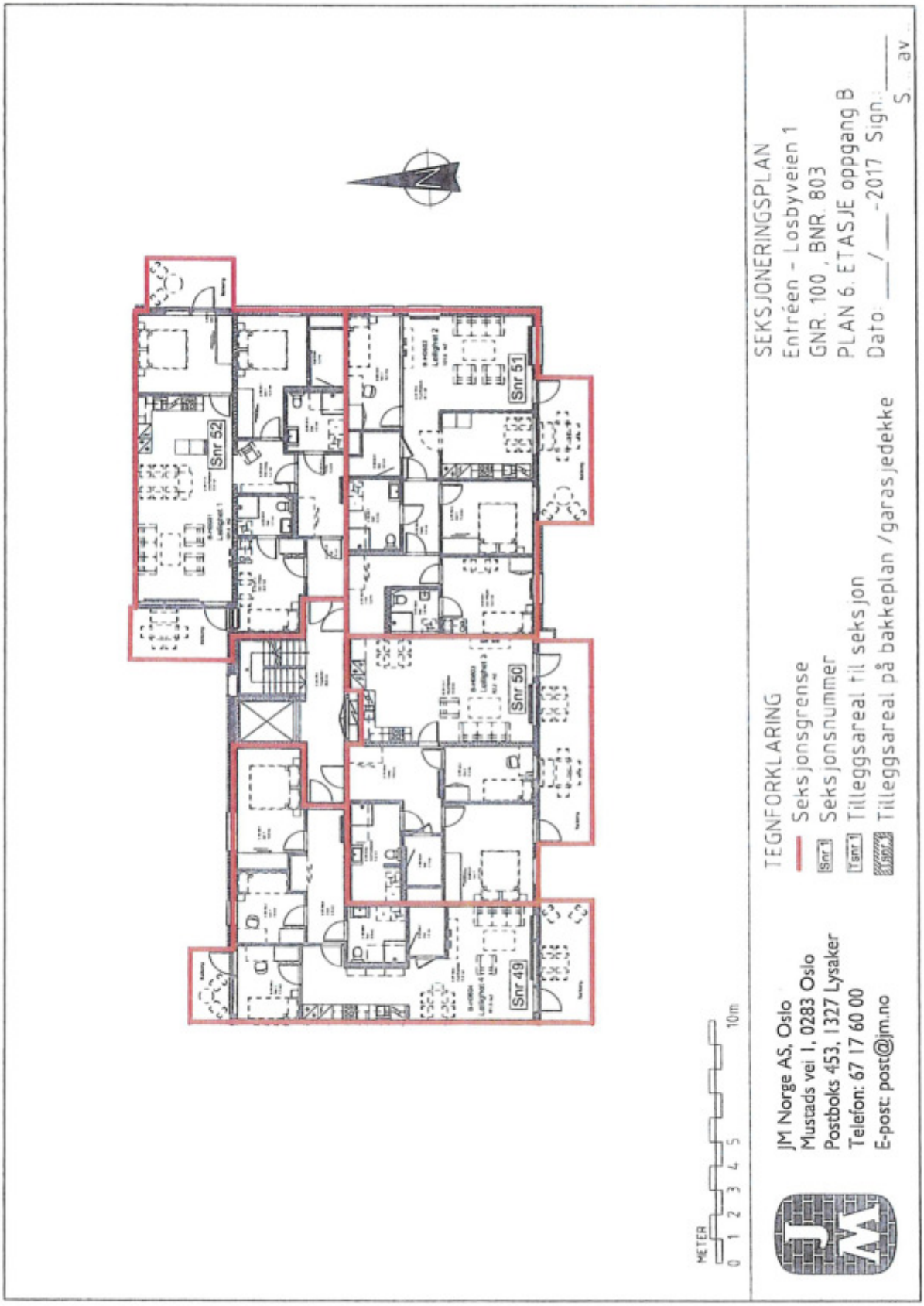
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S .. av ..

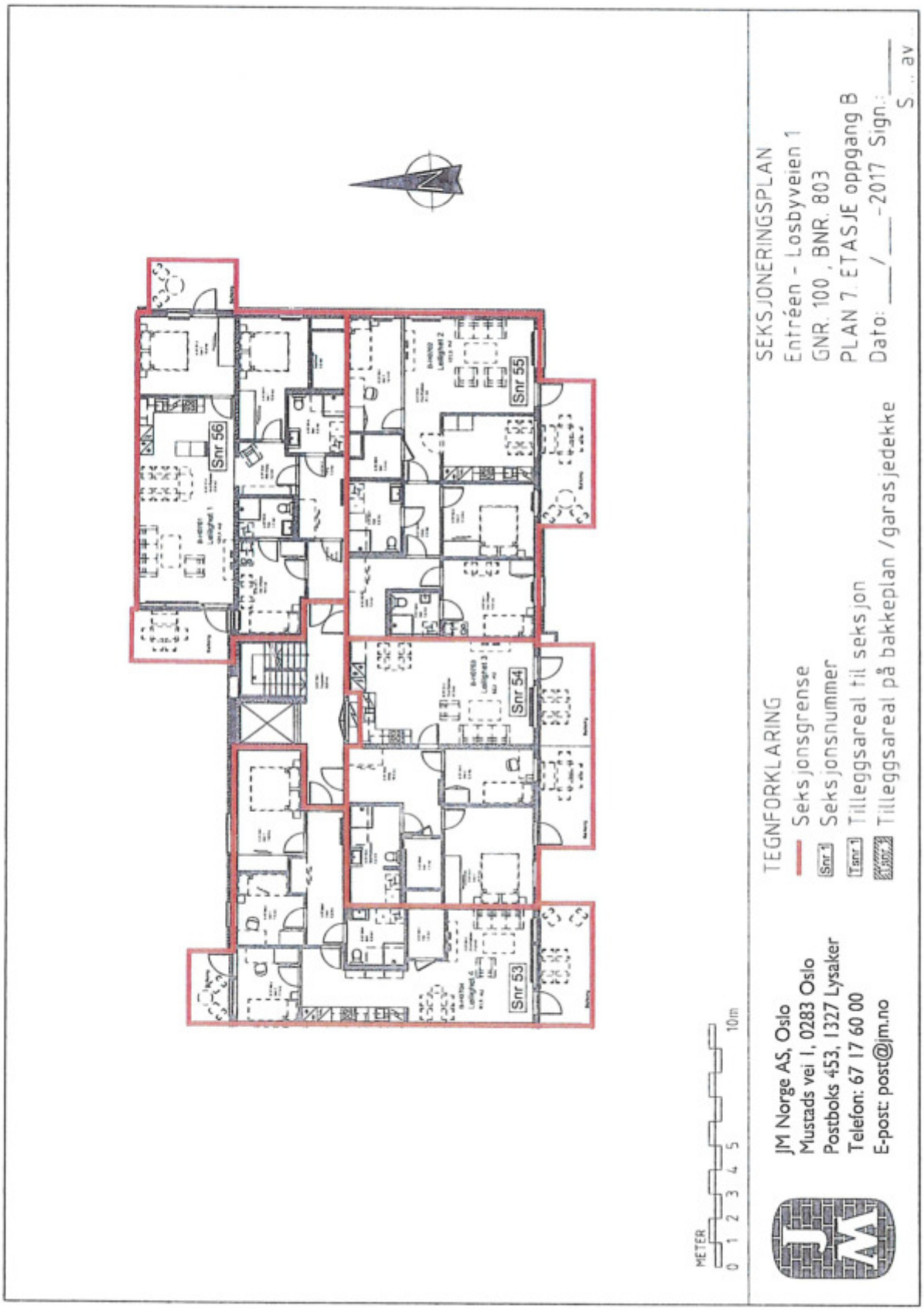

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 29
Snr 30
Snr 31
Snr 32
Snr 33
TGsnr 33


Snr 38
Snr 37
Snr 36
Snr 35
Snr 34
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

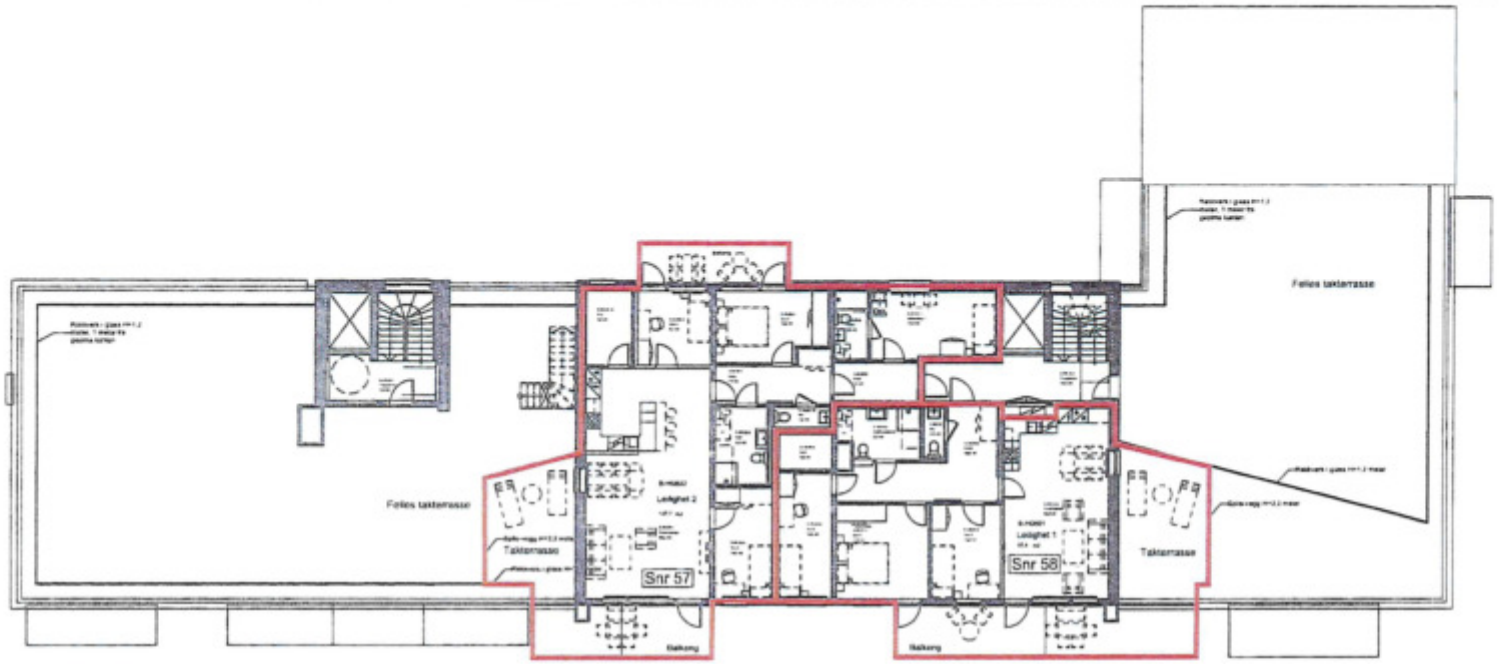

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 3 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Snr 48


N
Snr 51
Snr 52
Snr 50
Snr 49
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
T.snr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Løsbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S av
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


Snr 53
Snr 54
Snr 55
Snr 56
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. .. av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Utthentet 2024-04-12 08:42

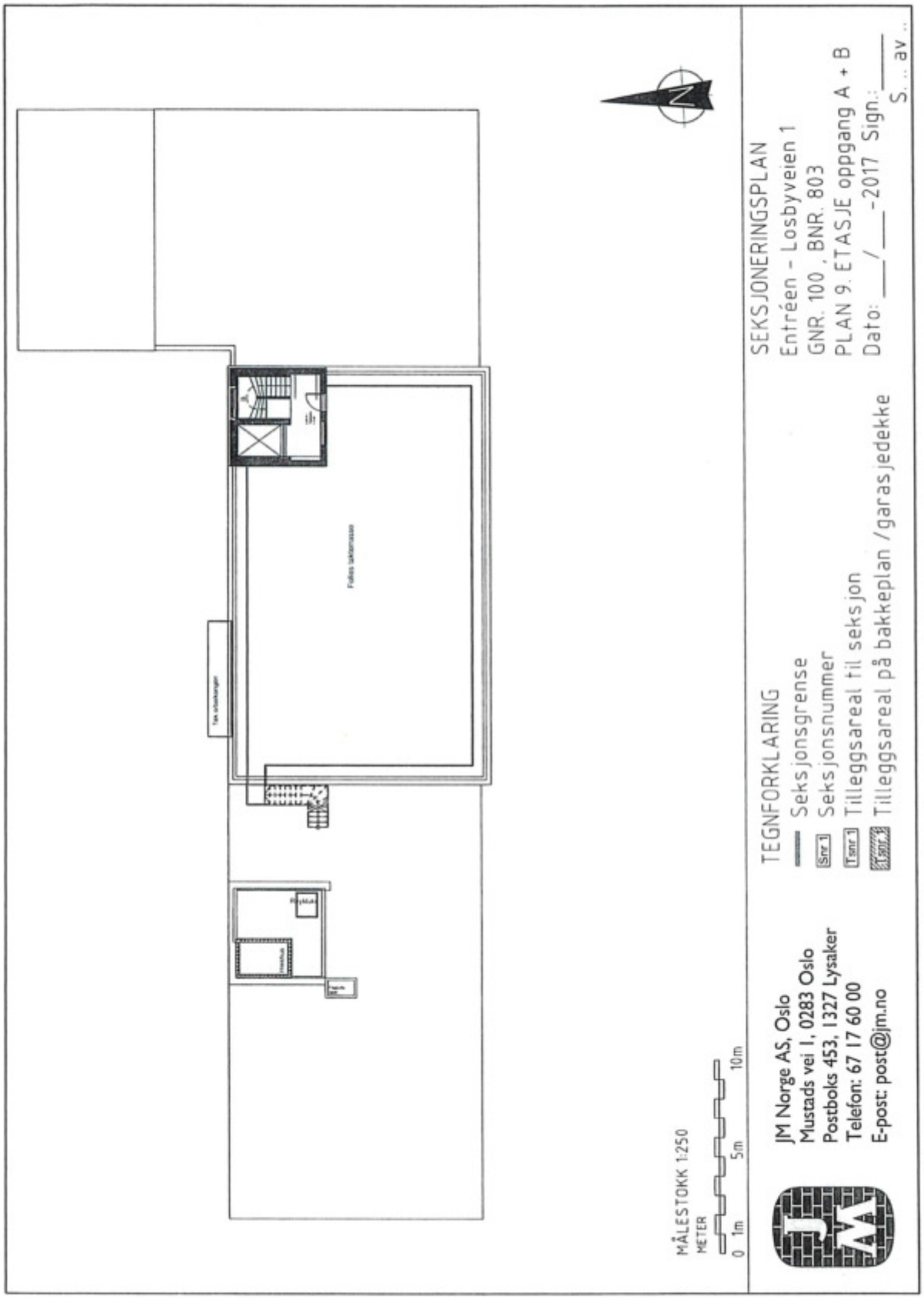


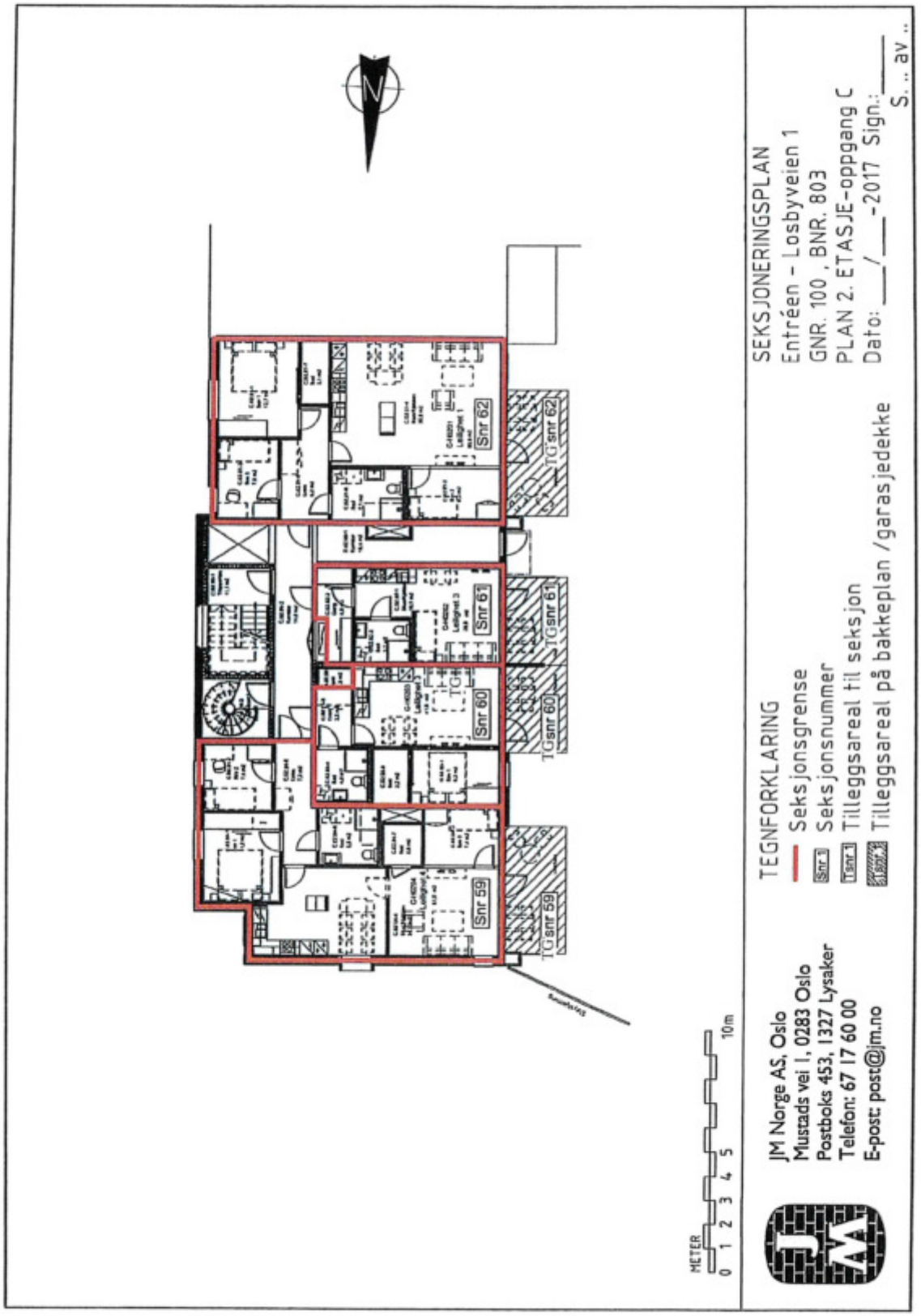
MÅLESTOKK 1:250
METER
0 1m 5m 10m

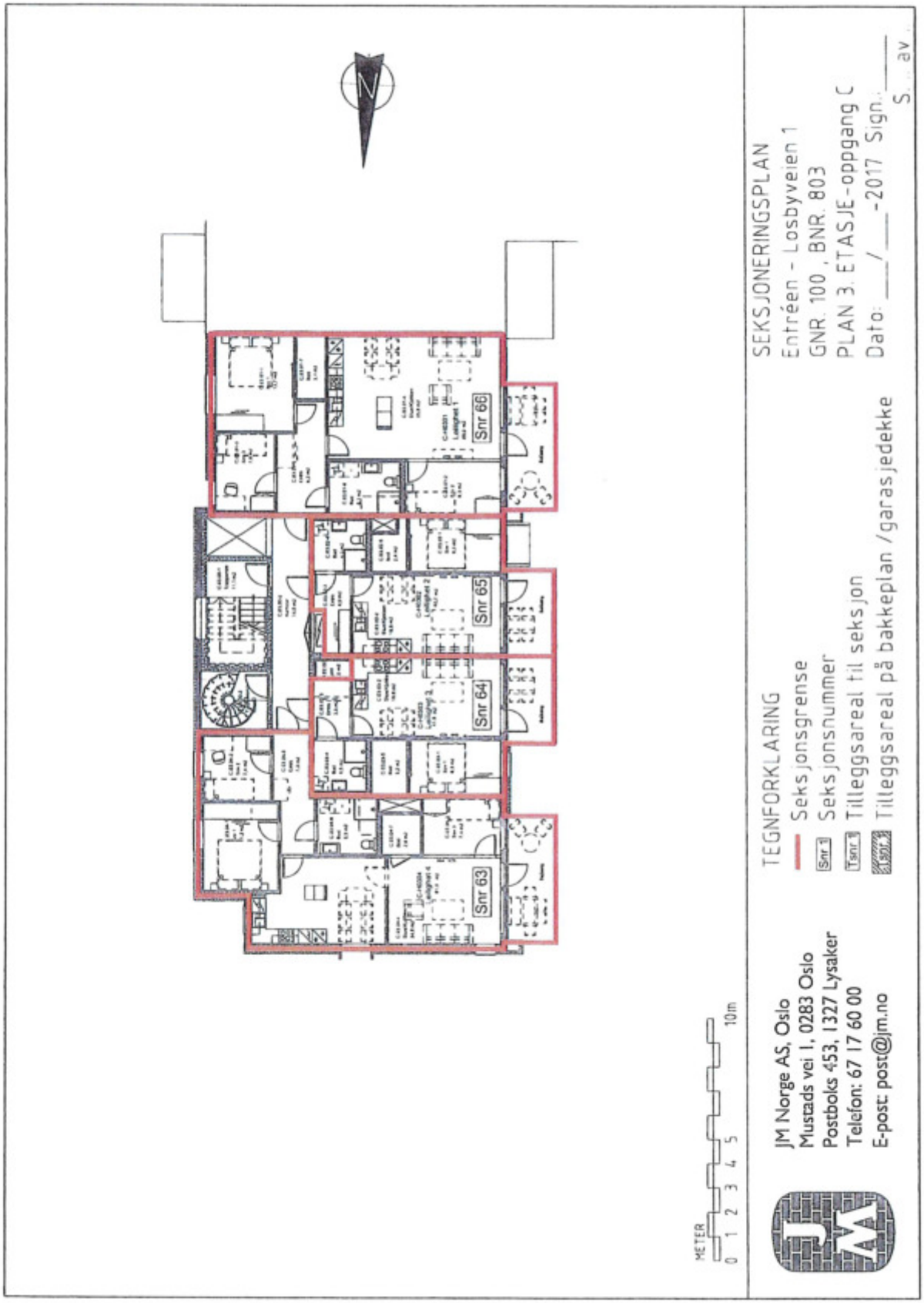
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

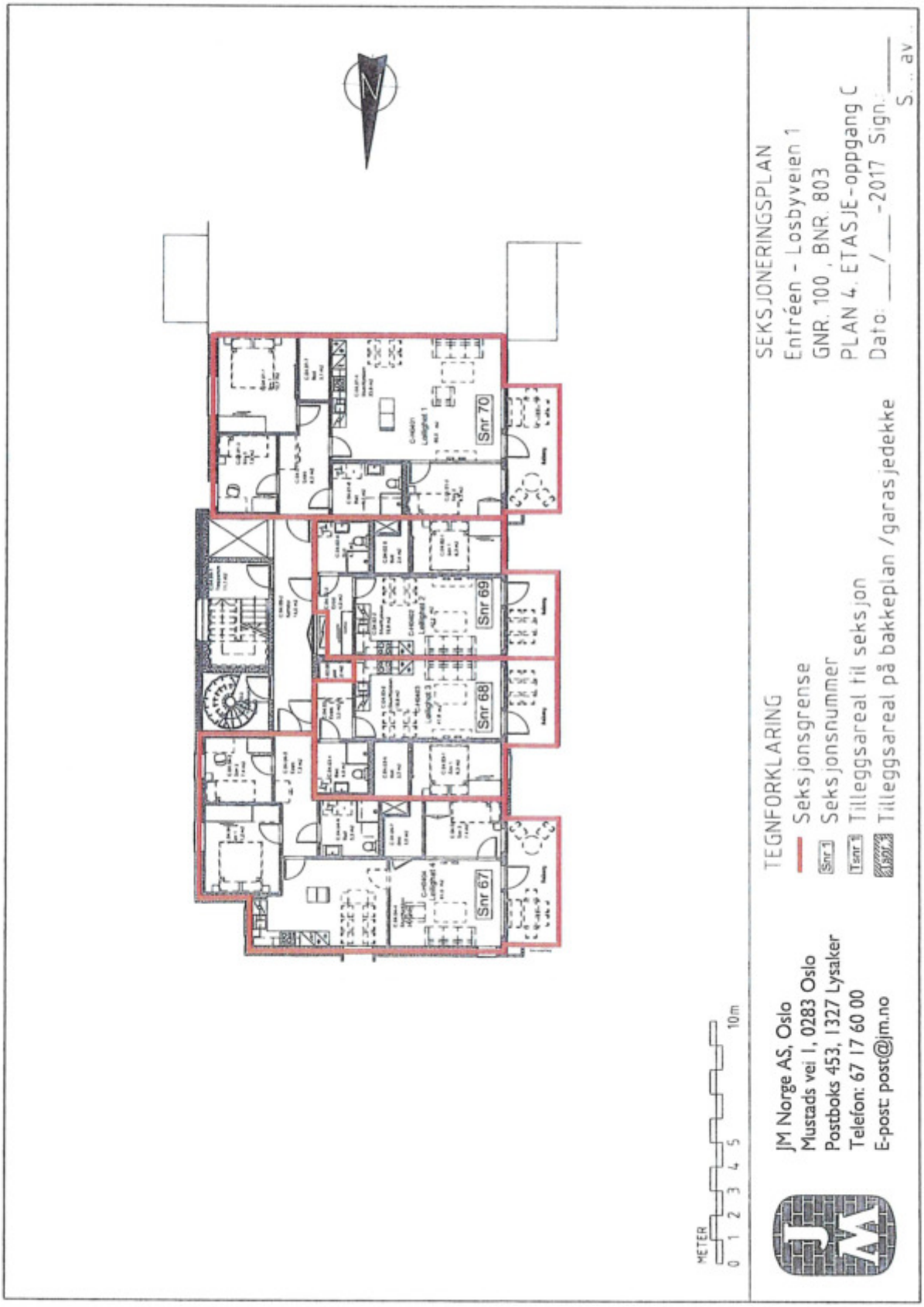
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- BSnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

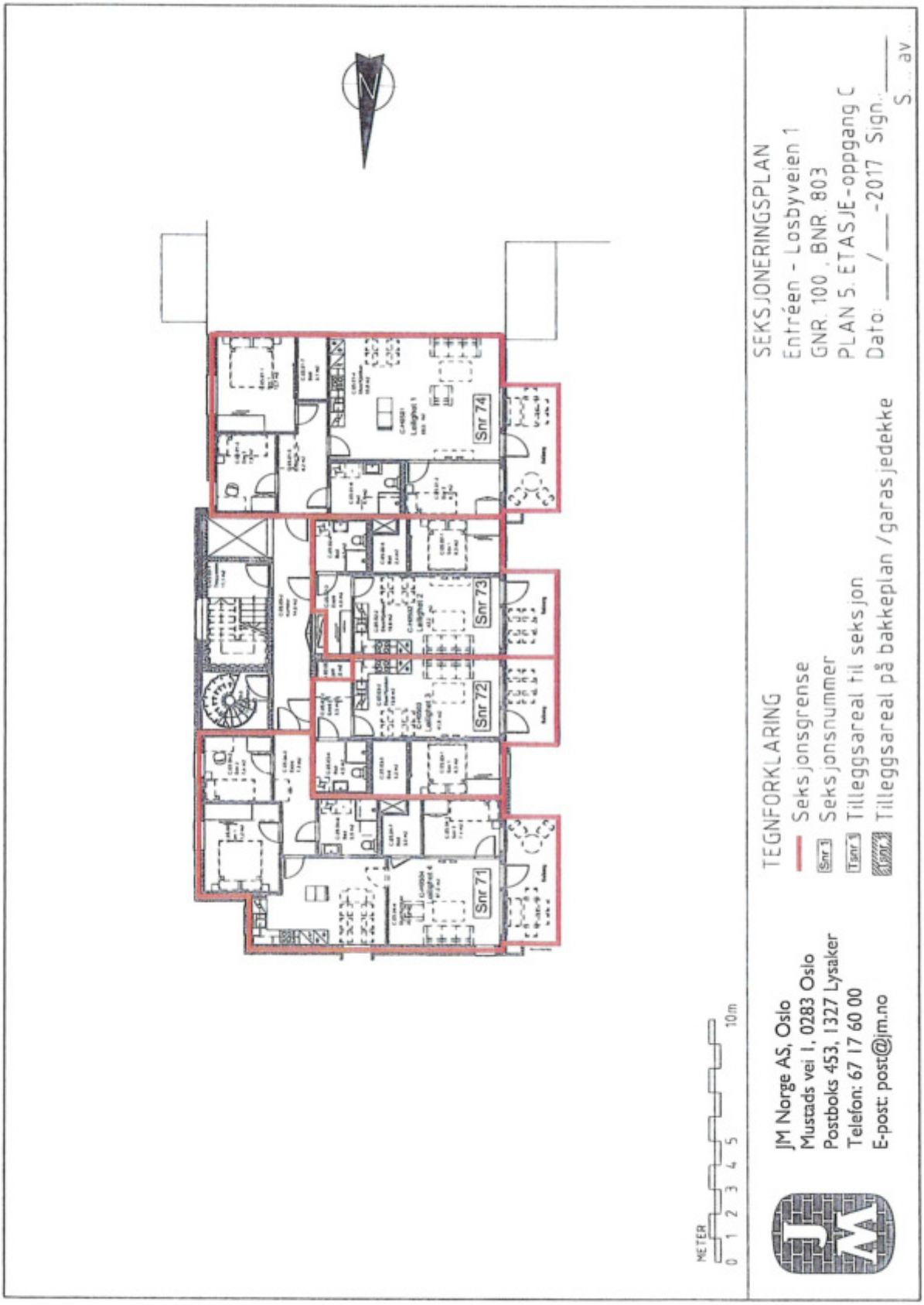
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8. ETASJE oppgang A + B
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

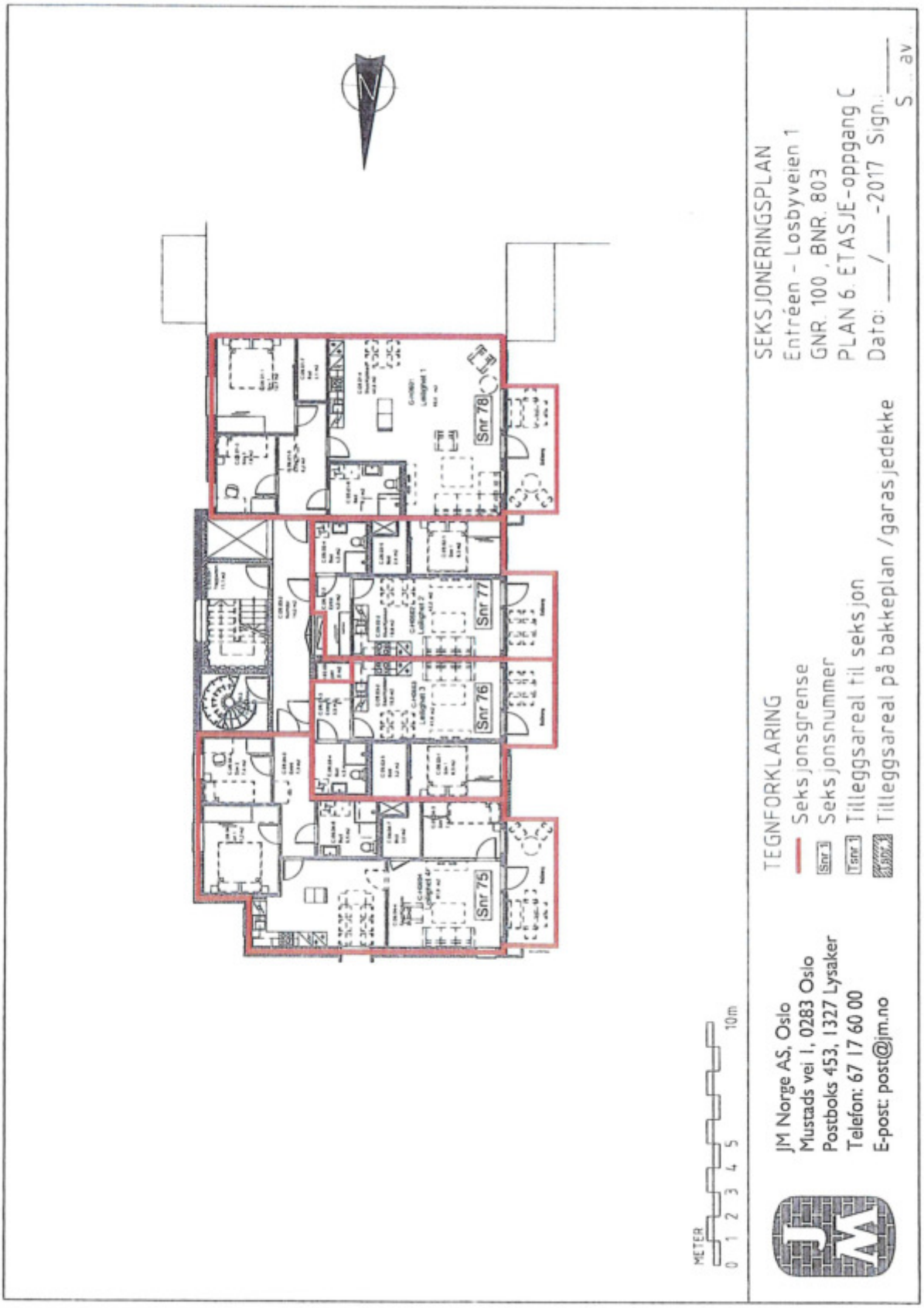

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE oppgang A + B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
MÅLESTOKK 1:250
METER
0 1m 5m 10m

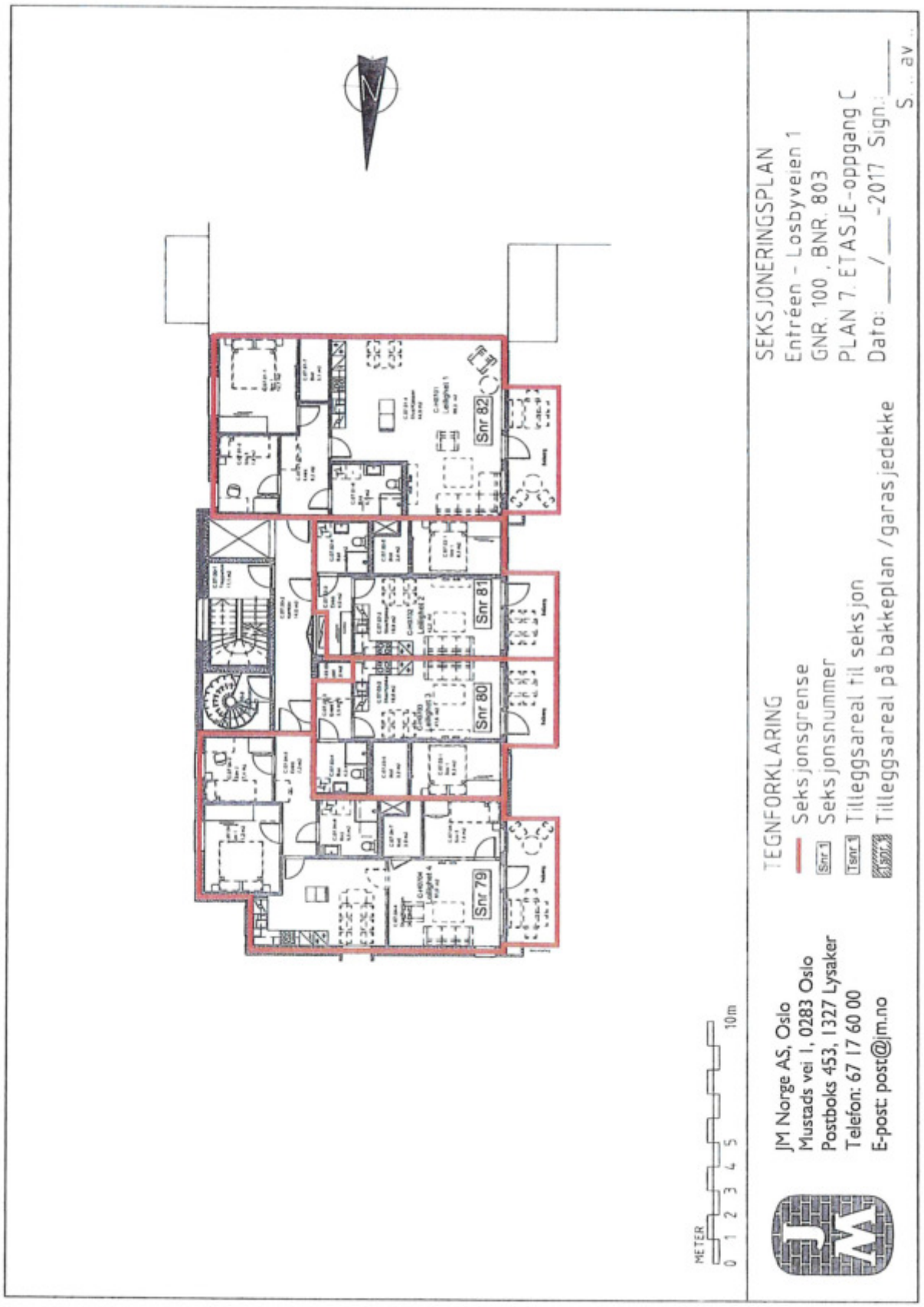

N
Snr 62
Snr 61
Snr 60
Snr 59
TG snr 62
TG snr 61
TG snr 60
TG snr 59
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
T Snr 1 Tilleggsareal til seksjon
T Snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

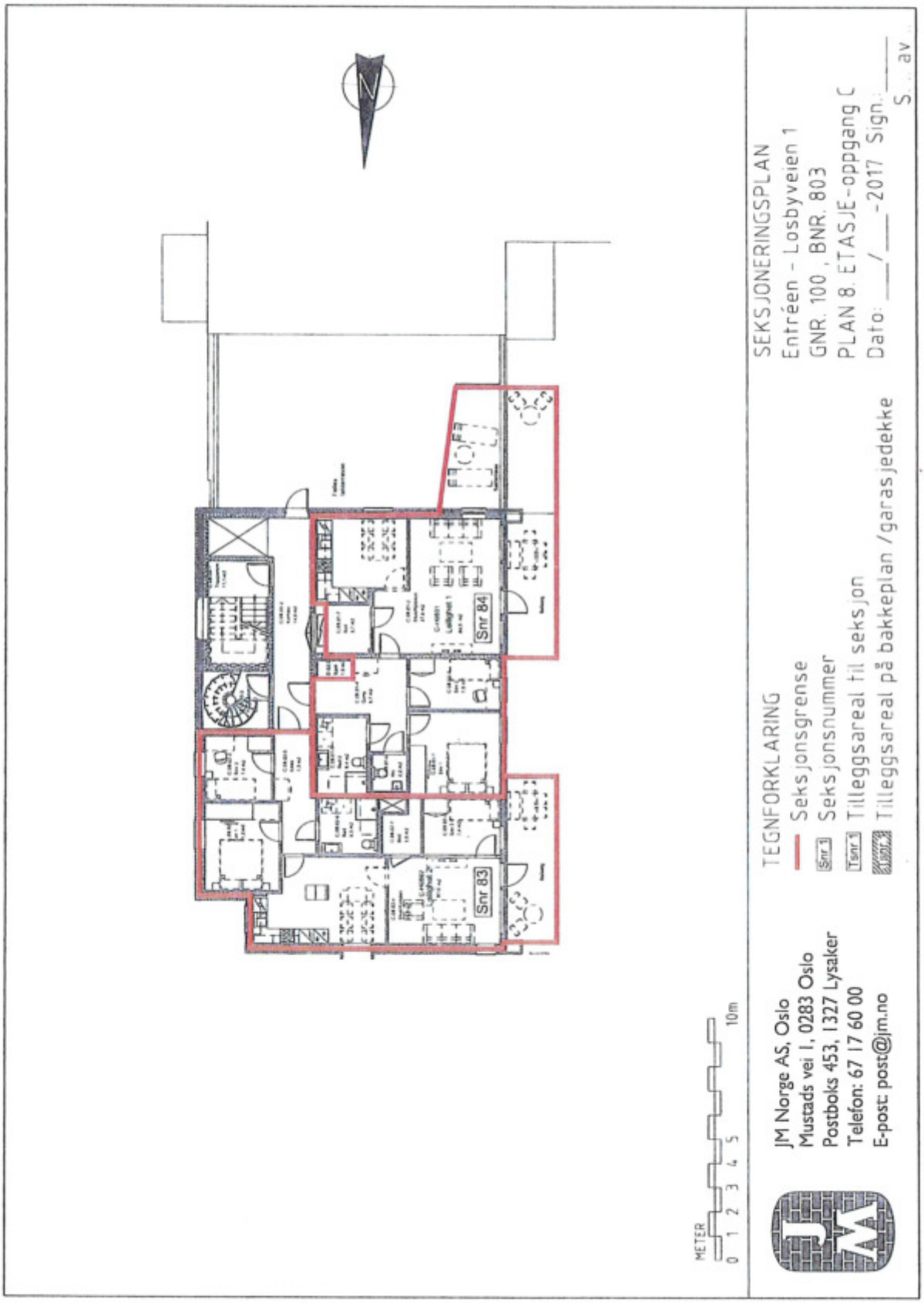

Snr 66
Snr 65
Snr 64
Snr 63
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

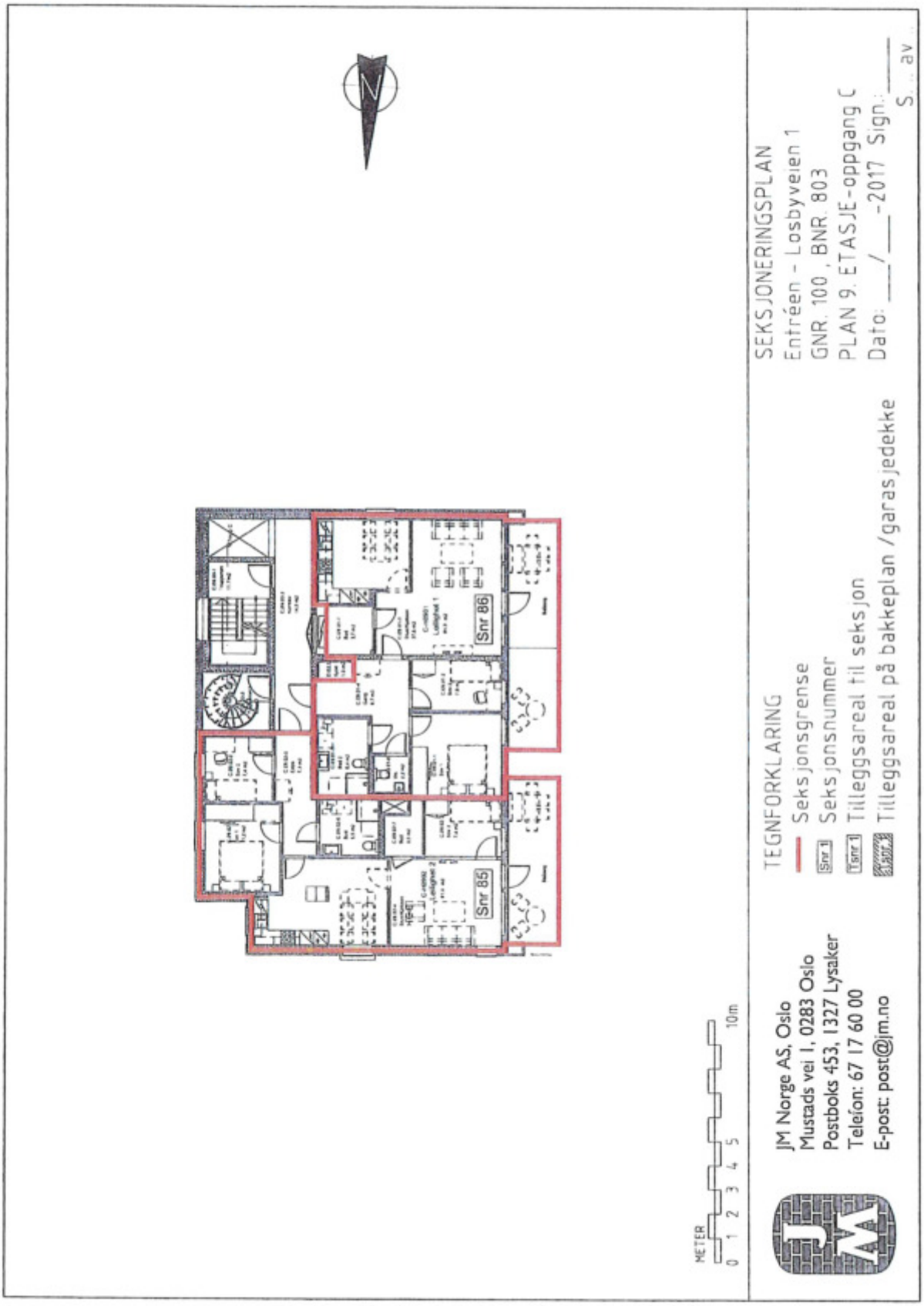

N
Snr 70
Snr 69
Snr 68
Snr 67
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

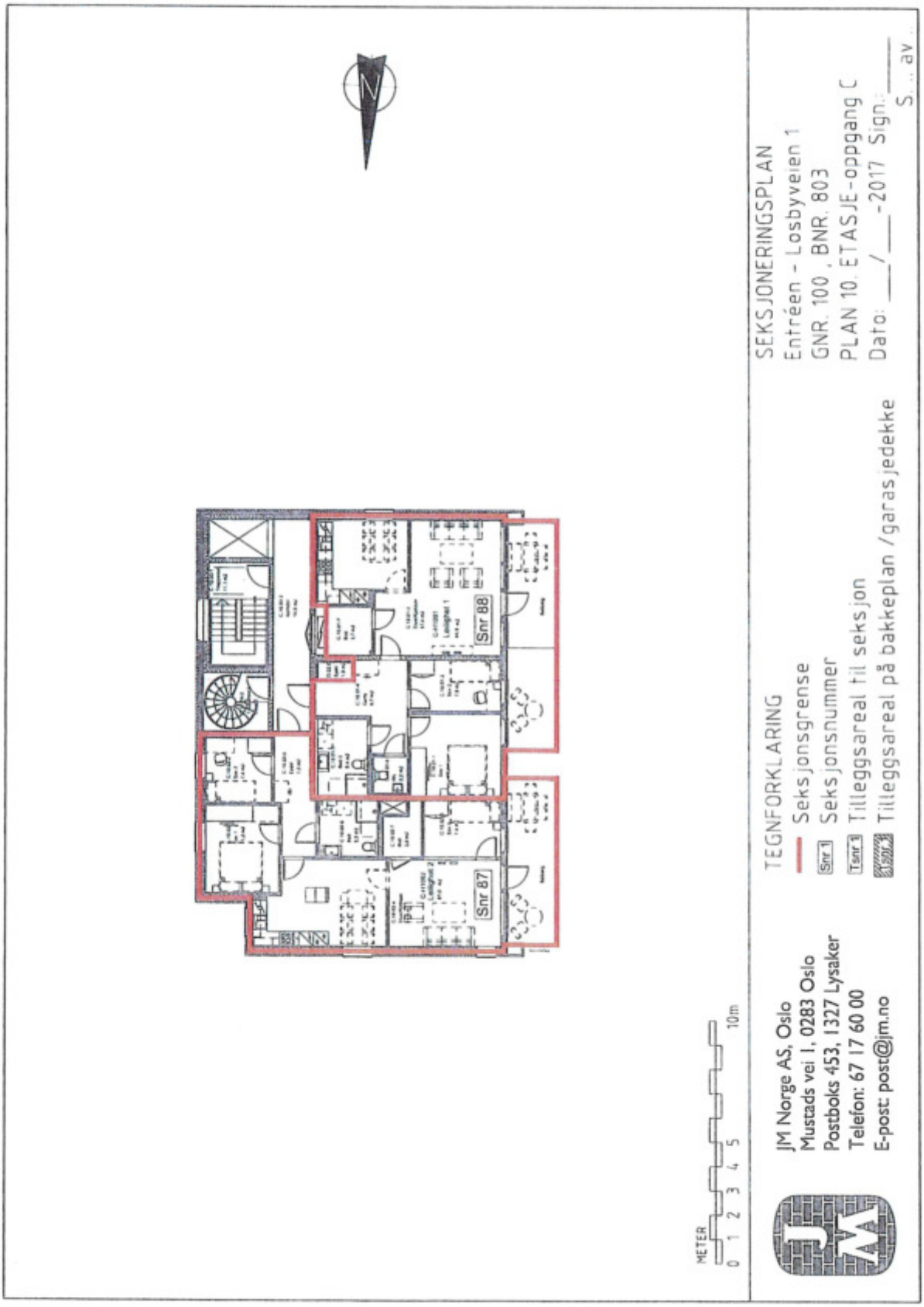

Snr 74
Snr 73
Snr 72
Snr 71
METER
0 1 2 3 4 5 10m
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR 803
PLAN 5. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

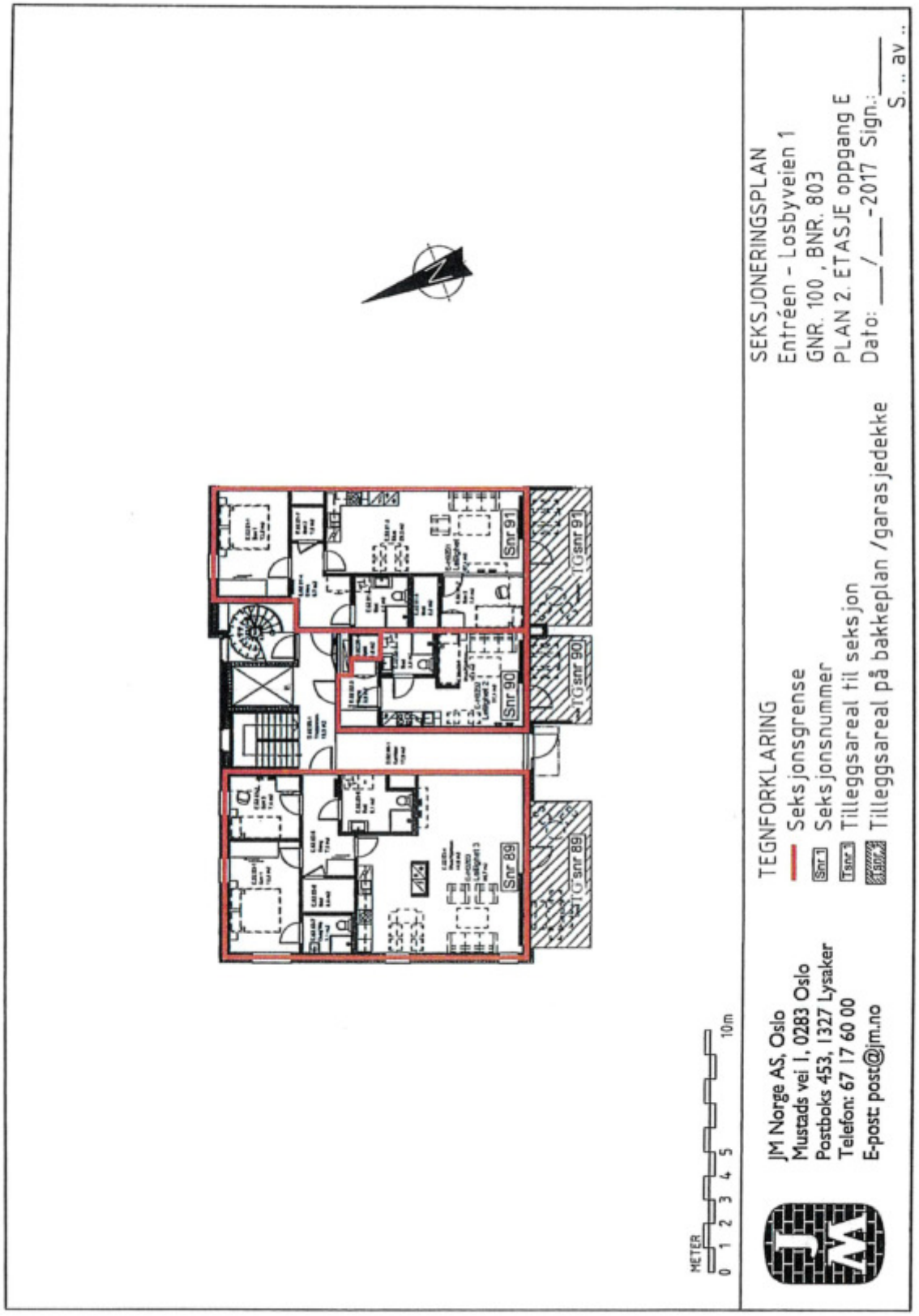

N
Snr 78
Snr 77
Snr 76
Snr 75
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6 ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S . av
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

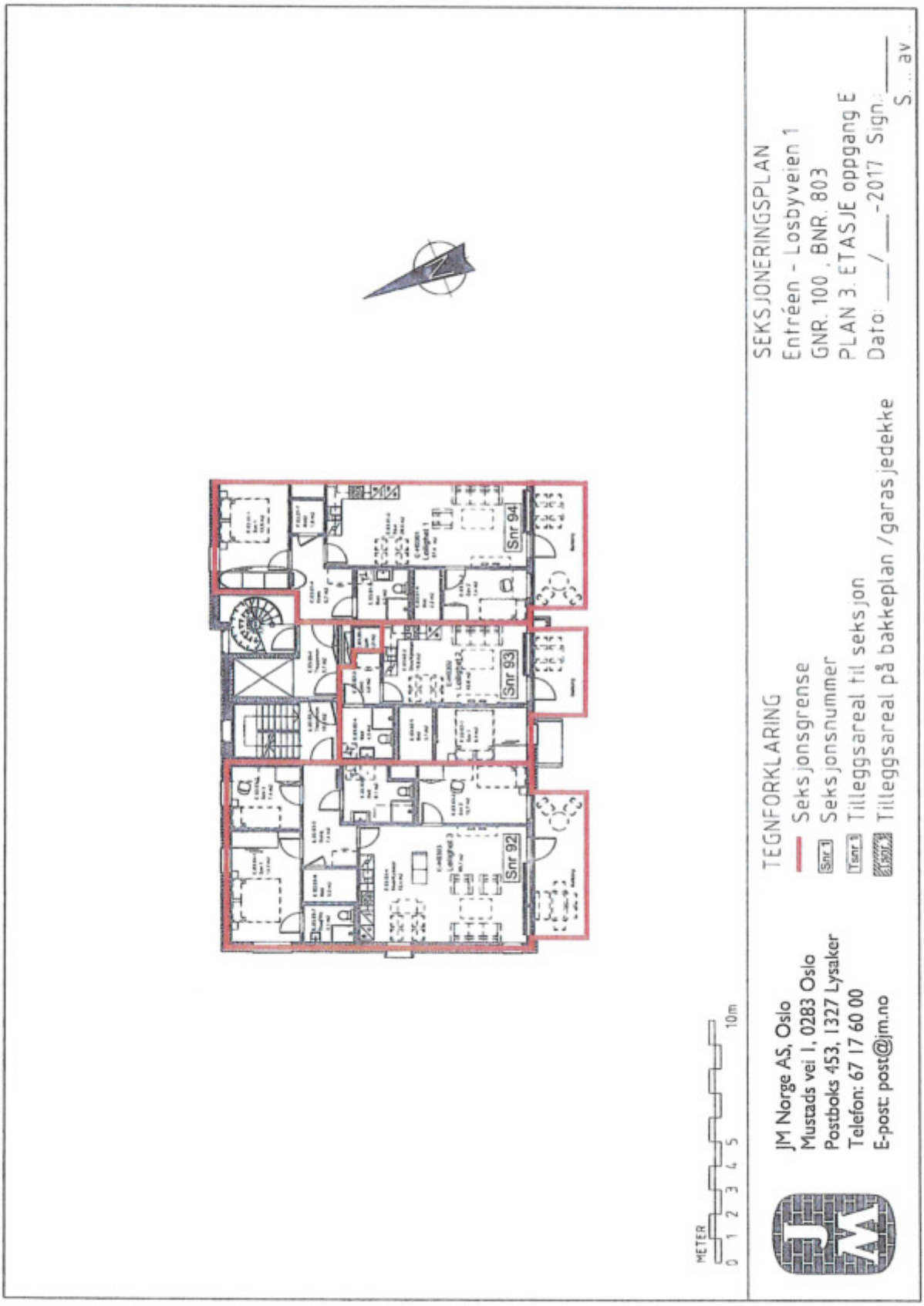

Snr 82
Snr 81
Snr 80
Snr 79
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..


N
Snr 84
Snr 83
METER
0 1 2 3 4 5 10m
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8 ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

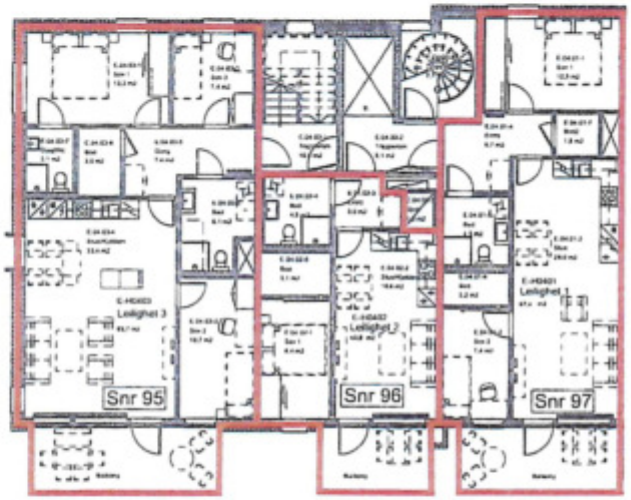

N
Snr 86
Snr 85
METER
0 1 2 3 4 5 10m
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S... av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


N
Snr 88
Snr 87
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 10. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 3 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 89
Snr 90
Snr 91
TG snr 89
TG snr 90
TG snr 91


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 94
Snr 93
Snr 92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

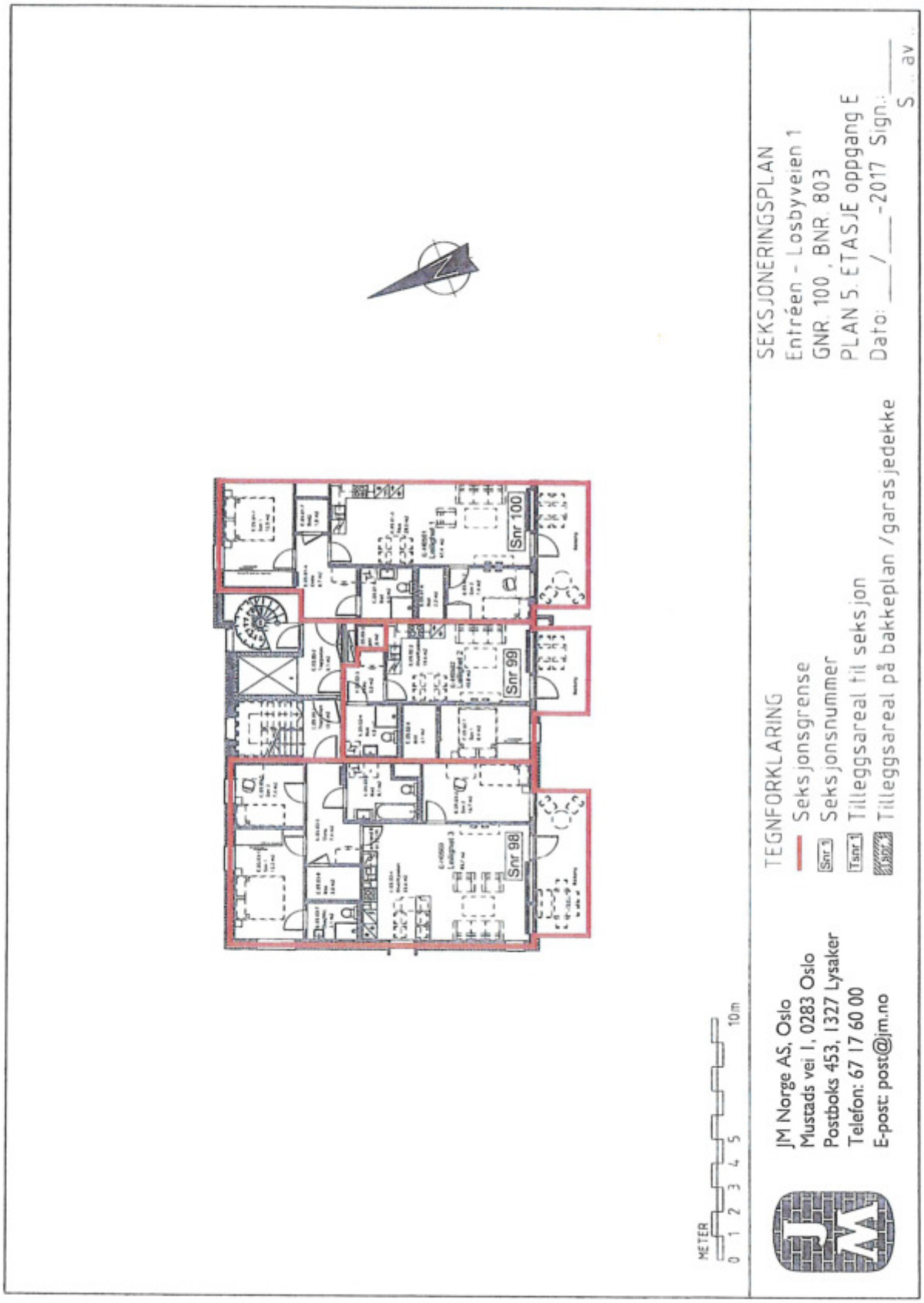


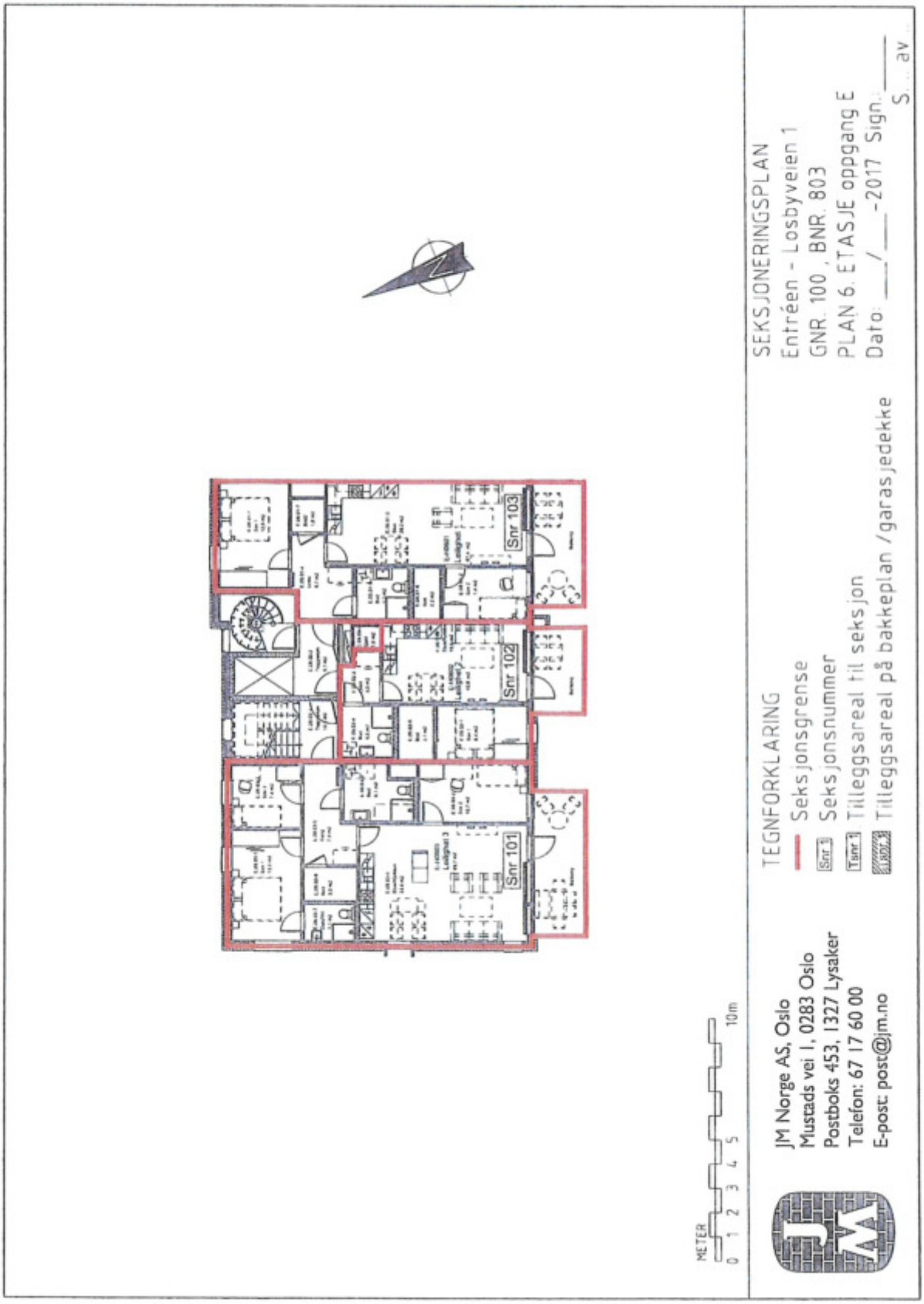
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

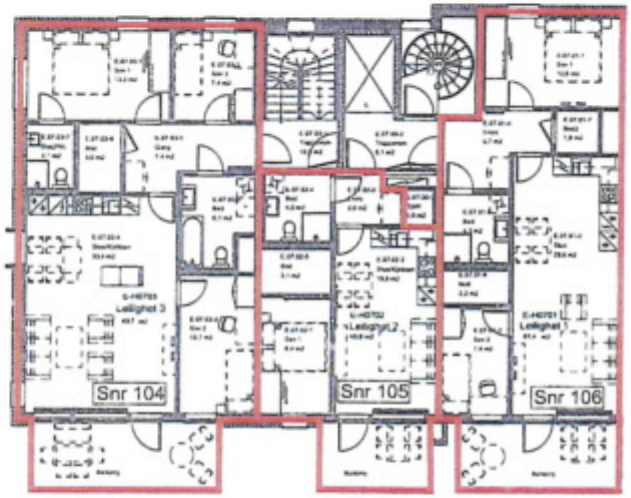
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR 100 , BNR 803
PLAN 5 ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 100
Snr 99
Snr 98


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 101
Snr 102
Snr 103

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

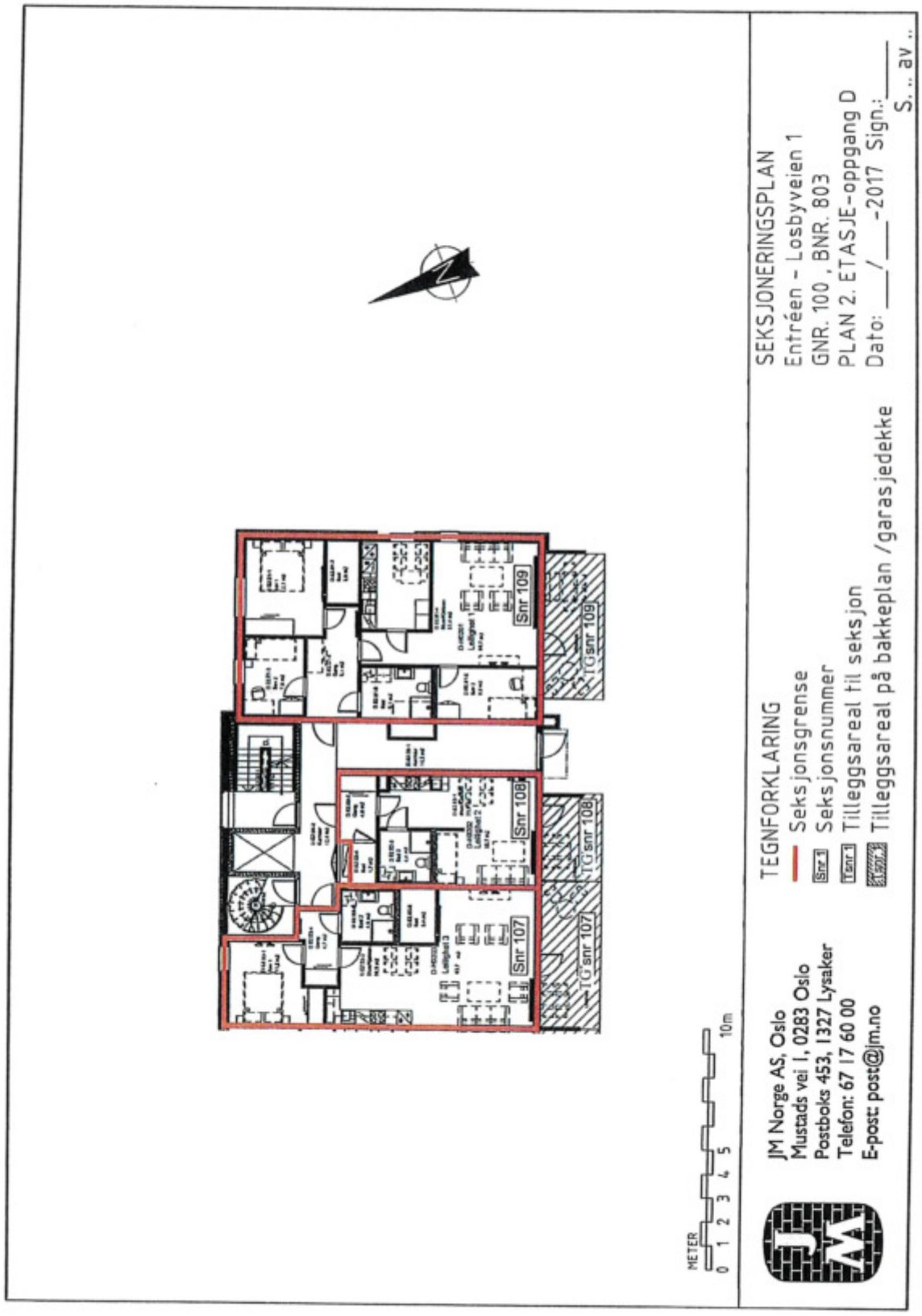


METER
0 1 2 3 4 5 10m

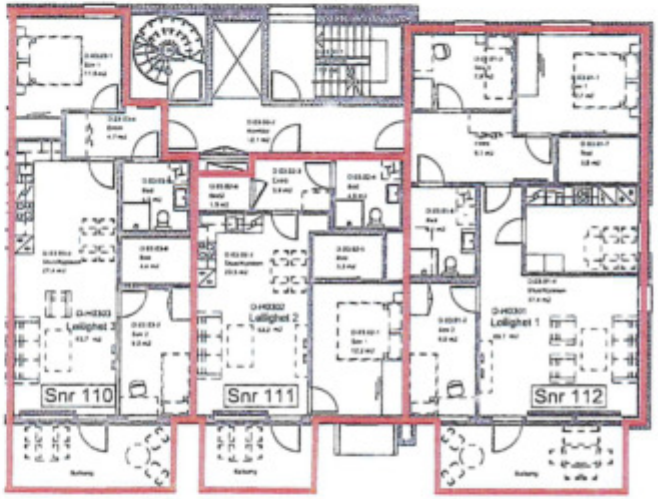
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S.. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TGsnr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 109
TG snr 109
Snr 108
TG snr 108
Snr 107
TG snr 107

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42



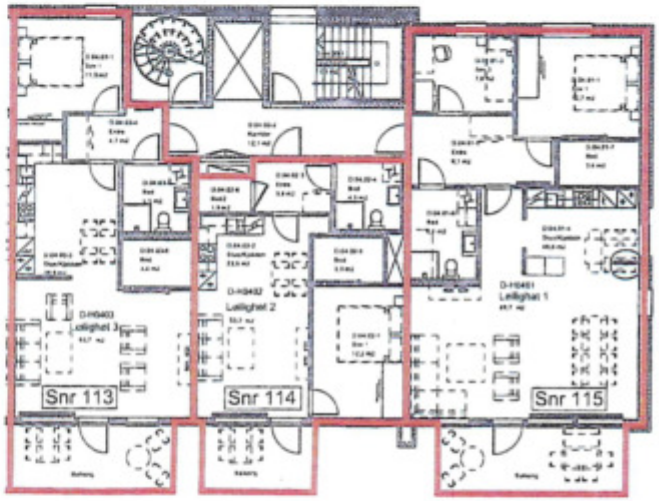
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- 1 gpr. Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42



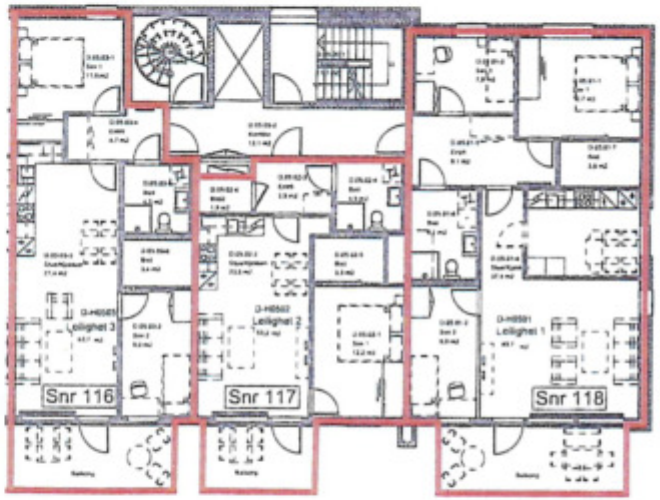
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42



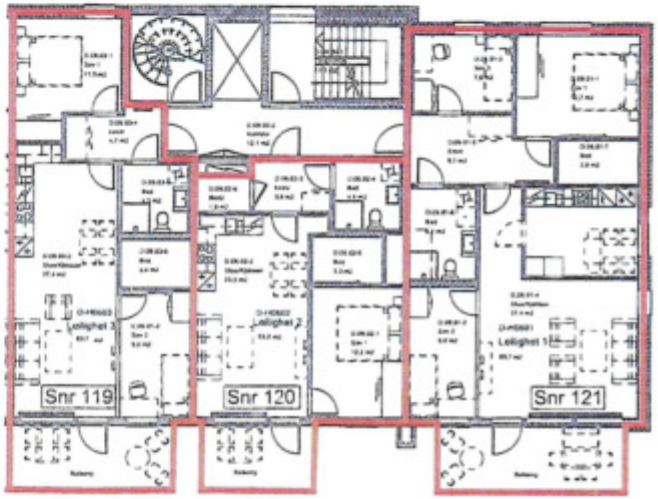
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5 ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S.. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42



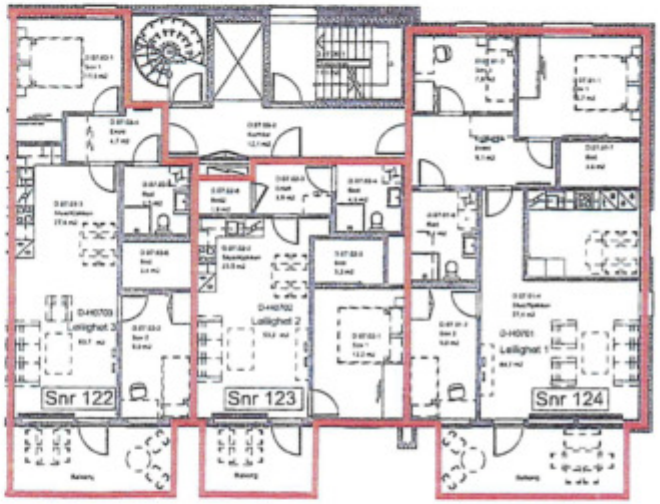
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- BOD 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

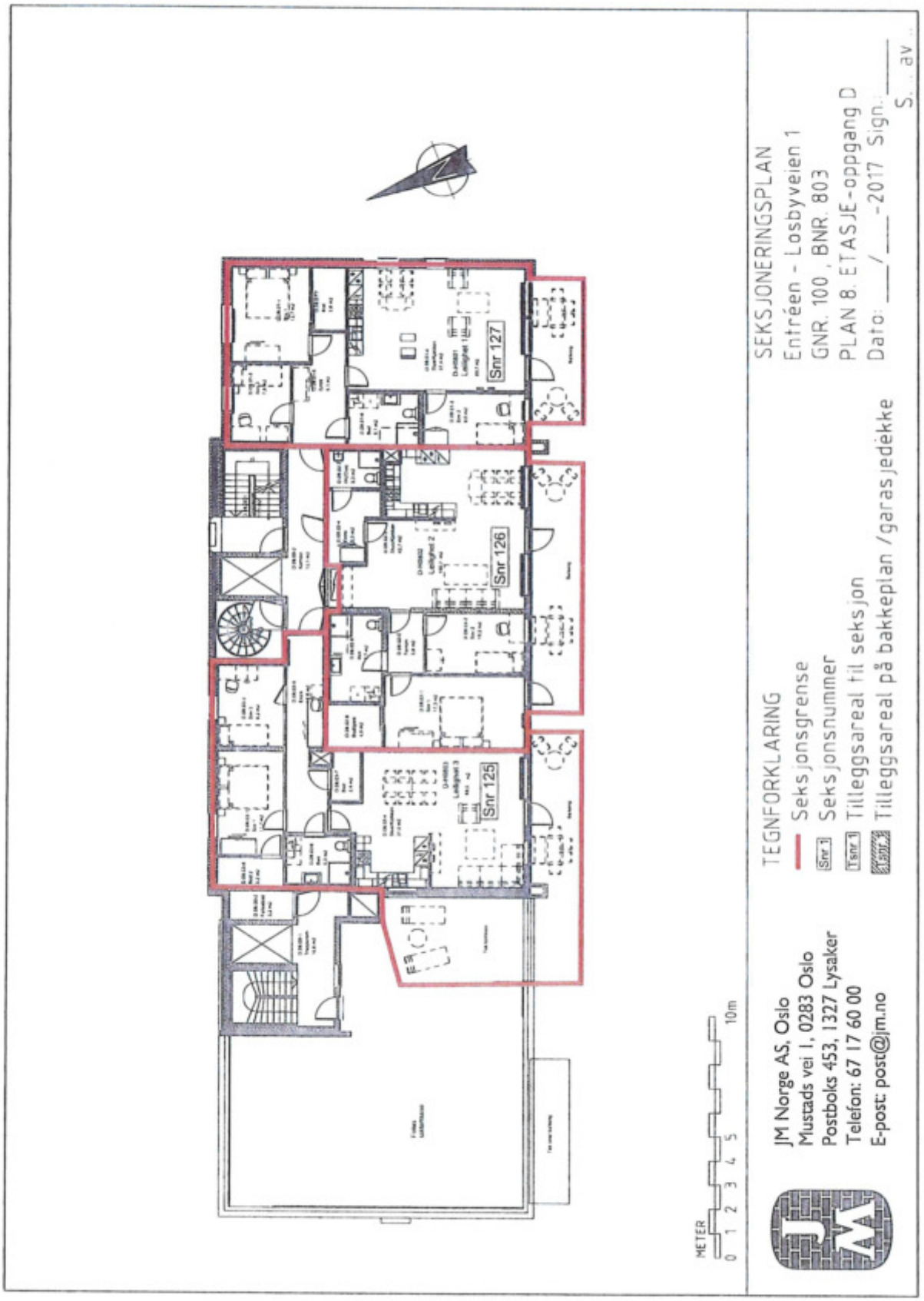


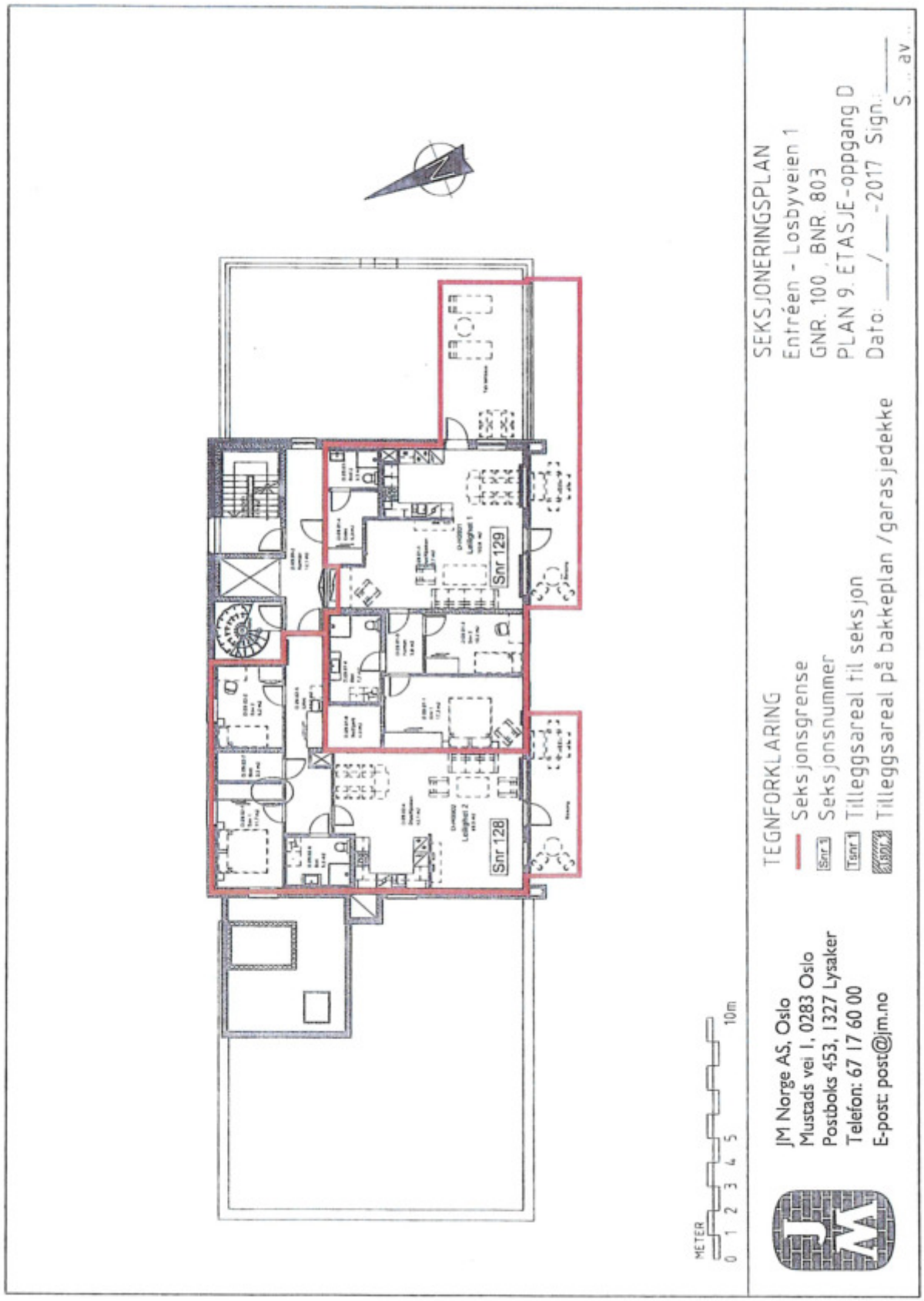
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

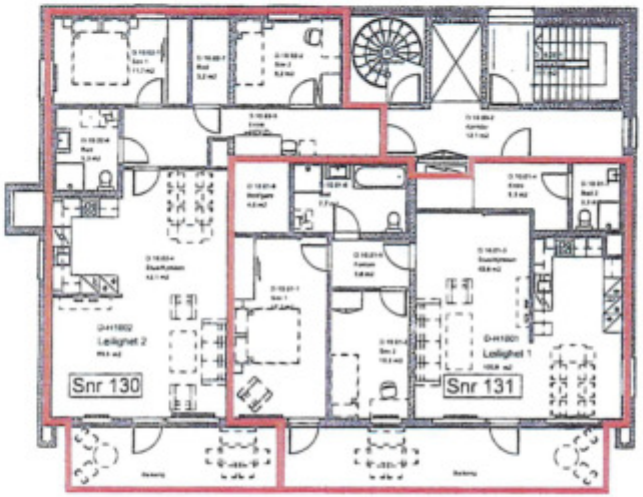
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S... av ...


Snr 127
Snr 126
Snr 125
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
T.snr 1 Tilleggsareal til seksjon
T.snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. av
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 129
Snr 128

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

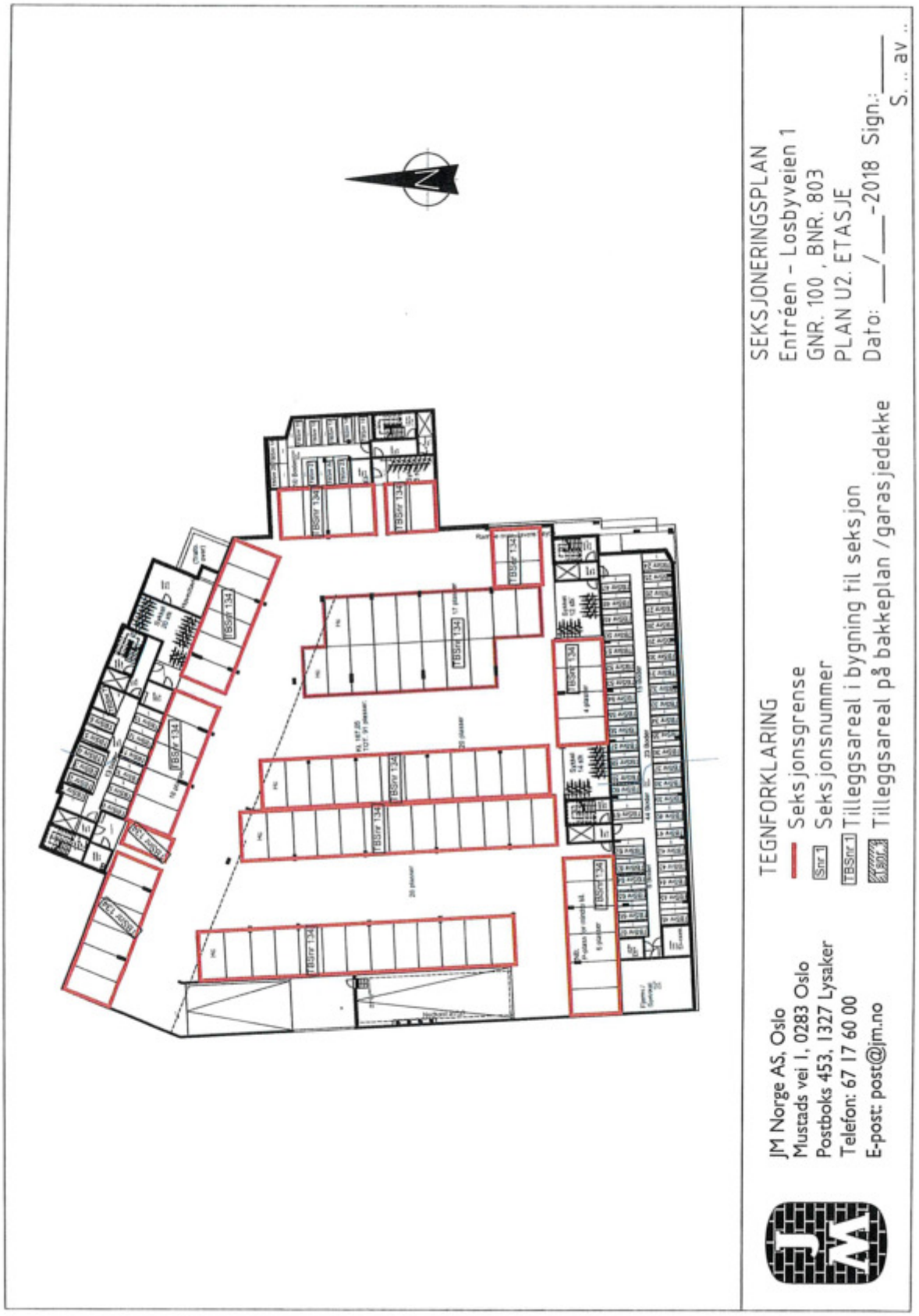


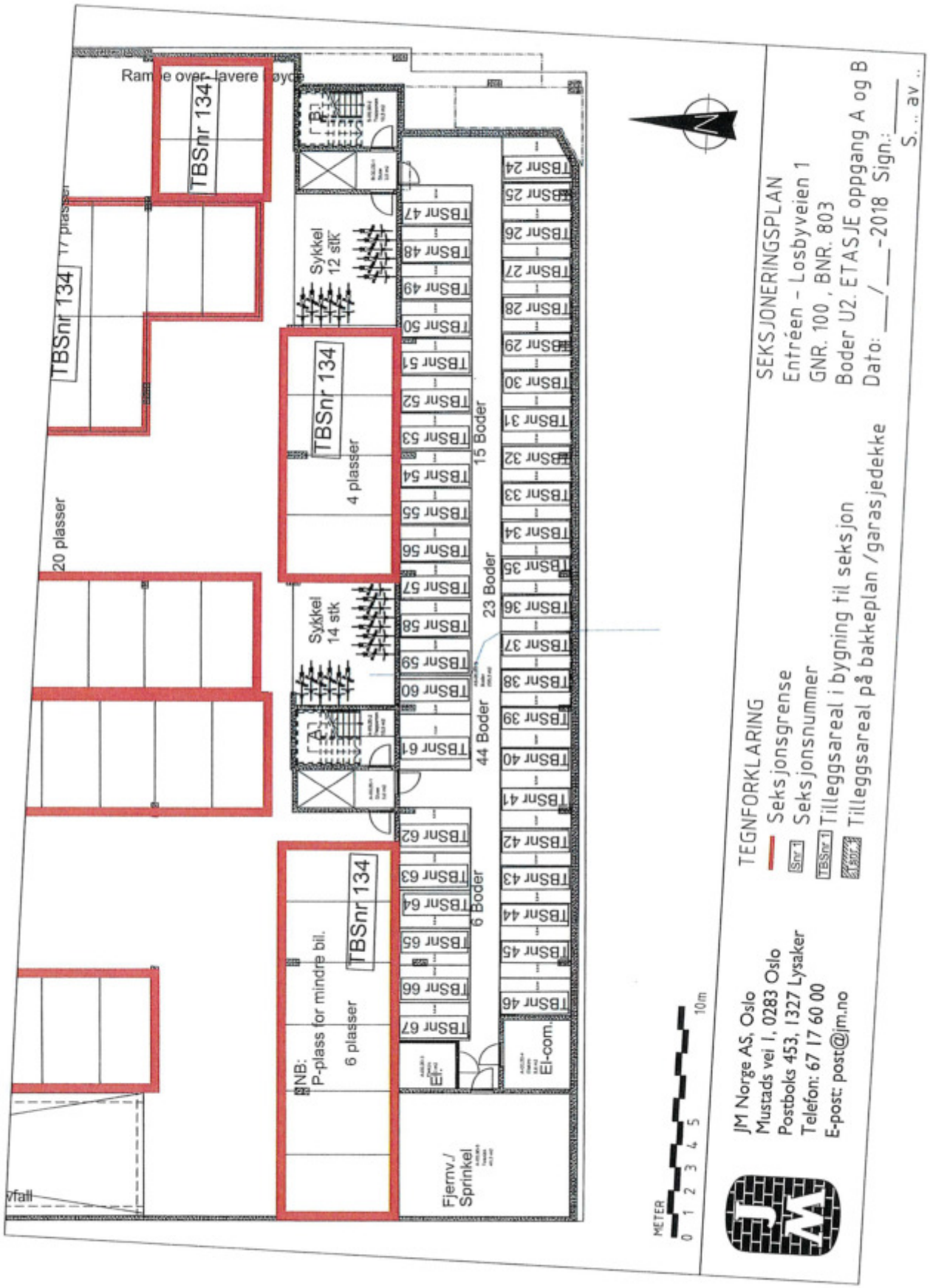
METER
0 1 2 3 4 5 10m

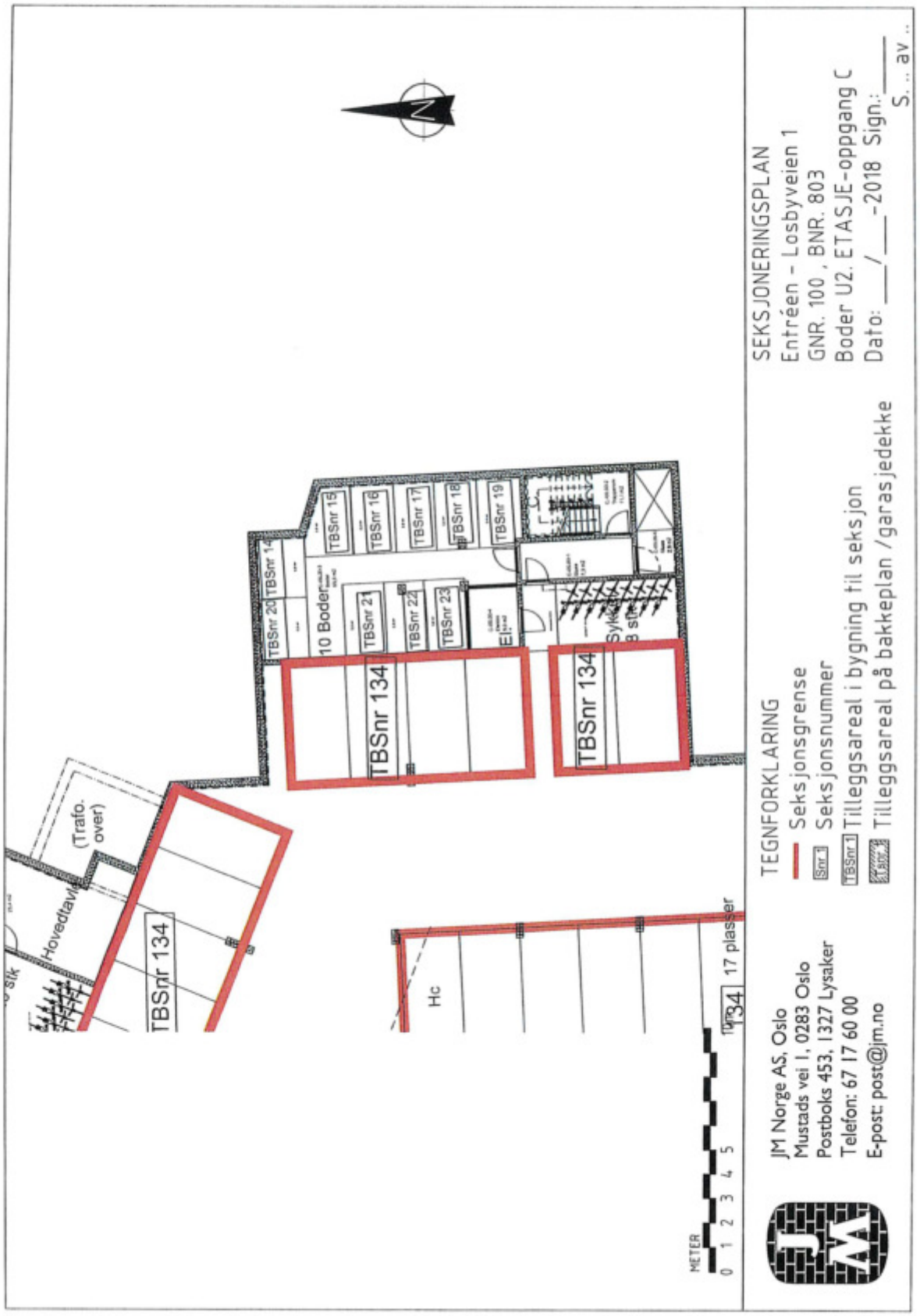
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

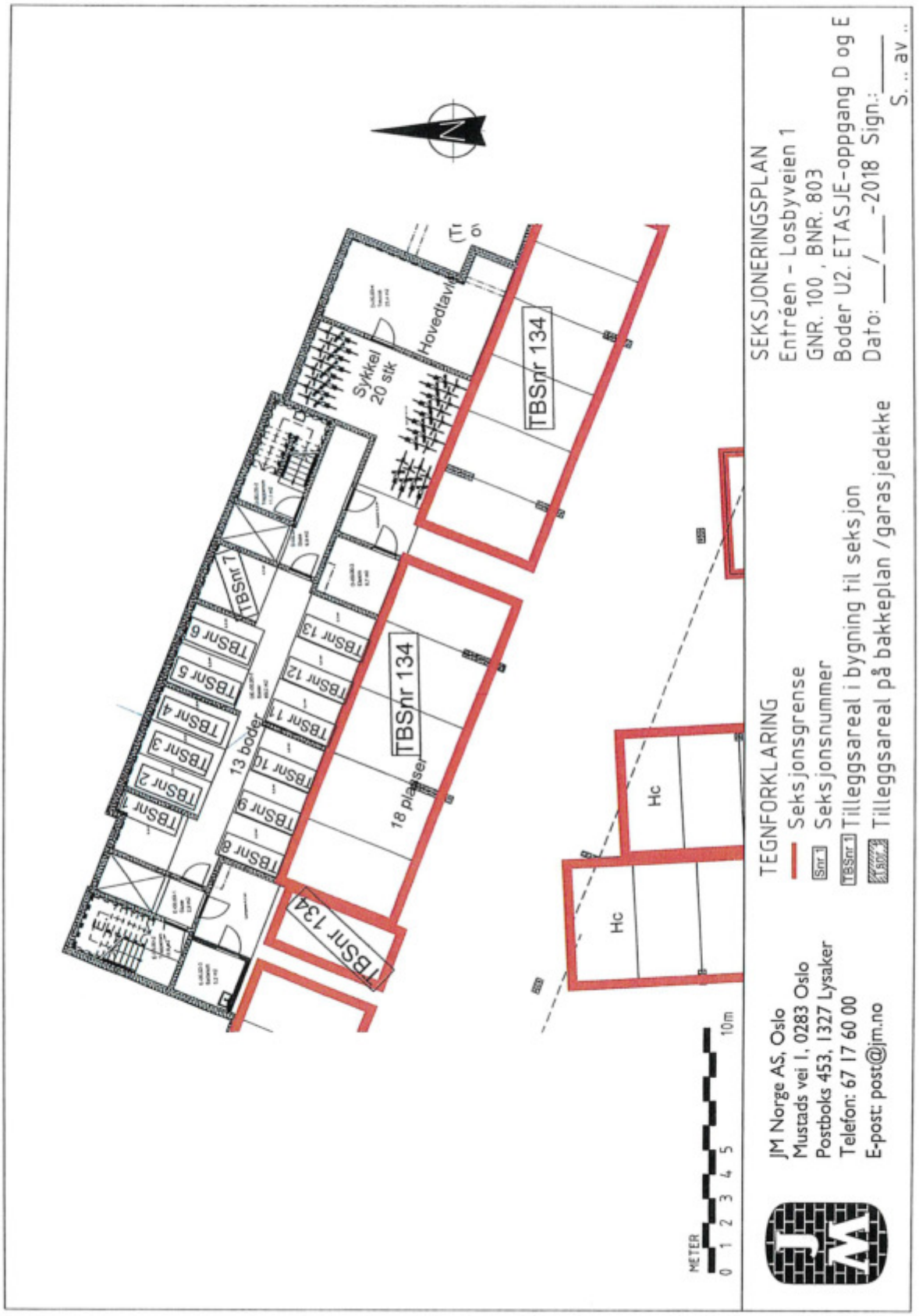
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 10. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

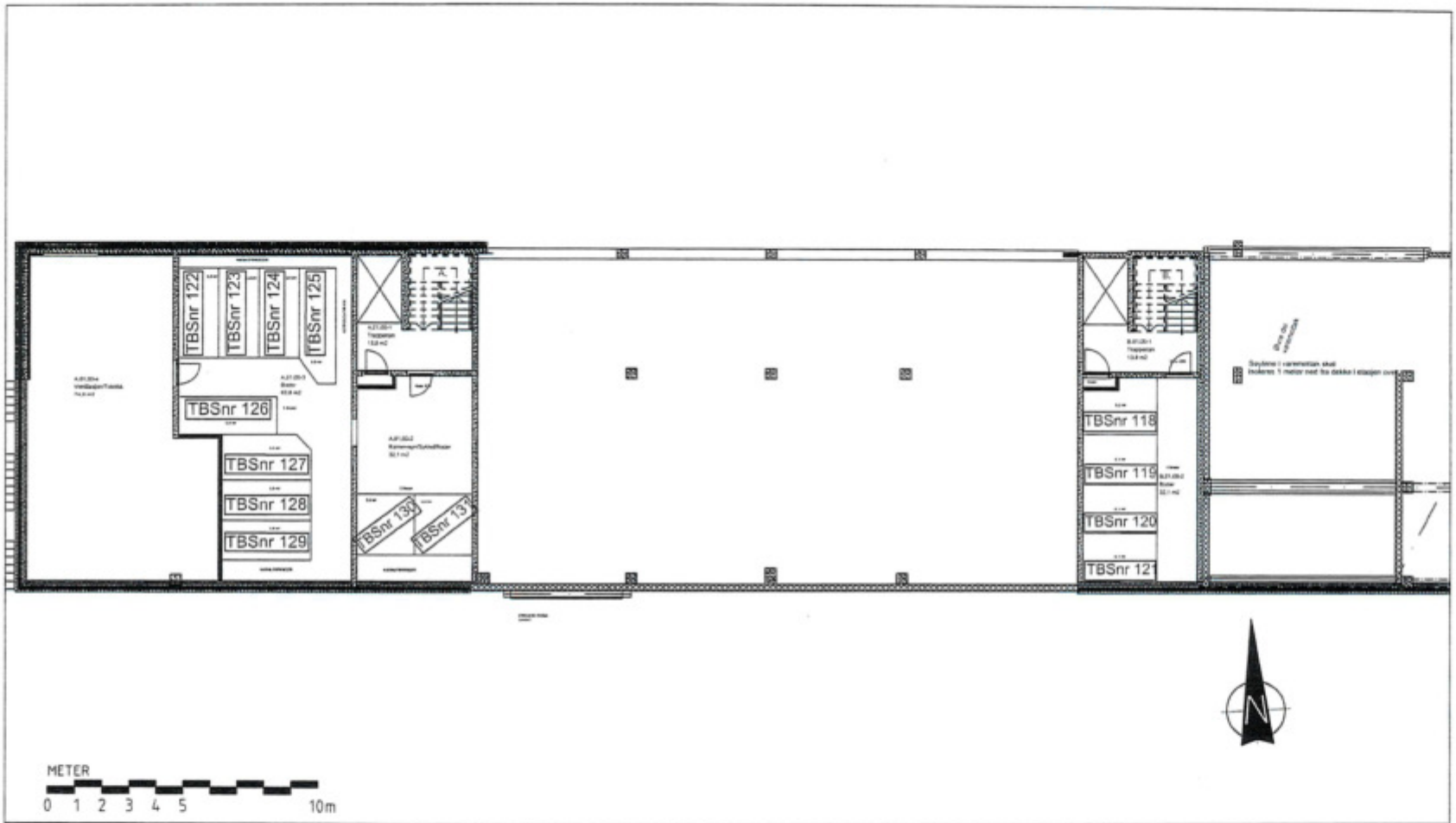

N
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN U2. ETASJE
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE oppgang A og B
Dato: ___/___-2018 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER 0 1 2 3 4 5 10m
N
TBSnr 134
17 plasser
20 plasser
4 plasser
6 plasser
NB: P-plass for mindre bil.
Sykkel 12 stk
Sykkel 14 stk
15 Boder
23 Boder
44 Boder
6 Boder
El-com.
Fjernv./ Sprinkel
TBSnr 24
TBSnr 25
TBSnr 26
TBSnr 27
TBSnr 28
TBSnr 29
TBSnr 30
TBSnr 31
TBSnr 32
TBSnr 33
TBSnr 34
TBSnr 35
TBSnr 36
TBSnr 37
TBSnr 38
TBSnr 39
TBSnr 40
TBSnr 41
TBSnr 42
TBSnr 43
TBSnr 44
TBSnr 45
TBSnr 46
TBSnr 47
TBSnr 48
TBSnr 49
TBSnr 50
TBSnr 51
TBSnr 52
TBSnr 53
TBSnr 54
TBSnr 55
TBSnr 56
TBSnr 57
TBSnr 58
TBSnr 59
TBSnr 60
TBSnr 61
TBSnr 62
TBSnr 63
TBSnr 64
TBSnr 65
TBSnr 66
TBSnr 67


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5
17 plasser
TBSnr 134
TBSnr 134
TBSnr 134
10 Boder
TBSnr 14
TBSnr 15
TBSnr 16
TBSnr 17
TBSnr 18
TBSnr 19
TBSnr 20
TBSnr 21
TBSnr 22
TBSnr 23
El.
Sykkel
8 stk
Hc
Hovedtavle
(Trafo. over)
N


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE-oppgang D og E
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
N
TBSnr 134
TBSnr 134
TBSnr 134
TBSnr 7
13 boder
18 plasser
Sykkel 20 stk
Hovedtavle
Hc
Hc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Utthentet 2024-04-12 08:42

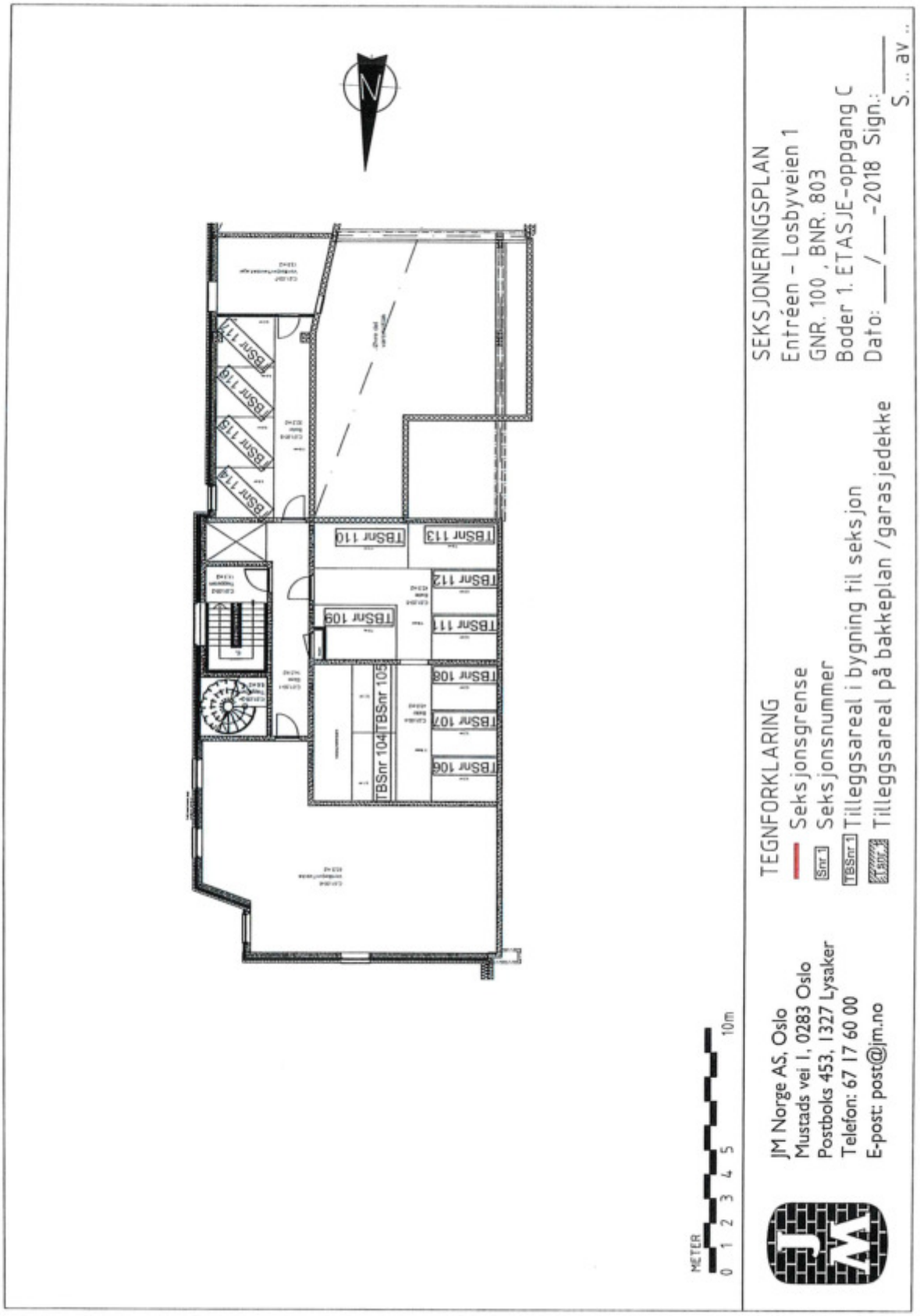


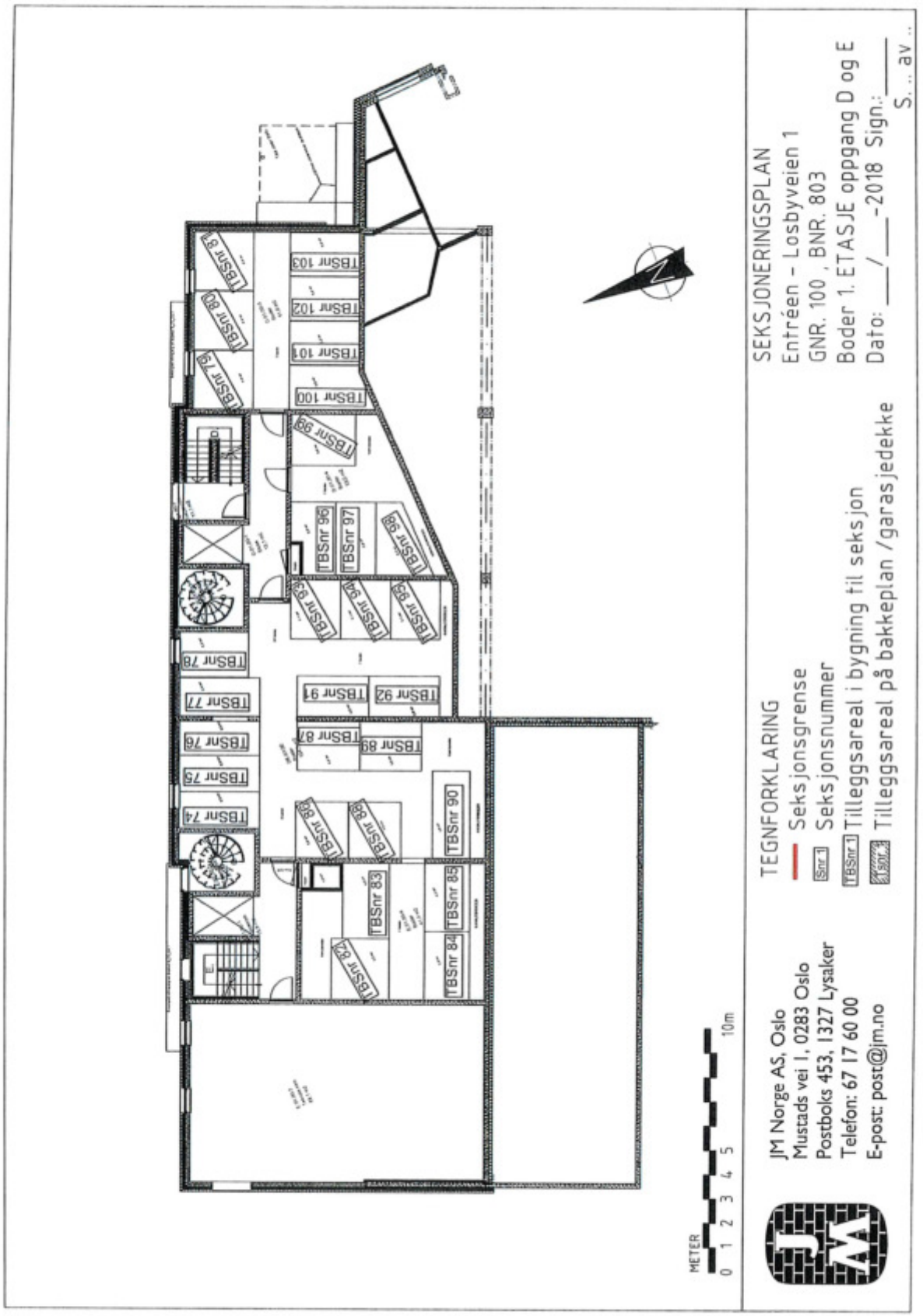
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE oppgang A og B
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..


N
TBSnr 117
TBSnr 116
TBSnr 115
TBSnr 114
TBSnr 110
TBSnr 113
TBSnr 112
TBSnr 109
TBSnr 111
TBSnr 108
TBSnr 105
TBSnr 104
TBSnr 107
TBSnr 106
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. ... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen – Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE oppgang D og E
Dato: ___/___-2018 Sign.:
S... av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
TBSnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TBSnr 103
TBSnr 102
TBSnr 101
TBSnr 100
TBSnr 99
TBSnr 96
TBSnr 97
TBSnr 98
TBSnr 95
TBSnr 94
TBSnr 93
TBSnr 92
TBSnr 91
TBSnr 87
TBSnr 89
TBSnr 90
TBSnr 88
TBSnr 86
TBSnr 83
TBSnr 85
TBSnr 84
TBSnr 82
TBSnr 81
TBSnr 80
TBSnr 79
TBSnr 78
TBSnr 77
TBSnr 76
TBSnr 75
TBSnr 74

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Uthentet 2024-04-12 08:42

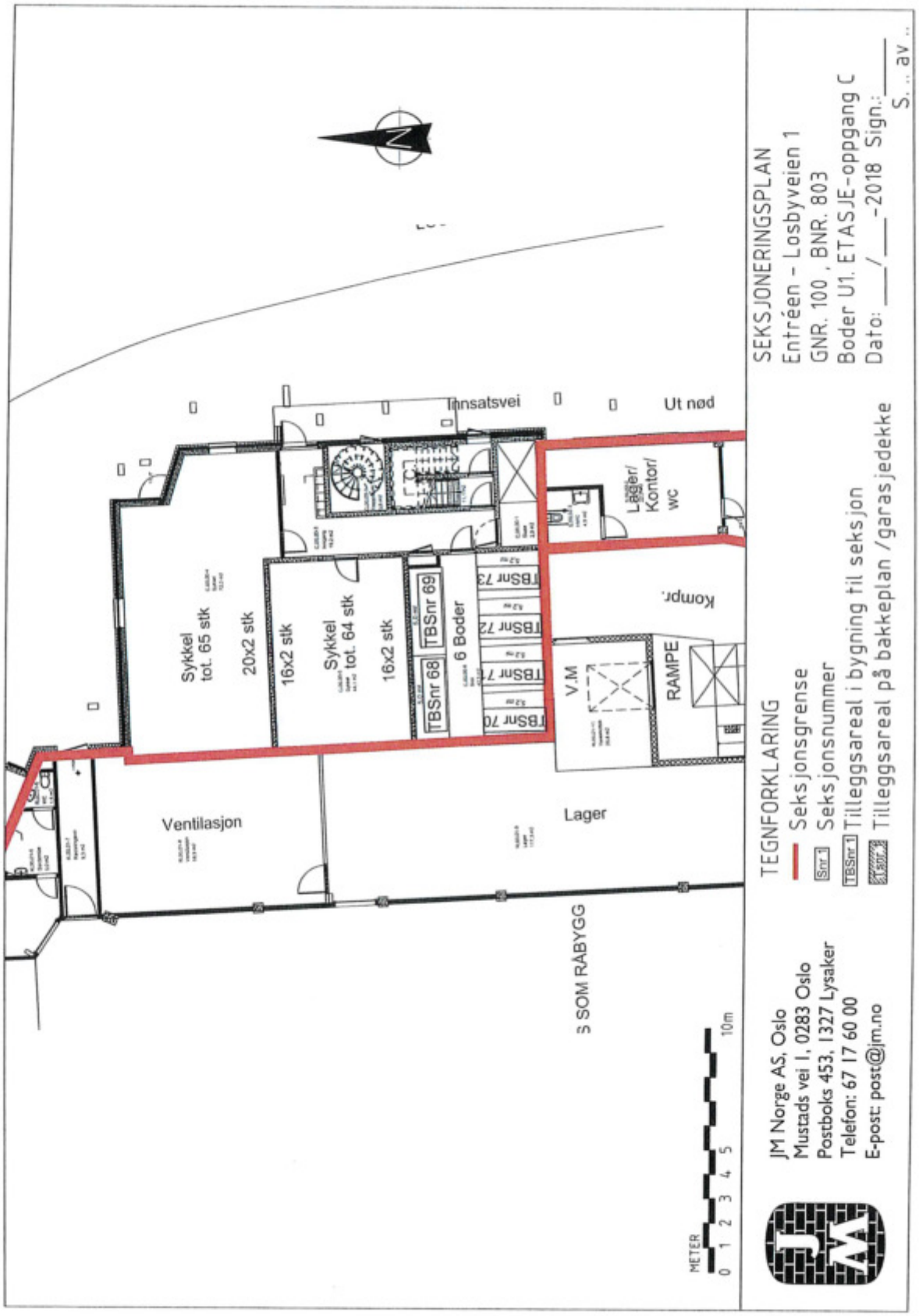


JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

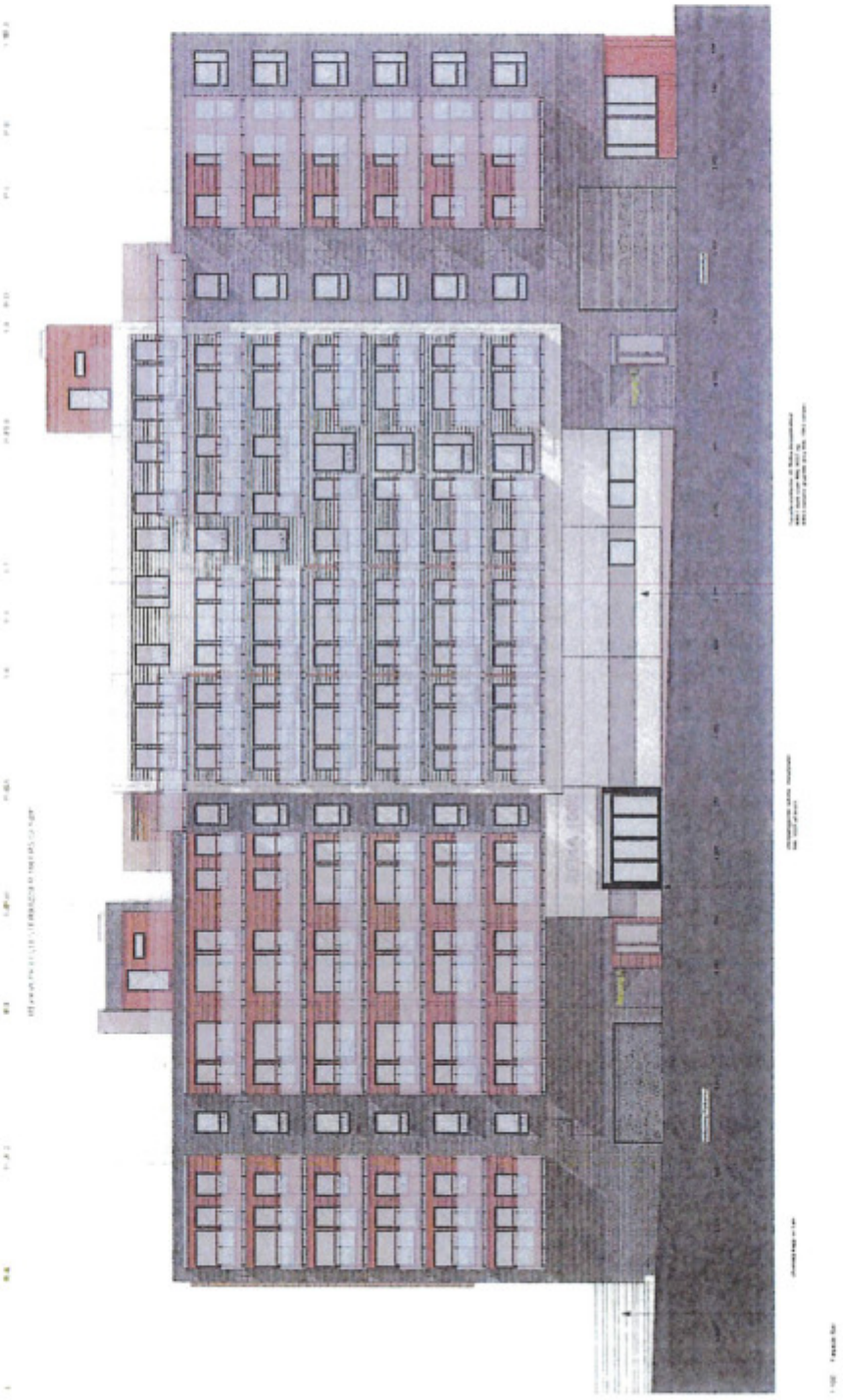
TEGNFORKLARING

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

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


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U1. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
S SOM RÅBYGG
Ventilasjon
Lager
Sykkel tot. 65 stk
20x2 stk
16x2 stk
Sykkel tot. 64 stk
16x2 stk
TBSnr 68
TBSnr 69
6 Boder
TBSnr 70
TBSnr 71
TBSnr 72
TBSnr 73
V.M
RAMPE
Kompr.
Lager/ Kontor/ wc
Innsatsvei
Ut nød


ENTRÉEN SKARER



Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:

Dato:
17.10.2018

Målestokk:
1:500

UTM-32



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Losbyveien 1
Gnr. 100 Bnr. 803 Snr. 70 og Gnr. 100 Bnr. 781 Snr. 246 og Gnr. 100 Bnr. 803 Snr. 134 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0198

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 62 74 33
E-post: tomandre.skarsbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen 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.

Notater