BJARNE HAUGENS GATE 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginfo
Årsmøte 2024 og 2025
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattester
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Bjarne Haugens gate 33
1475 Finstadjordet.

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 29/05/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:100, Bnr: 781
Hjemmelshaver:	Sentral gruppen AS.
Seksjonsnummer:	176
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	3931 m²
Kommune:	Lørenskog

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sentral gruppen AS.
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Felles tomt på ca. 6487m².
Opparbeidet med kantstein, asfalt, gress, pryd busker, lekeplass og parkeringsplass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 2021.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskillere og vegger er antatt i betong/mur.
Fasader er forblendet med teglstein og panel. Takkonstruksjoner antas tekket med papp.
Yttertaket er ikke inspisert.

Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Vinduer med trerammer og isolert 3 lagsglass fra 2019 og 2020.
Felles inngang med trapp og heis, boligen ligger i 2. etasje.

Bod i fellesareal, parkering etter gjeldende bestemmelser.
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt/undersøkt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 2021.
Hjemmelshaver har leid ut boligen siden byggeår, boligen har noe avvik/merknader. Takstmann anser som normalt iht. bruk av boligen.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til 6mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.
Boligen har noe avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Varmtvann, fjernvarme.

Parkering:
- Medfølger ingen parkeringsplass med boforholdet.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:
- Malte etasjesskille.
Vegger:
- Malt plater, fliser på bad/wc og over kjøkkenbenk.
Gulv:
- Fliser på bad/wc, parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
- Boligen har vært utleid siden byggeår, ingen endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser om felleskostnader er på ca. 7200,- per. mnd.
Inkluderer:
- Renter, felleskostnader, tv/bredbånd og a konto for fjernvarme.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje.	27m²	5m²		8m²	27m²	
SUM BYGNING	27m²	5m²		8m²	27m²	
SUM BRA	32m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Stue/kjøkken, bad/wc, gang/entre.

BRA-e:

- Bod i felles u- etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til 26,51m², avrundes til 27m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkel befaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

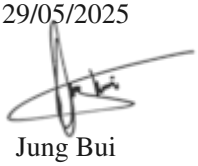
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

29/05/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2021.
Badet er innredet med enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghent wc, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap og svingbare dusjdører av glass.
Det ble funksjons testet blandebatteri til vasken og dusjen, samt wc, ingen merknader på befaringsdagen.

Tak.
- Malte plater, tak ventil og spotter.
Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Påvist små riss/sprekker i fuger, takstmann anser som normalt iht. bruk og alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisbelagt gulv med påstøpt fjernvarme.
Badet har fall på ca. 2,8mm fra døråpning til toppen av sluk. Lokalt fall til sluk.

Merknader:
- Påvist skade på fliser.
- Påvist sprekker/riss i fuger.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår.
Det ble ikke foretatt hulltaking i veggen til et tilstøtende rom, da det er en inspeksjonsluke på veggen inne på badet.
Ingen forhøyet fuktverdi eller tegn til fukt på veggplate, da det ble kontrollert på befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Ikke fremvist dokumentasjon, muligens foreligger dette hos borettslaget. Ta kontakt med borettslaget for nærmere informasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er påvist knirk/riss/hakk/skader på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår, av merke Marbodal.
Innredet med:
- Slette fronter, laminert benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, oppvaskmaskin, kokeplate, stekeovn, kjøleskap, parkett på gulv, avtrekksvifte og fliser over kjøkkenbenk.

Merknader:
- Påvist knirk/riss/skade på gulv. (Takstmann anser som normal bruksslitasje iht. alder og bruk)
- Manglende komfyrvakt.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille , malte plater på vegger, parkett og radiator.

Gang/entre:
- Malte plater, malte plater på vegger, parkett, calling system med døråpner, fordelingsskap for gulvvarme og skyvedørs garderobe.

Merknader:
- Små hakk/riss/skader/hull på vegger, lister/karmer.
- Knirk/riss/hakk/skader på gulv.

Takstmann anser som normalt bruksslitasje iht. alder og bruk. Ikke behov for straks tiltak.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu fra 2019, balkongdør fra 2020 av trerammer, med trelags isolertglass.
Ytterdør fra 2020, med brannklasse EL 30 og 35 db.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for sjekk/kontroll med jevne mellomrom.

Merknader:
- Justering av håndtak/lås til balkong.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en balkong på ca. 8m².
Oppbygget med betongdekke, rekkverk av metall med høyde på ca. 1270mm.
Fall fra vegg til slukrist på ca. 21mm.

Takstmann har kun vurdert tilstand ved observasjoner på befaringsdagen, konstruksjon/vedlikehold er normalt sett borettslagets ansvarsområder.

Merknader:
- Ingen merknader/avvik på befaringsdagen.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg fra byggeår.
Det er vannfordelingsskap i veggen inne på badet.
Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet på befaringsdagen, ingen merknader.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist dokumentasjon, muligens foreligger dette hos borettslaget. Ta kontakt med borettslaget for nærmere informasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Boligen har sentralvarme i borettslaget.

Merknader:
- Boligen har sentralvarme i borettslaget.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Det var sist inspisert i 2021

Det var rengjort i 2021

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner.
Tilluft føres til stue, avtrekk er ført fra bad og kjøkken.
Anlegget er fra byggeår.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer, som er plassert på veggen bak skyvedørs garderoben.
For innsyn/tilgang til samsvarserklæring, anbefales å ta kontakt med borettslaget.

Merknader:
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligblokk oppført i 2021.
Boligen ligger i 2.etasje, med merket H0203 på døra. Tilgang via felles trapp og heis.
Det tilhører en bod som er på ca. 5m², tilgang via felles bod i under etasje. Balkong på ca. 8m².
Boligen har forskjellige rom høyder, fra 2212mm inne på badet og ca. 2482mm på det høyeste.
Hjemmelshaver opplyser om at boligen har tidligere vært utleid.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann, det anbefales måling av fagpersonell.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	1 Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknadene. Påvirker ikke funksjonelt bruk av badet, og har ikke behov for strakstiltak. Ved eventuelle utbedringer/tiltak av sprekker/skadet fliser, er estimert sum på ca. 10 000,-. Anbefales utbedringer av fagpersonell.
2.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler/utbedrings tiltak: - Montering av komfyrvakt bør utføres av fagpersonell. Estimert sum ca. 6000,-
3.1	Andre rom
	TG2 er satt iht. merknader, men fremstår normal bruksslitasje. Estimert sum ved eventuelle utbedringer, ca. 10 000,-

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Sameiet Entr¶en 2		V³r ref.:	1664/176
Bjarne Haugens gate 33		Type:	Boligsameie
1475 FINSTADJORDET		Eiere:	Sentral Gruppen AS
Organisasjonsnr:	824 567 522	Seksjonsnr:	176

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 2 822

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	127
	Avsetning vedlikeholdsfond	85
	Felleskostnader	1 700
	Fjernvarme	476
	Renter fellesl³n	15
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	419

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

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden 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):	2 763	Gjeld siste ³rsoppg.:	3 131
Klient ajourf. l³n:	1 883 672,47	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 300 032

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16366935243, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 28.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 28.05.2025: 1 147 172

Andel av saldo: 2 763

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2026)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rune Magnussen
Adresse:	Gamleveien 91
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 48249647
E-post:	rune.magnussen@obf.oslo.kommune.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

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 ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 131	Andre inntekter:	376
Annen formue:	4 180	Utgifter:	318		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	176	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 2		Vår ref.:	1664/176
Bjarne Haugens gate 33		Type:	Boligsameie
1475 FINSTADJORDET		Eiere:	Sentral Gruppen AS
Organisasjonsnr:	824 567 522		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	100/781 - seksjon:176
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93581766

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.05.2021	Første innflytting:	12.05.2021	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	HUS 6, oppgang F		

Fasiliteter:

Styret foretrekker kommunikasjon via styre e-posten: entreen2@mittusbl.no

Garasjeanlegget er organisert som egen nøringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).
Bruksrett til parkeringsplassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:
- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene
Se vedtekter for mer informasjon.

Viktig angående garasjeplasser: Usbl må få beskjed dersom garasjeplass IKKE skal følge bolig ved salg.

Felleskotnader drift økt med 25% fra 01.01.23

Sameiet har tartt opp et lån på kr. 2 300 000,-. Løpetid 4 år.

Selskapet har fått finansiering og sikringsordning fra Klare Finans f.o.m 01.11.22

TV/Bredbånd: P.t. Viken Fiber - Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nøyrmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

ÅRSMØTE 2024 OG 2025



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen 2

Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00
Skårer Kirke- Løkenåsveien 35

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 Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 2

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Skårer Kirke- Løkenåsveien 35

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen innkomne saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret ønsker å øke honoraret med kr. 50 000,- med grunnlag i merarbeid og kompleksitet for 2024/25 fra kr.350 000,- til 400 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Arnhild Hellkås
Varamedlem, Tina Dalby
Varamedlem 1. vara, Øyvind Frank Olsen

6.1 Valg av leder

Styreleder Rune Magnussen er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styreleder Rune Magnussen er ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kari Muri er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år

Arnhild Hellkås er på valg og stiller ikke til gjenvalg. Halvor Olstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Kari Muri velges som styremedlem for 2 år

Halvor Olstad velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tina Dalby er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Tina Dalby blir valgt som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret har forespurt årets komite om å ta gjenvalg.

Mona Farbu og Kai Gamre stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Mona Farbu og Kai Gamre blir valgt for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 672 975**	**-1 003 889**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-212 135	1 181 230
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-583 640	1 883 672
Endringer i andre langsiktige poster	-388 804	-388 038
B. Endring arbeidskapital	**-1 184 578**	**2 676 864**
C. Arbeidskapital	**488 396**	**1 672 975**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 256 938	4 116 664
Kortsiktiggjeld	-2 768 541	-2 443 689
C Arbeidskapital	**488 396**	**1 672 975**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	15 027 867	14 600 469	14 805 487	15 077 819
Sum leieinntekt		**15 027 867**	**14 600 469**	**14 805 487**	**15 077 819**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	25 700	17 100	10 000	24 000
Sum annen inntekt		**25 700**	**17 100**	**10 000**	**24 000**
Sum inntekt		**15 053 567**	**14 617 569**	**14 815 487**	**15 101 819**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	49 350	49 350	49 350	49 300
Styrehonorar	6	350 000	350 000	350 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 430 987	3 701 119	3 781 000	3 782 500
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 481 976	1 103 385	970 820	1 455 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 879 449	3 393 436	4 138 252	2 921 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	5 456	5 938	0	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	93 419	54 528	56 000	90 500
Reparasjon og vedlikehold	10	3 090 117	2 191 183	1 621 323	2 362 872
Revisjonshonorar		12 935	12 355	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		270 213	259 512	273 525	284 000
Andre honorar	11	410 486	367 258	353 500	426 000
Kontorkostnad		9 411	8 132	6 000	10 000
TV/bredbånd		1 232 513	1 168 730	1 234 608	1 234 600
Forsikringer		900 351	704 975	767 814	926 160
Andre kostnader	12	74 522	41 198	20 000	48 000
Sum kostnad		**15 291 185**	**13 411 098**	**13 636 192**	**13 962 232**
Driftsresultat		**-237 618**	**1 206 470**	**1 179 295**	**1 139 587**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		157 766	107 230	0	112 119
Rentekostnad		132 283	132 471	115 795	87 170
Netto finansposter		**-25 483**	**25 240**	**115 795**	**-24 949**
Årsresultat		**-212 135**	**1 181 230**	**1 063 500**	**1 164 536**
Andre overføringer		388 804	388 038	0	0
Overført sameiekapital		-600 938	793 192	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-212 135**	**1 181 230**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	1 032 098	643 294
Sum anleggsmidler		**1 032 098**	**643 294**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		93 095	447 197
Kundefordringer		188 914	345 303
Fordringer skader	14	0	811 498
Andre kortsiktige fordringer		9 005	173 901
Forskuddsbetalte kostnader		611 001	469 263
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 354 924	1 869 502
Sum omløpsmidler		**3 256 938**	**4 116 664**
SUM EIENDELER		**4 289 035**	**4 759 958**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 032 098	643 294
Annen egenkapital		-811 636	-210 698
Sum opptjent egenkapital		**220 462**	**432 596**
Sum egenkapital	**15**	**220 462**	**432 596**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	1 300 032	1 883 672
Sum langsiktig gjeld		**1 300 032**	**1 883 672**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 799	13 568
Leverandørgjeld		2 269 274	1 867 183
Påløpne renter		511	1 076
Annen kortsiktig gjeld		455 957	561 863
Sum kortsiktig gjeld		**2 768 541**	**2 443 689**
Sum gjeld		**4 068 574**	**4 327 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 289 035**	**4 759 958**

Sted:_____ Dato:_____

Rune Magnussen Styreleder	Kari Hansen Muri Nestleder	Arnhild Hellkås Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 242 seksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 næringsseksjon parkering. .
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 781 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 89105967.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene på avdeling næring 038 , garasje 671 og bolig 039.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	247 984	247 272	240 204	240 204
Sum leieinntekt	**247 984**	**247 272**	**240 204**	**240 204**
Sum inntekt	**247 984**	**247 272**	**240 204**	**240 204**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	4 935	0	4 900
Styrehonorar	35 000	35 000	0	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	0	1 716	0	2 500
Kommunale avgifter/renovasjon	64 537	50 000	3 000 252	39 000
Reparasjon og vedlikehold	725	11 150	0	1 000
Revisjonshonorar	1 294	1 236	0	1 500
Forretningsførerhonorar	25 198	25 951	0	28 500
Andre honorar	3 711	3 271	0	3 500
Forsikringer	8 859	7 207	0	9 000
Sum kostnad	**144 257**	**140 466**	**3 000 252**	**124 900**
Driftsresultat	**103 727**	**106 806**	**-2 760 048**	**115 304**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	4 400	4 381	0	4 400
Rentekostnad	0	39 741	0	0
Netto finansposter	**-4 400**	**35 360**	**0**	**-4 400**
Årsresultat	**108 127**	**71 446**	**-2 760 048**	**119 704**
Overført sameiekapital	108 127	71 446	0	0
SUM OVERFØRINGER	**108 127**	**71 446**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	14 000 748	13 492 677	13 992 883	13 327 282
Sum leieinntekt	**14 000 748**	**13 492 677**	**13 992 883**	**13 327 282**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	25 700	17 100	10 000	24 000
Sum annen inntekt	**25 700**	**17 100**	**10 000**	**24 000**
Sum inntekt	**14 026 448**	**13 509 777**	**14 002 883**	**13 351 282**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	39 480	39 480	49 350	39 500
Styrehonorar	280 000	280 000	350 000	280 000
Driftskostnad				
Energikostnad	3 257 455	3 523 860	3 781 000	3 610 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 395 743	1 070 790	970 820	1 416 000
Kommunale avgifter/renovasjon	3 814 913	3 343 436	1 138 000	2 882 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5 456	5 938	0	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	93 419	54 528	56 000	90 500
Reparasjon og vedlikehold	2 538 205	1 486 517	1 071 323	1 992 872
Revisjonshonorar	10 348	9 884	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar	219 817	207 609	273 525	227 000
Andre honorar	403 065	342 654	353 500	419 000
Kontorkostnad	9 411	8 132	6 000	10 000
TV/bredbånd	1 232 513	1 168 730	1 234 608	1 234 600
Forsikringer	891 492	507 897	767 814	917 160
Andre kostnader	74 524	41 198	20 000	48 000
Sum kostnad	**14 265 841**	**12 090 651**	**10 085 940**	**13 185 932**
Driftsresultat	**-239 393**	**1 419 126**	**3 916 943**	**165 350**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	128 531	79 442	0	103 319
Rentekostnad	132 283	92 729	115 795	10 000
Netto finansposter	**3 753**	**13 287**	**115 795**	**-93 319**
Årsresultat	**-243 146**	**1 405 839**	**3 801 148**	**258 669**
Andre overføringer	388 804	388 038	0	0
Overført sameiekapital	-631 949	1 017 800	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-243 146**	**1 405 838**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	779 135	860 520	572 400	806 270
Sum leieinntekt	**779 135**	**860 520**	**572 400**	**806 270**
Sum inntekt	**779 135**	**860 520**	**572 400**	**806 270**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	4 935	0	4 900
Styrehonorar	35 000	35 000	0	35 000
Driftskostnad				
Energikostnad	173 531	175 544	0	170 000
Kostnad eiendom/lokaler	86 233	32 596	0	39 000
Reparasjon og vedlikehold	551 187	693 516	550 000	369 000
Revisjonshonorar	1 294	1 236	0	1 500
Forretningsførerhonorar	25 198	25 951	0	28 500
Andre honorar	3 711	21 333	0	3 500
Forsikringer	0	189 871	0	0
Andre kostnader	-2	0	0	0
Sum kostnad	**881 086**	**1 179 982**	**550 000**	**651 400**
Driftsresultat	**-101 951**	**-319 462**	**22 400**	**154 870**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	24 836	23 408	0	4 400
Netto finansposter	**-24 836**	**-23 408**	**0**	**-4 400**
Årsresultat	**-77 116**	**-296 054**	**22 400**	**159 270**
Overført sameiekapital	-77 116	-296 054	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-77 116**	**-296 054**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 314 021	8 317 404
3601 Felleskostnader næring	153 065	155 988
3609 Leie parkering	779 135	860 520
3614 Fjernvarme næirng	82 650	84 228
3615 Fjernvarme	3 290 629	3 292 056
3616 Leie gjestebolig	45 900	56 003
3617 Leie selskapslokalet	23 250	40 122
3618 Leietillegg strøm	1 200	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 216 357	1 013 496
3625 Vedlikeholdsfond	415 979	375 002
3650 Innkrevde felleskostn. renter	113 406	74 924
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	592 275	330 726
Sum	**15 027 867**	**14 600 469**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	25 700	17 100
Sum	**25 700**	**17 100**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	62 040
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	440 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-90 000
Sum	**399 350**	**399 350**

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	291 650	258 755
6341 Brannalarm	1 692	2 081
6360 Annet renhold	39 375	56 650
6361 Fast renhold	602 246	610 995
6362 Skadedyrutryddelse	41 806	67 203
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 294	24 906
6392 Containerleie/tømming	69 334	73 158
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	431 578	9 638
Sum	**1 481 976**	**1 103 385**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	5 456	5 938
Sum	**5 456**	**5 938**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Postkasse abonnment	13 187	11 235
6540 Inventar	23 038	1 248
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 153	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	54 297	21 137
6552 Driftsmateriell	1 561	20 420
6583 IT-lisensavgift	184	488
Sum	**93 419**	**54 528**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	459 363	61 293
6602 Vedlikehold VVS	465 053	687 679
6603 Vedlikehold elektro	94 854	21 026
6605 Vedlikehold fellesanlegg	751 360	711 826
6610 Andre vaktmestertjenester	0	71 301
6611 Vedlikehold heiser	402 826	244 841
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	165 923	101 703
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	243 512	247 929
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	93 651	-9 252
6648 Vedlikehold dører og porter	316 421	6 803
6690 Utleieleigheten	97 153	26 036
Sum	**3 090 117**	**2 191 183**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 561	27 414
6716 Honorarkostnader øvrige	29 959	38 500
6720 Juridisk honorar	53 078	11 266
6730 Teknisk honorar	3 750	18 750
6750 Securitas	283 138	271 328
Sum	**410 486**	**367 258**

Konto 6720 gjelder kostnader for garasjeplasser og salg av gjesteleilighet. .

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	9 603	9 269
7719 Møter, div. styret	5 950	3 736
7720 Årsmøte	7 344	4 000
7770 Betalingskostnader	5 008	5 196
7772 Omkostninger inkasso	10 157	9 450
7773 Omkostninger innkreving	9 627	7 168
7790 Andre kostnader	26 838	2 382
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	-2	-3
Sum	**74 522**	**41 198**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen for øremerkede avsetninger er kr. 1 032 098,-. pr 31.12.2024

Note 14 - Fordringer skader

Kr. 811 498 er sendt til Gjensidige Forsikring. Dette ble utbetalt i 2024.
Det gjelder Gamleveien 93 for 2 varmebatterier i fellesanlegget og branntiløp.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-224 608	31 011	-193 597
Fond	643 294	388 804	1 032 098
Årets resultat	13 910	-631 949	-618 039
Sum opptjent egenkapital	**432 596**	**-212 134**	**220 462**
Sum egenkapital	**432 596**	**-212 134**	**220 462**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366935243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 883 672
Avdrag i perioden:	583 640
Lånesaldo 31.12:	**1 300 032**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366935243	1	9 703	9 703
	1	9 261	9 261
	1	9 206	9 206
	1	8 764	8 764
	1	8 488	8 488
	1	8 433	8 433
	1	7 825	7 825
	4	7 770	31 080
	2	7 660	15 320
	1	7 494	7 494
	6	7 273	43 638
	2	7 218	14 436
	2	7 163	14 326
	2	6 942	13 884
	4	6 831	27 324
	1	6 721	6 721
	3	6 666	19 998
	5	6 610	33 050
	7	6 500	45 500
	25	6 445	161 125
	7	6 334	44 338
	3	6 224	18 672
	1	5 893	5 893
	5	5 837	29 185
	8	5 782	46 256
	10	5 396	53 960
	1	5 341	5 341
	1	5 307	5 307
	12	5 285	63 420
	16	5 230	83 680
	8	5 175	41 400
	5	5 119	25 595
	1	4 788	4 788
	1	4 733	4 733
	1	4 568	4 568
	17	4 126	70 142

Langsiktig gjeld

15	4 071	61 065
21	3 960	83 160
7	3 905	27 335
6	3 850	23 100
4	3 794	15 176
14	3 739	52 346
1	3 408	3 408
1	3 297	3 297
1	3 242	3 242
8	3 132	25 056

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 2

Styreleder	Rune Magnussen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Arnhild Hellkås (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kari Hansen Muri (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo document key: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IlQ1G-FMW7F

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IlQ1G-FMW7F

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6LL-LE73J-0U1O5-IA37W-IIQ1G-FMW7F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Arnhild Hellkås
Varamedlem, Tina Dalby
Varamedlem 1. vara, Øyvind Frank Olsen

Styret i Sameiet Entréen 2 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 2 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 2 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 824567522

Sameiet Entréen 2 består av 243 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93581766. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-2

Alt 1 Sameiet Entréen 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sameiet Entréen 2 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det er gått brann runder en gang pr. måned fra topp til bunn i alle bygg.

• Sjekket alle rømningsveier. Fjernet gjenstander som har hindret for rømningsvei eller gitt beskjed til beboere dette gjelder.

• Vi har avtale med Elotec på brann tavler. Service gjennomføres årlig.

• Vi har avtale om service og vedlikehold på brann luker med Bramo AS. Årlig service.

Avtale Partnere.

• SLK AS på ventilasjon,

• Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.

• Elotec som overvåker energiforbruk og nødstrøm

· Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet.

· Bramo AS har service på brann luker over tak opp mot brann sentral.

· MNP service AS leverer vaktmestertjenester.

· Portservice AS leverandør for port og service.

· Movel AS har overvåking og service på ladestasjoner til El-biler.

· Securitas har service og teknisk rundt kameraovervåking.

· Eaton AS har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strømbrudd.

· Franzefoss AS leverer Container og el-bur til dugnad.

Saker som er behandlet av styret året 2024/2025. I Løpet året som har gått er det gjennomført 11 styremøter pr. 4.2.2025 med varighet på to-tre timer, inkludert et stort antall saker til behandling. Besvarelse opp mot beboere og utfordringer med leietakere. Dialog med JM i henhold til reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygnings relaterte mangler.

Samt omkobling av vannforsyning fra Lørenskog kommune i henhold til frakopling fra Entreen 1, som har medført hyppige møter med USBL og deres økonomiavdeling og forretningsfører.

Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandørene, Envatec og Logiwaste, for å holde avsuget i gang.

Vaktmester og styreleder har også hyppig måttet åpne avsuget for å fjerne søppel og papp som ikke skulle vært i avsuget og som har laget propper i systemet.

• Forliksråd-sak med tidligere styreleder. Krav om uenigheter i honorar for avgått periode. Saken ble avgjort i forliksrådet til sameiets fordel.

Kameraovervåkingen er oppgradert med tre nye kameraer og noen kameraer er byttet ut. Det er gjort et større arbeide med gjennomgang av kameraer gjennom hele året

Gjerningsmannen som gjennomførte innbrudd i postkasser i Gamleveien 95, ble fanget opp på kamera og dette ble overlevert til Politiet. Saken ble henlagt av politiet. Innbrudd i kjellerboder. Begge saker ble håndtert av styret og vaktmester.

Politi-henvendelser om uønskede hendelser i p-huset og utenfor næringslokaler. Styret bistår politiet med video og bilder. Dette har skjedd i flere tilfeller.

Håndtering av oppkast i p-huset og oppganger. Styret har innhentet vaskehjelp og når vi finner syndere ved å sjekke kameraene, blir dette fakturert seksjonseier.

Reparasjoner av porter som har blitt kjørt på. Seksjonseiere har får regningen, men styret har blitt belastet med alt arbeidet rundt dette, samt utfordringene med diskusjoner i etterkant.

Tidsbruk og engasjement opp mot eier av Aimopark området i henhold til søppel og oljesøl. Dette har vært en gjennomgående sak i 2023, 2024 og 2025, men regner med å ha landet en enighet her i løpet av februar/mars 2025.

• Saksbehandling rundt innmeldinger av et større antall eposter, meldinger i portalen, Messenger-meldinger og muntlige beskjeder fra beboere.

• Oppdatere og gjennomgå alle avtaler for heis, ventilasjon, rør, varme, fjernvarme, strøm, alarm, brann luker, grunnvanns pumper, døra automatikk, renovasjon, sprinkel anlegget, manuelt slukker utstyr, vaktmester avtale, kamera overvåkning og porter. Samt oppfølgninger av disse avtalene. Inkludert tilretteleggelse for bruk av

Famac HMS verktøy for avvik og registreringer av brannsikring, vanntrykk for sprinkel anlegg og ventilasjons rutiner for alle byggene.

Videreføring av vedtak på ekstraordinær Generalforsamling; Salg av utleieleilighet og vedtak på salget. Det ble innhentet tilbud fra fem meglere og det ble valgt en som styret vurderte ut ifra beste pakkeløsning. Innhentet dokumentasjoner og overført dette fra arkitekt via styret til Lørenskog Kommune for saksbehandling av reseksjonering av seksjon nr. 248.

Samt oppfølgning mot arkitekt og kommunen for vedtak på seksjoneringen opp mot Brønnøysund og Kartverket. Her har det vært mye møter og purringer, da vi fikk tre ukers klagefrist og p.t 31.01.2025 ikke fått dette registret i kartverket / Brønnøysund. Lørenskog Kommune har en større treghet i sin saksgang, og dette må på plass før vi kan legge leiligheten ut for salg og dette følges tett opp.

• Hatt opplæring med seksjonseiere og leietakere på Brannalarm systemet i flere omganger.

• Større mengder med arbeider rundt søppel avsuget og foretatt møter med leverandør og Lørenskog Kommune.

• Bistått i flere konflikter mellom naboer i Sameiet.

• Gjennomført tiltak på ventilasjonsanlegget sammen med vaktmester i henhold til fukt og vannansamling i p-huset.

Hatt flere møter med Fevang som har kjøpt utleiedelen (Aimopark) området i p-huset. Fått på plass avtaler og innbetalinger.

• Oppfølgninger og saksbehandlinger av avvik på fellesarealer opp mot JM. Styreleder har flere ganger i 2024 gått større og kritiske runder med JM og har hatt flere møter i

sameiet og på deres kontor med gjennomslag for alle avvik som er innmeldte. Antall innmeldte avvik har gått betraktelig ned det siste årene. Fra 134 saker og det gjenstår nå 22 saker som ikke er ferdigbehandlet. Blant annet ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget og flere lekkasjer fra atrium og ned i U1 som er beregnet utbedret sommeren 2025. Inkludert en ny oppgradert overflatebehandling på dekker i p-huset fra Rema og inn, samt fra rundkjøringen og inn. Dette i henhold til lekkasjer ned i U2. Det er også en større lekkasje fra takterrasse på hus 4 som er pågående.

Prosjekt sikring av takterrasse ferdigstilt med brikke løsninger på takterrasser.

• Mye opplæring av søppel håndtering opp mot beboere, samt håndtering av gjensatt søppel. Med et større antall utrykninger både for styreleder og vaktmester i henhold til propp i anlegget.

• Oppfølgning av tv skjermer. Venter fortsatt på nye skjermer fra JM. Pågående sak.

• Et større arbeide med å følge opp, besvare og ta møter med eiere av næringslokaler. Dette for å fastsette regler, rutiner og alt arbeidet som medfølger å ha næringslokaler tilknyttet våre bygg, med ventilasjon, vann, strøm og avløp. Siste møte gjennomført september 2024. Hatt flere møter angående ubetalte regninger og klager på fasade reklame.

• Møter med vaktmester MNP Service AS v/Roar.

Som har hatt flere fysiske oppmøter på dagtid med rørleggere, ventilasjon og automasjons leverandører som har levert alle våre tekniske anordninger. Dette for å få alle systemene til å fungere sammen. Da vi har hatt mye utfordringer med de tekniske anleggene som enda ikke er ferdigstilt. Pågående sak

• Oppfølgning av heis stans som er relatert til bruker feil. Litt mindre omfang i 2024 vs. 2023, men vaktmester og styreleder har resatt heisene. Brukerfeil belastes seksjonseiere.

• Oppfølgning av fjernvarme- og vanninntak til sameiet, som har gått igjennom

Entréen 1. Avsluttet sak og vi har direkte måler til fjernvarme. Fra og med 4 januar 2024.

Noe som har medført reduserte kostander og vi har satt USBL til gjennomgang av alle vann og avløps fakturaer for å få en total redegjørelse for viderefakturering fra Entreen1.

· Mye korrespondanse mot USBL i forbindelse med utfordringer knyttet til enkelte seksjonseiere og konteringer.

• Et større engasjement fra alle styremedlemmer i pågående saker.

Styret ser ikke at saker minker og behandlingstiden er heller ikke blitt redusert.

Vedlikehold

I 2025 ser styret ikke behov for annet en planlegging for fortsettelse av overflatebehandling på øvre deler av blomsterkasser på takterrassene og i Atrium, samt planlegging og gjennomføring av tiltak på panelvegger over og utenfor balkonger. Dette for å beholde levetid og bevare eiendelene våre.

Planlagt utført sommer 2025.

Arrangement

· Det har ikke blitt gjort mye i fellesskap i sameiet. Dette grunnet økonomiske utfordringer, det ble tent julegran og servert pepper kaker og gløgg.

· Det ble arrangert en grillfest på tunet i august 2024.

· Vi ser for oss en sommersamling før juli 2025 for å bli bedre kjent med naboene og øke trivselen for beboerne. Grunnet gode tilbakemeldinger fra grillfesten 2024

Arbeidsplan

• Styret vil jobbe som tidligere, aktivt, synlige og informative til felleskapets beste.

Hovedfokus på sikkerhet og økonomi for sameiet, samt ivaretagelse av uteområdet.

Styret har følgende saker til avstemning på årsmøte:

- Innvesterings kostnader med å få vannmålere i hver leilighet. Antatt kr. 3 mill.+

- Styremedlemmer og varamedlemmer for 2025 – 2026

- Vedtekter for garasjeanlegget og Næringslokaler (Fasade og leietakere)

Med vennlig hilsen

Styret Entreen2.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Sameiet Entréen 2

Mandag 03.06.2024 kl. 18:00
Skårer kirke, Løkenåsveien 35, 1473 Lørenskog.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - Skårer kirke, Løkenåsveien 35, 1473 Lørenskog.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring i tekst § 2 Rettslig disposisjonsrett - avsnitt nr. 2

5.2 Endring av tekst § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - 1. setning.

5.3 Orienteringssak: Salg av utleieleiligheten

6 Valg

6.1 Valg av leder

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 på kr. 350 000,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 350 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring i tekst § 2 Rettslig disposisjonsrett - avsnitt nr. 2

Slik det står i dag § 2 - 2 avsnitt:

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.

Endres til:

Styret må godkjenne leietaker med referanser fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fra og med 03.06.2024. 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.

Forslag til vedtak: Styret må godkjenne leietaker med referanser fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fra og med 03.06.2024. 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.

5.2 Endring av tekst § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - 1. setning.

Slik det står i dag § 8-1. 1 setning.

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

Endres til:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

Forslag til vedtak: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

5.3 Orienteringssak: Salg av utleieleiligheten

Sameiet ble enige på årsmøtet 2023 om å utrede salget av utleie leiligheten, dette har pågått siden, med Arkitekt lark, dette har vært mange runder og møter i henhold til seksjoneringsloven, Styreleder har bistått i alle møter og korrespondanse med lark og Lørenskog Kommune, samt at vi har fått tilbakemelding fra lørenskog Kommune desember 23 og vi i samråd med arkitekt har gjennomført tilsvar på kommunenes spørsmål, vi står nå med 6 purringer på dette fra januar 2024 frem til i dag og venter fortsatt på et endelig svar, da kommunen ikke har svart oss ut på siste purring for 14 dager siden.

Når svaret fra kommunen opp mot godkjenning av seksjonering, må vi ta et ekstraordinært møte med seksjonseiere for avstemning opp mot salg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Magnussen
Nestleder, Kari Hansen Muri
Styremedlem, Mona Farbu
Styremedlem, Arnhild Hellkås
Varamedlem, Øyvind Frank Olsen
Varamedlem, Kai Gamre

6.1 Valg av leder

Styreleder Rune Magnussen er på valg, ønsker gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Rune Magnussen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nestleder Kari Muri er på valg, ønsker gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kari Muri velges som nestleder for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dersom sak 5.2 godkjennes vil det kun velges 1 varamedlem.

Varamedlem Øyvind F. Olsen er på valg, ønsker gjenvalg for 1 år.

Tina Dalby ønsker å stille som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Dersom sak 5.2 godkjennes velges en varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker valgkomite.

Kai Gamre ønsker å stille som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Mona Farbu ønsker å stille som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Forslag til vedtak: Kai Gamre velges som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Mona Farbu velges som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	-1 003 889	1 255 730
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 181 230	-2 046 744
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 883 672	0
Endringer i andre langsiktige poster	-388 038	-212 876
B. Endring arbeidskapital	2 676 864	-2 259 620
C. Arbeidskapital	1 672 975	-1 003 889
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	4 116 664	1 361 142
Kortsiktiggjeld	-2 443 689	-2 365 031
C Arbeidskapital	1 672 975	-1 003 889

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 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	14 600 469	11 050 666	13 605 450	14 805 487
Sum leieinntekt		14 600 469	11 050 666	13 605 450	14 805 487
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	17 100	15 100	70 000	10 000
Sum annen inntekt		17 100	15 100	70 000	10 000
Sum inntekt		14 617 569	11 065 766	13 675 450	14 815 487
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	49 350	42 300	35 000	49 350
Styrehonorar	6	350 000	300 000	300 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 701 119	3 972 696	3 952 000	3 781 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 103 385	929 695	972 000	989 820
Kommunale avgifter/renovasjon		3 393 436	4 455 049	3 457 000	4 138 252
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	5 938	11 414	16 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	54 528	29 351	17 001	58 000
Reparasjon og vedlikehold	10	2 191 183	1 279 499	1 164 001	1 626 323
Revisjonshonorar		12 355	11 558	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		259 512	252 198	269 000	273 525
Andre honorar		367 258	193 395	302 000	353 500
Kontorkostnad		8 132	8 809	7 000	7 000
TV/bredb³ nd		1 168 730	1 074 241	1 158 000	1 234 608
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	676	0	0
Kontingenter og gaver		0	0	5 000	5 000
Forsikringer		704 975	588 537	617 000	767 814
Andre kostnader		41 198	15 320	14 000	20 000
Sum kostnad		13 411 098	13 164 737	12 299 002	13 678 192
Driftsresultat		1 206 470	-2 098 971	1 376 448	1 137 295
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 230	68 501	0	0
Rentekostnad		132 471	16 275	0	115 795
Netto finansposter		25 240	-52 226	0	115 795
¡rsresultat		1 181 230	-2 046 744	1 376 448	1 021 500
Andre overføringer		388 038	170 558	0	0
Overført sameiekapital		793 192	-2 217 302	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 181 230	-2 046 744	0	0

Balanse 2023 Sameiet Entr¶en 2

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	643 294	255 256
Sum anleggsmidler		643 294	255 256
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		447 197	114 817
Kundefordringer		345 303	5 000
Fordringer skader	12	811 498	137 405
Andre kortsiktige fordringer		173 901	71 744
Forskuddsbetalte kostnader		469 263	423 669
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 869 502	608 506
Sum omløpsmidler		4 116 664	1 361 142
SUM EIENDELER		4 759 958	1 616 397

Balanse 2023 Sameiet Entr¶en 2

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		71 446	0
Sum innskutt egenkapital		71 446	0
Opptjent egenkapital			
Ð remerket avsetning		643 294	255 256
Annen egenkapital		-282 144	-1 003 889
Sum opptjent egenkapital		361 150	-748 634
Sum egenkapital	13	432 596	-748 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 883 672	0
Sum langsiktig gjeld		1 883 672	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 568	22 363
Leverandŋrgjeld		1 867 183	1 858 915
Skyldig off. myndigheter		0	108 710
P³ lŋpne renter		1 076	0
Annen kortsiktig gjeld		561 863	375 043
Sum kortsiktig gjeld		2 443 689	2 365 031
Sum gjeld		4 327 362	2 365 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 759 958	1 616 397

Sted:_____ Dato:_____

Rune Magnussen
Styreleder

Kari Hansen Muri
Nestleder

Mona Farbu
Styremedlem

Arnhild Hellk³ s
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.

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 best³r av 242 seksjoner, 4 nŊringsseksjoner og 1 nŊringsseksjon parkering. .
Eiendommer er oppfŋrt p³ g³rdsnummer 100, bruks nummer 781 i Lŋrenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 89105967.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene p³ avdeling nŊring 038 , garasje 671 og bolig 039.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	budsjett 2024
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	247 272	0	0	0
Sum leieinntekt	247 272	0	0	0
Sum inntekt	247 272	0	0	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	0	0	0
Styrehonorar	35 000	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	1 716	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	50 000	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11 150	0	0	0
Revisjonshonorar	1 236	0	0	0
Forretningsførerhonorar	25 951	0	0	0
Andre honorar	3 271	0	0	0
Forsikringer	7 207	0	0	0
Sum kostnad	140 466	0	0	0
Driftsresultat	106 806	0	0	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	4 381	0	0	0
Rentekostnad	39 741	0	0	0
Netto finansposter	35 360	0	0	0
¡ rsresultat	71 446	0	0	0
Overført sameiekapital	71 446	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	71 446	0	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	13 492 677	0	0	0
Sum leieinntekt	13 492 677	0	0	0
Andre inntekter				
Diverse inntekt	17 100	0	0	0
Sum annen inntekt	17 100	0	0	0
Sum inntekt	13 509 777	0	0	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	39 480	0	0	0
Styrehonorar	280 000	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	3 523 860	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	1 070 790	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	3 343 436	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5 938	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	54 528	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	1 486 517	0	0	0
Revisjonshonorar	9 884	0	0	0
Forretningsførerhonorar	207 609	0	0	0
Andre honorar	342 654	0	0	0
Kontorkostnad	8 132	0	0	0
TV/bredb³nd	1 168 730	0	0	0
Forsikringer	507 897	0	0	0
Andre kostnader	41 198	0	0	0
Sum kostnad	12 090 651	0	0	0
Driftsresultat	1 419 126	0	0	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	79 442	0	0	0
Rentekostnad	92 729	0	0	0
Netto finansposter	13 287	0	0	0
¡rsresultat	1 405 839	0	0	0
Andre overføringer	388 038	0	0	0
Overført sameiekapital	1 017 800	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	1 405 838	0	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	860 520	0	0	0
Sum leieinntekt	860 520	0	0	0
Sum inntekt	860 520	0	0	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	4 935	0	0	0
Styrehonorar	35 000	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	175 544	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	32 596	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	693 516	0	0	0
Revisjonshonorar	1 236	0	0	0
Forretningsførerhonorar	25 951	0	0	0
Andre honorar	21 333	0	0	0
Forsikringer	189 871	0	0	0
Sum kostnad	1 179 982	0	0	0
Driftsresultat	-319 462	0	0	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	23 408	0	0	0
Netto finansposter	-23 408	0	0	0
¡ rsresultat	-296 054	0	0	0
Overført sameiekapital	-296 054	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	-296 054	0	0	0

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 317 404	6 061 713
3601 Felleskostnader nÑring	155 988	153 112
3609 Leie parkering	860 520	513 900
3614 Fjernvarme nÑring	84 228	80 456
3615 Fjernvarme	3 292 056	2 999 113
3616 Leie gjestebolig	56 003	48 292
3617 Leie selskapslokalet	40 122	11 312
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 013 496	1 013 496
3625 Vedlikeholdsfond	375 002	169 272
3650 Innkrevde felleskostn. renter	74 924	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	330 726	0
Sum	14 600 469	11 050 666

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	17 100	15 100
Sum	17 100	15 100

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	62 040	29 610
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	440 000	210 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-90 000	90 000
Sum	399 350	342 300

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	258 755	184 478
6340 Heisalarm	0	9 413
6341 Brannalarm	2 081	10 991
6360 Annet renhold	56 650	16 551
6361 Fast renhold	610 995	583 179
6362 Skadedyrutryddelse	67 203	50 347
6364 Matteleie	0	2 716
6391 Snnjm³king/strnjing/feiing	24 906	40 250
6392 Containerleie/tnjmming	73 158	31 771
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 638	0
Sum	1 103 385	929 695

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	5 789
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	11 414

Note 9 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Postkasse abonnment	11 235	3 495
6525 IT utstyr	0	1 000
6540 Inventar	1 248	-1 090
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	21 137	20 866
6552 Driftsmateriell	20 420	5 080
6583 IT-lisensavgift	488	0
Sum	54 528	29 351

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	61 293	0
6602 Vedlikehold VVS	687 679	176 021
6603 Vedlikehold elektro	21 026	0
6605 Vedlikehold uteomr³der	711 826	357 345
6610 Andre vaktmestertjenester	71 301	0
6611 Vedlikehold heiser	244 841	229 366
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	101 703	62 918
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	247 929	353 178
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	-9 252	20 463
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	6 803	80 207
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	26 036	0
Sum	2 191 183	1 279 499

Note 11 - đremerkede midler

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen for ŋremerkede avsetninger er kr. 643 294,-. pr 31.12.2023

Note 12 - Fordringer skader

Kr. 811 498 er sendt til Gjensidige Forsikring. Dette blir utbetalt i 2024
Det gjelder Gamleveien 93 for 2 varmebatterier i fellesanlegget og branntilŋp.

Note 13 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	255 256	388 038	643 294
¡ rets resultat	-1 003 889	1 017 808	13 910
¡ rets resultat for garasje		-296 054	-296 054
¡ rets resultat for nŊring		71 446	71 446
Sum opptjent egenkapital	-748 634	1 181 238	432 604
Sum egenkapital	-748 634	1 181 238	432 604

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16366935243
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig l³nebelnp:	2 300 000
L³nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	416 328
Opptak i perioden:	2 300 000
L³nesaldo 31.12:	1 883 672

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16366935243	1	14 059	14 059
	1	13 419	13 419
	1	13 339	13 339
	1	12 699	12 699
	1	12 299	12 299
	1	12 219	12 219
	1	11 338	11 338
	4	11 258	45 032
	2	11 098	22 196
	1	10 858	10 858
	6	10 538	63 228
	2	10 459	20 918
	2	10 378	20 756
	2	10 058	20 116
	4	9 898	39 592
	1	9 739	9 739
	3	9 658	28 974
	5	9 578	47 890
	7	9 418	65 926
	25	9 338	233 450
	7	9 178	64 246
	3	9 019	27 057
	1	8 538	8 538
	5	8 458	42 290
	8	8 378	67 024
	10	7 818	78 180
	1	7 738	7 738
	1	7 690	7 690
	12	7 658	91 896
	16	7 578	121 248
	8	7 498	59 984
	5	7 418	37 090
	1	6 938	6 938
	1	6 858	6 858
	1	6 618	6 618

Langsiktig gjeld

17	5 978	101 626
15	5 898	88 470
21	5 738	120 498
7	5 658	39 606
6	5 578	33 468
4	5 498	21 992
14	5 418	75 852
1	4 938	4 938
1	4 778	4 778
1	4 697	4 697
8	4 538	36 304

Selskapets eiere har et felles ansvar for ³ neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 2

Styreleder	Rune Magnussen (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Kari Hansen Muri (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Arnhild Hellkås (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Mona Farbu (sign.)	08.05.2024

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 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Entréen 2 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: UZEDV-P6H0N-48ECE-1EEWE-UGANO-EOXS4

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: UZEDV-P6H0N-48ECE-1EEWE-UGANO-EOXS4

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-13 07:02:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UZEDV-P6H0N-48ECE-1EEWE-UGANO-EOXS4

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 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Magnussen tatt over fra des 2022. Vedtatt januar 2023.

Styrets Nestleder, Kari Hansen Muri. Sekretær, Oppfølgninger i portalen.

Styremedlem, Arnhild Hellkås. Grønn gruppe, delaktig i styremøter.

Styremedlem, Mona Farbu. Hjemmeside, delaktig i styremøter.

Varamedlem Kai Gamre. HMS, Brannsikring, delaktig i styremøter.

Varamedlem Øyvind Frank Olsen. Bistått i styremøter.

Styret i Sameiet Entréen 2 har bestått av 3 kvinner og 3 menn for sesongen 2023 og 2024.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen 2 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 2 ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 824567522
Sameiet Entréen 2 består av 242 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 2 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89105967. 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 2 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Det er gått brannrunder en gang pr. måned fra topp til bunn i alle bygg.

- Sjekket alle rømningsveier.
- Fjernet gjenstander som har hindret for rømningsvei eller gitt beskjed til beboere dette gjelder.
- Vi har avtale med Elotec på brann tavler.
- Vi har avtale om service og vedlikehold på brann luker med Bramo AS.

Avtale Partnere.

- SLK AS på ventilasjon,
- Østfold Rør AS på VVS og sprinkel anlegget.
- Evotec som overvåker energiforbruk og nødstrøm
- Oslo Låsservice AS som leverandør av nøkler, brikker og alt med lås og sikkerhet.
- Bramo AS. har service på brannluker over tak opp mot brannsentral.
- MNP service AS Leverer vaktmester tjenester.
- Portservice AS leverandør for port og service.
- Movel AS har overvåking og service på ladestasjoner til El biler.
- Stanley har service og teknisk rundt kameraovervåking.
- Eaton as har UPS avtalen, som styrer nødstrøm i forhold til strøm brudd.
- Franzefoss AS leverer Kontainer og el bur, til dugnad.

Styrets arbeid

Saker som er behandlet av styret året 2023-2024;

Styrets arbeid

- I Løpet året som har gått er det gjennomført 15 styremøter, med varighet på to-tre timer, inkludert et stort antall saker til behandling og besvarelse opp mot beboere og JM,

I henhold til utfordringer med leietakere og reklamasjoner i form av ventilasjon, heiser og bygningsrelaterte mangler.

Samt omkobling av vannforsyning fra lørenskog kommune i henhold til frakopling fra Entreen 1, som har medført hyppige møter med USBL og deres økonomiavdeling og kundeansvarlig.

Flere runder med Lørenskog Kommune angående søppelavsuget og mye telefoner med leverandører, Envatec og Logiwaste for å holde avsuget i gang.

Vaktmester og styreleder har også hyppig måtte åpne avsuget for å fjerne søppel og papp som ikke skulle vært i avsuget og som har laget propper i systemet.

- **Endring av styret, med påfallende roller og enighet om ansvar**

Sittende styre har måtte ta over og rydde opp i flere saker som ikke er tilbakeført styret fra tidligere styreleders private eposter, deriblant informasjon om hans pilot prosjekt med vannmålere. Eksisterende styret tar opp igjen denne saken med nye leverandører og innhenter kostnader.

I dette tilfellet med vannmålere i leiligheter, fremkommer det en innvesterings kostnad på drøye 3 mill, dette blir fremlagt på årsmøte for 2024 i henhold til innvestering og kostnadsbildet for hver enkelt seksjonseier.

- **Saksbehandling av innmeldinger av et større antall eposter og muntlige beskjeder fra beboere.**

Opprette og gjennomgå alle avtaler for heis, ventilasjon, rør, varme, fjernvarme, strøm, alarm, brannluker, grunnvanns pumper, dørautomatikk, renovasjon, sprinkelanlegget, manuelt slukker utstyr, vaktmester avtale, kamera overvåkning, porter. Samt oppfølgninger av disse avtalene.

Inkludert tilretteleggelse for bruk av Famac HMS verktøy for avvik og registreringer av brannsikring, vanntrykk for sprinkelanlegg og ventilasjons rutiner for alle byggene.

Kai Gamre deltakelse i styrearbeid.

- Bistand ved julegran tenning
- Innhentet tilbud på fdv systemer
- Bestått med å skaffe møbler til møterom og sjekket priser på spilevegg
- Sjekket flere feilalarmer og forvarsler på brannsentral og tilbakestilt dette.
- Assistert ved bortvisning av ungdomsårene takterrasse
- Fjernet farlig is fra tak nedløp i nr 91
- Bistand med feilsøk på ventilasjonsanlegg

- Saksbehandlinger av avvik på felles arealer opp mot JM, Sittende styreleder har gått en større kritisk runde med JM og har hatt flere møter i sameiet og på deres kontor med gjennomslag for alle avvik som er innmeldte, antallet innmeldte avvik har gått betraktelig ned det siste årene, fra 134 saker og det gjenstår i antall 38 saker som ikke er ferdigbehandlet, blant annet ventilasjonsanlegget i

garasjeanlegget og flere lekkasjer fra atrium og ned i U1 som er beregnet utbedret sommeren 2024. inkludert en ny oppgradert overflatebehandling på dekker i p huset fra Rema og inn og fra rundkjøringen og inn, dette i henhold til lekkasjer ned i U2.

- Mange møter og befaringer med JM som gjelder garasje, sprekker og fukt, en pågående sak

- Håndtering av skader og hærverk, samt utløsninger av rød og grønn CAC boks i garasjen, aktivitet opp mot leverandører for å skifte / utbedre disse.

- Prosjektere tiltak mot hærverk og fremmedbruk av takterrasser. Samt oppfølgninger av arbeider med brikke løsning, for tilgang til takterrassene, samt arbeider med utbedringer i henhold til brannskader på takterrasse i Gamleveien 93 – 10 etg

- Tett oppfølgning med Eiere av Næringslokaler, med møter og beskrivelser om hvordan de kan gjennomføre tiltak i vårt sameie, samt tett oppfølgning av ventilasjonsanlegg og kjøle anlegg som har røket, etter en fatal feil fra Pizza Bakeren, noe som medførte varme tap i sameiet og etterfølgende skader på anlegget, dette er tatt via Gjensidige som har gjort en regress mot Pizza Bakeren. Dette er nå en sak mellom gjensidige og PB, sameiet har fått oppgjør for utlegg. Men vi har fortsatt utfordringer med anlegget som følges opp med eiere og styreleder.

- Mye opplæring av søppelhåndtering opp mot beboere, samt håndtering av gjensatt søppel. Med et antall av over 100 utrykninger både for styreleder og vaktmester i henhold til propp i anlegget.

- Oppfølgning av tv skjermer, som nå ikke virker av en eller annen årsak som ikke JM kan finne ut av. Pågående sak. Venter på nye skjermer fra JM. Pågående sak.

- Et større arbeide, med å følge opp, besvare og ta møter med eiere av Næringslokaler. Dette for å fastsette regler, rutiner og alt arbeidet som medfølger å ha Næringslokaler tilknyttet våre bygg, med ventilasjon, vann, strøm og avløp. Siste møte gjennomført 16 mai 2024.

- Møter med vaktmester MNP Service as v / Roar. Som har hatt flere fysiske oppmøter på dagtid med rørleggere, ventilasjon og automasjons leverandører som har levert alle våre tekniske anordninger, dette for å få alle til å få systemene til å fungere sammen. Da vi har hatt mye utfordringer med de tekniske anleggene som enda ikke er ferdigstilt. Pågående sak.

- Oppfølgning av heis stans, som er relatert til bruker feil, i antall over 40 ganger som vaktmester og Styreleder har resatt heisene. Brukerfeil belastes sameiet.

- Oppfølgning av fjernvarme- og vanninntak til sameiet, som har gått igjennom Entréen 1. Avslutte sak og vi har direkte måler til fjernvarme. Fra og med 4. januar 2024. Noe som har medført reduserte kostander og vi har satt USBL til gjennomgang av alle vann og avløpsfakturaer for å få en total redegjørelse for viderefakturering fra Entreen1.

- Mye korrespondanse mot USBL i forbindelse med utfordringer knyttet til enkelte seksjonseiere og konteringer.

- Et større engasjement fra alle styremedlemmer i pågående saker. Styret ser at saker minker og behandlingstiden er blitt redusert.

Vedlikehold

I 2024 ser styret ikke behov for annet en planlegging for overflatebehandling på øvre

deler av blomsterkasser på takterrassene og i Atrium, dette for å beholde levetid og bevare eiendelene våre.

Planlagt utført sommer 2024.

Arrangement

- Det har ikke blitt gjort mye i fellesskap i Sameiet. Dette grunnet økonomiske utfordringer, det ble tent julegran og servert kaker og gløgg.

- Vi ser for oss en sommersamling i løpet av juni 2024 for å bli kjent med naboene og øke trivselen for beboerne.

Arbeidsplan

- Styret vil jobbe som tidligere, aktivt, synlige og informative til felleskapets beste.

Hovedfokus på sikkerhet og økonomi for Sameiet, samt ivaretagelse av uteområdet.

Salg av utleie leiligheten:

Sameiet ble enige på årsmøtet 2023 om å utrede salget av utleie leiligheten, dette har pågått siden, med Arkitekt lark, dette har vært mange runder og møter i henhold til seksjoneringsloven, Styreleder har bistått i alle møter og korrespondanse med lark og Lørenskog Kommune, samt at vi har fått tilbakemelding fra Lørenskog Kommune desember 23 og vi i samråd med arkitekt har gjennomført tilsvar på kommunenes spørsmål, vi står nå med 6 purringer på dette fra januar 2024 frem til i dag og venter fortsatt på et endelig svar, da kommunen ikke har svart oss ut på siste purring for 14 dager siden.

Når svaret fra kommunen opp mot godkjenning av seksjonering kommer, må vi ta et ekstraordinært møte med seksjonseiere for avstemning opp mot salg.

Styrets anbefaling – 2024-2025

Styret har gjennomgått alle de årene, siden opprettelse av sameiet og ser at det nedskaleres til 3 styremedlemmer og 1 vara, dette for at styremøter ikke skal drøye ut i lange timer, det har siden juni 2023 hvert gjennomført 16 styremøter med varighet på 2 – 4 timer, samt budsjettmøter og interne samtaler på epost og muntlig.

Med fratredelser og 4 styrer på 3 år, ser vi nå fremover til årsmøtet og valg.

Styreleder rune Magnussen står på valg for 2 år

Nestleder Kari Muri Står på Valg for 2 år

Vara står på valg for 1 år.

Fratredelse; Mona Forbu og Kai Gamre, Kai Gamre stiller seg villig til å være sparringspartner opp mot styreleder i brannsikkerhets relaterte spørsmål

Med vennlig hilsen

Styret Entreen2.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Entréen 2 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 03.06.2024 kl. 18:00 - Skårer kirke, Løkenåsveien 35, 1473 Lørenskog.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Entréen 2

Tirsdag 29.10.2024 kl. 19:00 Sted: Skårer kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Knut Sannem

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Kai Gamme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Vedtak: fremmøtte 22 fullmakter 1 Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Salg av utleieleilighet

Utleieleiligheten, Historikk siste 2 år;

Fordeler:

- Leiligheten har blitt mindre utleid en forespeilet fra JM og dette har påført sameiet utgifter, istedenfor inntekter, i 2021 og 2022, kr 2800.- i pluss 2023 og forventet et lite overskudd i 2024. •
- Ved salg av utleieleiligheten, vill dette medføre nedbetaling av vårt lån på kr 1 400 000.- samt et overskudd som føres til kapital på bok, samt en ny seksjonseier som vil bidra med innbetaling av felles kostnader og resurs ved dugnader.

Ulemper:

- Ingen utleieleilighet som kan disponeres av seksjonseiere. 30 m2 tas ut av brøk for fellesarealet og føres inn i boarealet i henhold til seksjoneringsloven.
- Sameiet har i hht, vedtak på årsmøtet og protokoll, pådratt seg utgifter til arkitekt og kommunen opp mot forespeilet salg og i denne anledning dokumenter opp mot kommune, Arkitekt, dette kommer frem i eget vedlegg.

Salget er ønsket gjennomført snarlig, etter 2/3 flertall fra seksjonseiere, antatt solgt før påske 2025.

Med følgende vedtak og 2/3 Flertall på årsmøte den 29.10.2024 JMF § 49 i loven for eierseksjon.

Styret har ikke fått svar fra Skatteetaten om dette salgsbeløpet må beskattes, men fått muntlig svar på at sameiet ikke er skattepliktig, skriftlig svar er å håpe på plass innen 29.10.2024.

Styret, ber om at årsmøtet / Generalforsamling gir oss følgende mandat:

- Mandat for reseksjonering, inkorporering av ny seksjon 248.
- Mandat for salg av seksjon 248, utleieleiligheten. Bjarne haugens gate 9 -7 etg.

Forslag til vedtak:

Styret får:

- Mandat for reseksjonering, inkorporering av ny seksjon 248.
- Mandat for valg av megler og salg av seksjon 248, utleieleiligheten. Bjarne haugens gate 9 -7 etg.

Vedtak: Forslag til vedtak godkjent (mot 1 stemme).

Møteleder

Valgt av årsmøtet

HUSORDENSREGLER

TRIVSELSREGLER FOR Sameiet Entréen 2

1. GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 2. 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 2 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.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, 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.
- Sang og musikkøvelser er tillatt på hverdager i tidsrommet fra kl. 08.00 - kl. 20.00.
- Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse, og med samtykke fra berørte naboer som kan sjeneres.
- Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl*. 20.00 og kl. 09.00 / lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00, og er heller ikke tillatt på søndager og helligdager.*
- Eventuelt støyende arbeid i leilighet eller utearealer må av hensyn til naboene ikke utføres etter kl. 20.00 hverdager. Lørdager ikke tillatt etter kl. 18:00. Søndager og helligdager ikke tillatt.
- 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 og at det sendes e-post til styret. For større sammenkomster på uteområdene må det vises tilstrekkelig hensyn til naboer.

3. BRUK AV LEILIGHET

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd, og ved epost til styret. Det kan også være greit å gi beskjed på sameiets facebook side. Ved oppussing som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel sendes på epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Sameiet har avtale med Securitas. Dersom det er brudd på husordensreglene og Securitas blir ringt og kommer til Entreen, vil den seksjonseier det gjelder kunne bli belastet en eventuell faktura fra Securitas. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er selvfølgelig forbudt å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av takterrassene. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til hverandre.

Leiligheten kan leies ut og ikke nektes av styret uten saklig grunn. Seksjonseiere som leier ut, skal informere styre før leilighet leies ut. Det er ikke ønskelig med kommunal/Nav garanti for utleie.

4. 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. Vis hensyn ved røyking på balkongene, flere kan reagerer på røyk kan ha astma eller allergier.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

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 aktiviteter som forårsaker røyk eller matos, skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Grilling og røyking skal ikke finne sted i nærheten av luftinntakene til de nærmeste leilighetene.

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

5. SØPPEL OG AVFALL

Søppelanlegget er beregnet for husholdningsavfall og papp/papir. Tomme pappesker skal brettes sammen og eventuelt skjæres opp for å tilpasses innkasthull. Søppelet skal kastes i godt gjenknyttende plastposer.

Restavfall, papir og kartong eller andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor containere/innkast for søppelhåndtering.

Alle oppfordres til å kildesortere avfall før det kastes. Alt annet må selv leveres på gjenvinningsstasjoner. I underetasjene har vi en boks med matavfall poser tilgjengelig.

6. NAVNESKILT POSTKASSE

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



7. 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 bod område og garasjeanlegg skal normalt holdes låst hele døgnet.

Garasjeplassen/garasjeanlegget skal holdes fritt for avfall og andre gjenstander.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Det er røykeforbud i garasjeanlegget, inngangsparti og fellesarealer på bakkeplan. Dette er tydelig skiltet.

Det må ikke lagres propan eller andre ildfarlige/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 egne barn under alt opphold og lek på sameiets fellesområder.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Bakgården eller passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst ved ut- og innflytting eller varelevering. Slik transport skal skje gjennom kjeller i U1 eller U2.

Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen og bed. Sykkelparkering kan skje i egen bod eller i felles sykkelrom tilknyttet egen oppgang. Sykler som står hensatt utenfor sykkelplasser i fellesarealer vil bli fjernet.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd.

8. FELLES TAKTERRASSE

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Grilling med kull er ikke tillatt. Stoler og bord skal settes på plass etter bruk. Avfall skal ikke kastes fra takterrassen. Det kan falle på naboens balkong eller forbipasserende. Fri lufting av dyr er ikke tillatt på takterrassen.

Takterrassene skal gi økt trivsel for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å privatisere takterrassene med et arrangement som bruker hele eller store deler av takterrassen, med mindre det er reservert i tråd med de til enhver tid gjeldende regler utarbeidet av Sameiet. Det er heller ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Securitas eller den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet, har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseiers fremtidige bruk av takterrassen. Vis hensyn til at det bor folk rett under og ved siden av felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassen. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det når du kommer. Ved større anledninger/grupper/fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til beboere å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

9. TRAPPER OG GANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene eller på gangbroene/svalgangen, slik at framkommelighet eller vasking hindres samt rømningsveier. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst. Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Vis hensyn ved inngangspartiene. Unødvendig roping og opphold skal ikke forekomme, da det er til sjenanse for de som bor på bakkeplan.

10. 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 -U1 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.

Det er ikke lov å kjøre inn eller parkere i Entreen sin bakgård. Seksjonseiere har kjøpt egne plasser, og det er ikke anledning for andre å ta plasser i garasjeanlegg. Alle gjester skal parkere på oppgitte plasser i U1. Seksjonseiere har ikke tilgang til å bruke gjesteparkering for egne biler. Seksjonseiere som bevisst utnytter parkeringssystemet eller benytter andres p-plasser vil få et gebyr pålydende 250,- pr døgn. Det oppfordres eiere av p-plasser å kontakte styret for slike brudd.

11. ENDRING AV FASADEN

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter skal styret underrettes.

All montering av solskjermingsprodukter skal skje på sameiers egen regning og risiko. Installasjon må gjøres av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold eller skader som installasjon av solskjermingsprodukter måtte påføre fasaden. Ansvaret påhviler seksjonen ved eventuelt eierskifte.

Fastmontert utelampe skal monteres i henhold til gjeldende regler for elsikkerhet. Skal varmelamper monteres på fast kurs skal dette utføres av elektriker. Parabolantenner eller andre faste installasjoner på fasaden er ikke tillatt. Endring av utvendige farger er ikke tillatt.

12. 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. Det er båndtvang hele året. Dyr skal holdes unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets gårdsrom.

Lufting av hunden/katten må ikke foregå på sameiets område (lekeplasser).

Hunden/katten må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Den kan pipe og gneldre og vil dermed være til sjenanse for andre)

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 fellesområder er ikke tillatt.

13. 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. Sjekk branntavlen som er nærmest din leilighet dersom man får forvarsel (piping) i egen leilighet. Alle branntavlene har en instruks som beskriver hvordan alarmen skal tilbakestilles. Hver beboer er pliktig til å sjekke jevnlig sentralen for sin leilighet.

På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

14. ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret vil oversette ordensregler til engelsk og legge disse ut på nettsiden vår.

Hvis fellesarealer i sameiet er påført skade eller forsøplet, vil kostnadene for utbedring/opprydding belastes ansvarlig seksjonseier gjennom USBL.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret på e-post entreen2@mittusbl.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt.

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.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter.

Styrets kontaktinformasjon: entreen2@mittusbl.no

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

Mvh Styret i Entréen 2

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen 2
org. nr. 824 567 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Entréen 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 13.12.2019

1-2 Hva sameiet omfatter
Entréen eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 781, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 242 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), 4 næringsseksjon lokaler (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). samt 1 næringsseksjon parkering (heretter kalt "parkering") på eiendommen gnr. 100 bnr. 781 i Lørenskog kommune (hus 4, 5 og 6).

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, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

Styret bør godkjenne leietaker med referanse fra tidligere boforhold, før leieavtale inngås. Dette vil gjelde alle nye leieforhold fro og med 03.06.2024. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 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. 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.

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

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Felles takterrasse
- 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.
- Felles gjesteleilighet i Hus 4. Kan benyttes iht. sameiets regler for dette.

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 Garasjeanlegget

(1) Rettslig disposisjonsrett
Garasjeanlegget er organisert som egen næringsseksjon nr. 246 med tilleggsdeler (parkering).

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

Bruksretten til garasjeplassene er fritt omsettelig og kan leies ut.
Seksjonseiere eierseksjonssameiet og nabosameiet Sameiet Entreen 1 har fortrinnsrett for kjøp og leie av garasjeplasser med følgende unntak:

- Sameiet Entreen Urban har rett til 8 p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene

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

(2) Ladepunkter for el-bil o.l.
Det kan med samtykke fra styret anlegges ladepunkt for elbil og ladbare 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 annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), 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 eller. 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, vedlikehold, utbedring og utskifting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett eller eksklusiv bruksrett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

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

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

for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

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

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

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

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

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

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

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

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, utbedring og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

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

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

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.

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, tre andre medlemmer med inntil 1 varamedlem. Dersom næringsseksjonen ønsker det, skal næringsseksjonen være representert i styret. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det 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.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

FERDIGATTESTER

Lørenskog kommune

Derlick Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	17/3434- 172		11.05.2021

Midlertidig brukstillatelse - Hus 6 - Løkentunet 4,6 og 8 - Gnr 100 bnr 781

Adresse Løkentunet 4,6 og 8	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/781//	**Bygning**
Ansvarlig søker Derlick Arkitekter AS Hausmanns gate 16 0182 OSLO	**Tiltakshaver** Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hus 6 med unntak av næringslokalene i plan 1.

Søknad om brukstillatelse for hus 6 er mottatt 13.04.2021.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse for BT 4 for hus 6 ble gitt 20.02.2019
- Igangsettingstillatelse del 1 for hus 6 ble gitt 01.10.2019
- Igangsettingstillatelse del 2 og endringstillatelse for hus 6 ble gitt 10.12.2019
- Igangsettingstillatelse del 3 for hus 6 ble gitt 25.08.2019
- Midlertidig brukstillatelse for heis i hus 6 oppgang G ble gitt 16.10.2020.
- Midlertidig brukstillatelse for heis i hus 6 oppgang F ble gitt 08.12.2020.
- Midlertidig brukstillatelse for heis i hus 6 oppgang H ble gitt 17.12.2020.
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 9 ble gitt 10.05.2021.

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for hus 6, med unntak av næringslokalene i plan 1, Løkentunet 4.6 og 8.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt, innen 01.11.2021.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER

Intern kopi til:

Lørenskog kommune
Adresse Rådhuset, 1470
Telefon

Utskriftsdato: 25.05.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lørenskog kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3029 **Gårdsnr.:** 100 **Bruksnr.:** 781 **Seksjonsnr.:** 176
Adresse: Bjarne Haugens gate 33, 1475 FINSTADJORDET
Referanse: 120/3003610/302-21-0117 Bjarne Haugens gate 33

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

REGULERINGSKART

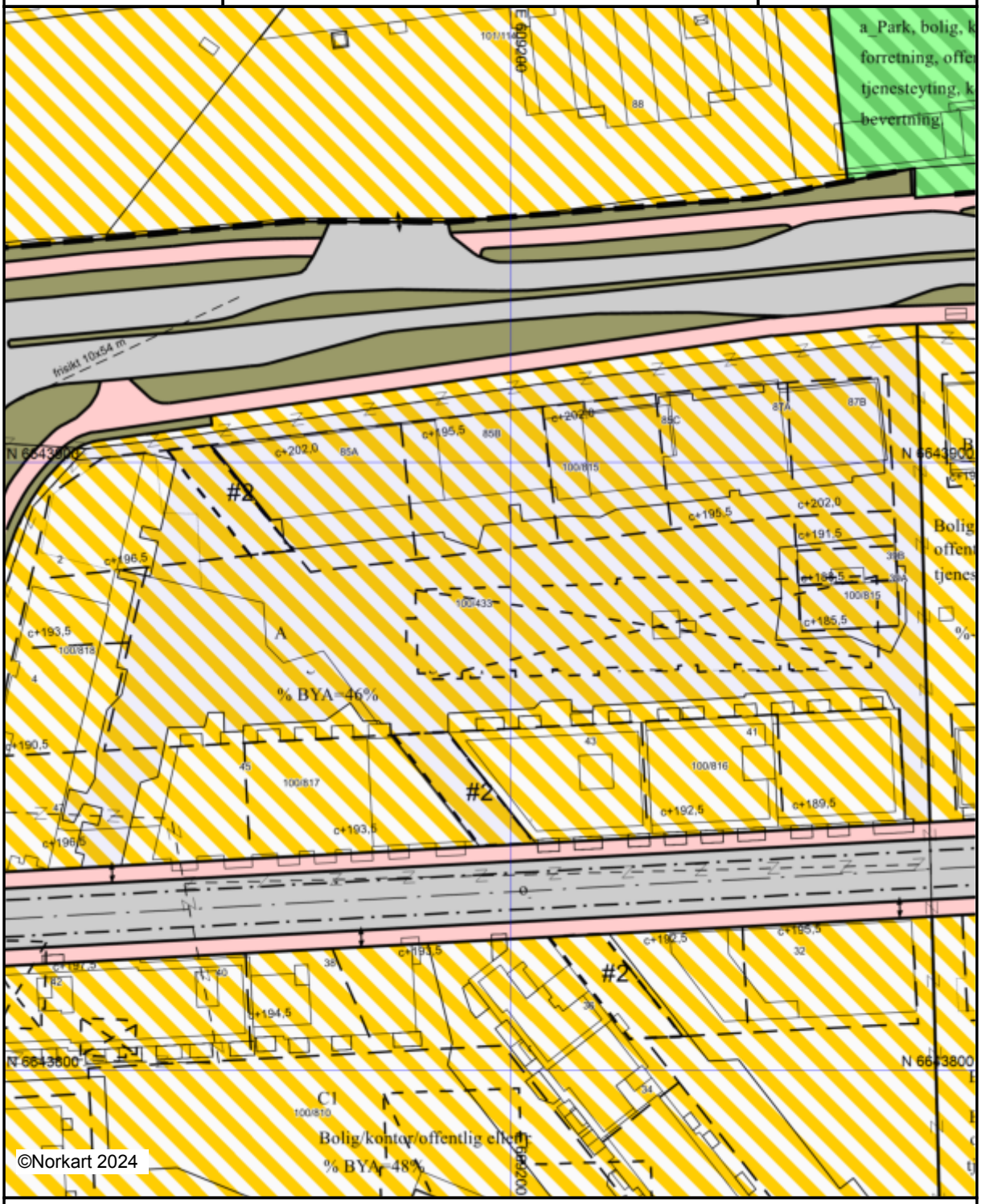
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/433
Adresse:
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gate med fortau

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

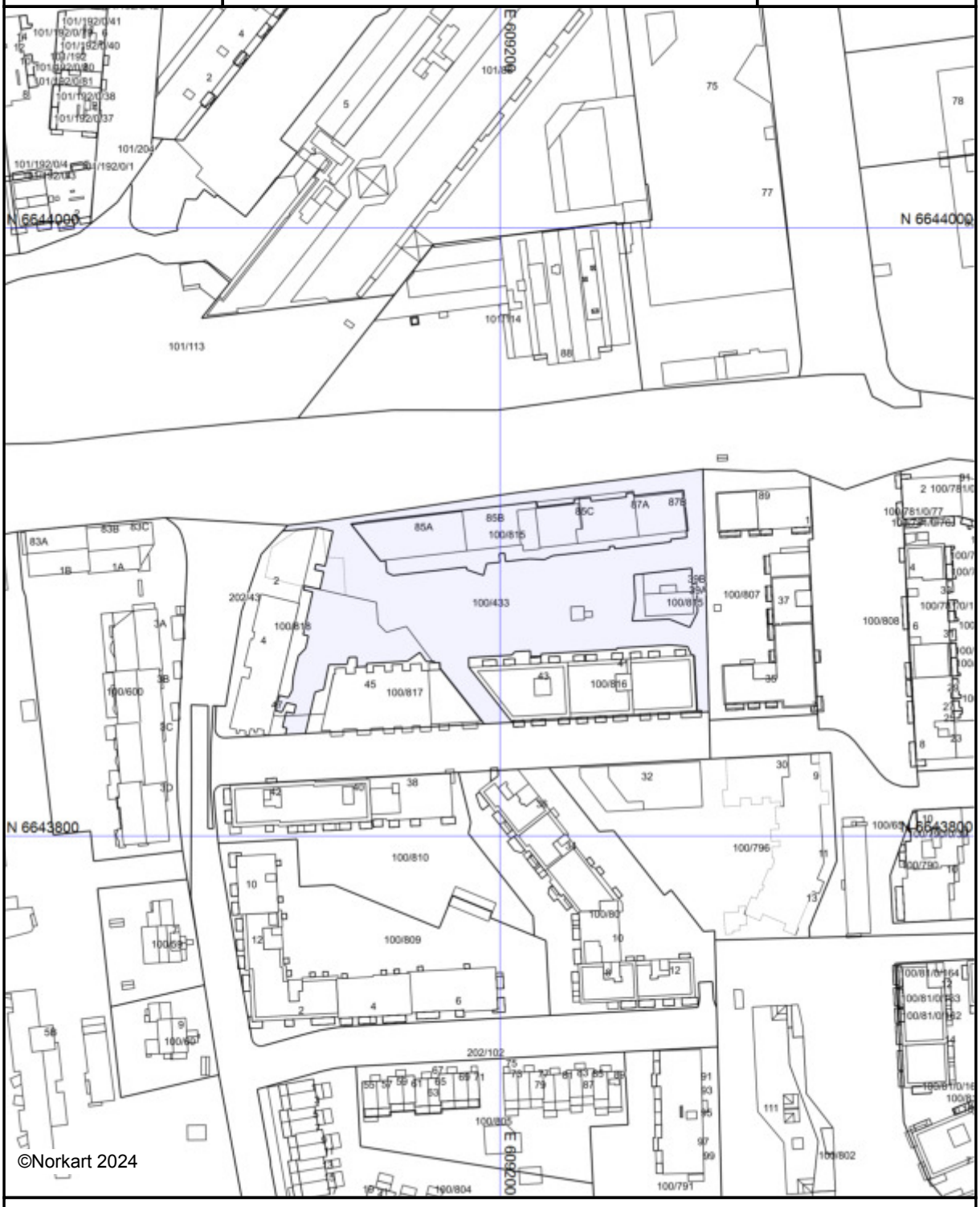
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/433
Adresse:
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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:
Bjarne Haugens gate 33
Gnr. 100 Bnr. 781 Snr. 176 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0140

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@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

Notater