PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BJARNE HAUGENS GATE 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjarne Haugens gate 35

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	2 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Triaden	3 min
Rema 1000 Løkenhagen	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	3 min
Triaden Apotek	4 min
Triaden Vinmonopol	4 min

SPORT

Triaden sportssenter	3 min
Finstad balløkke	7 min
SATS Triaden	3 min
Sporty 60+	4 min

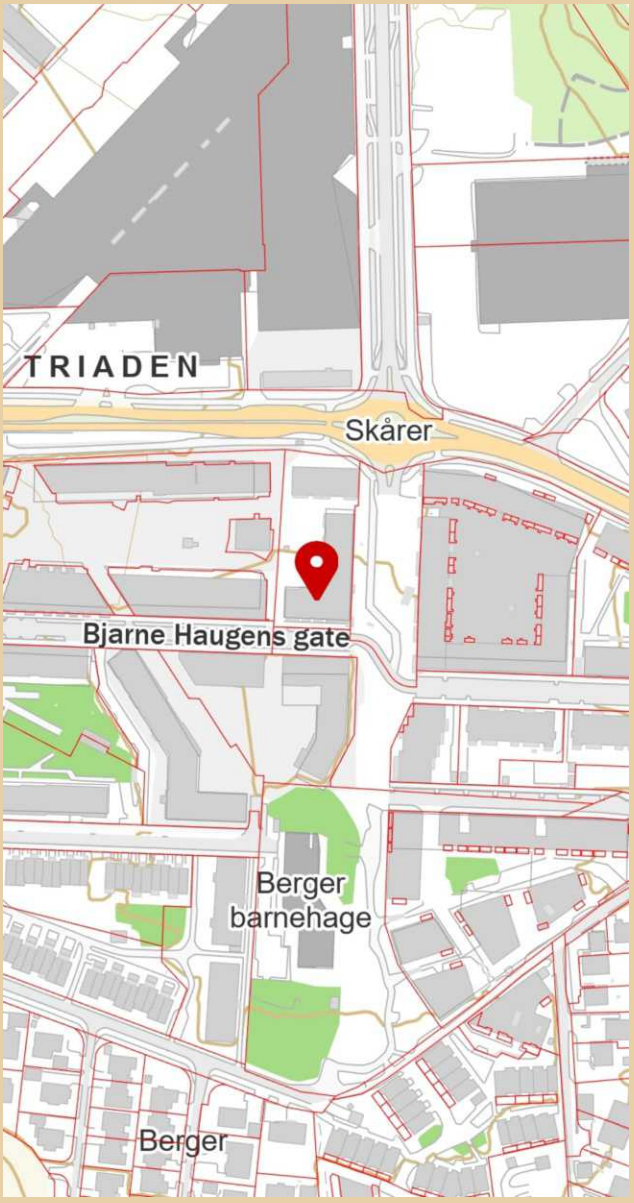
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tyder

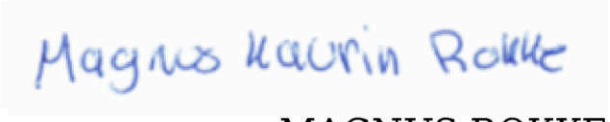
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJARNE HAUGENS GATE 35, 1475 FINSTADJORDET

Gnr: 100 Bnr: 807 Seksjon: 70
3222 Lørenskog kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	18/02/2026
Utskriftsdato:	20/02/2026
Oppdragsnummer:	98959
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Innvendig dør (Bad / 3. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Khanh Bao Pham
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 100 Bnr: 807 Seksjon: 70
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	42/7344
Hjemmelshaver:	Khanh Bao Pham
Adresse:	Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/02/2026		Opplysninger gitt av eier på e-post etter endt befaring.		
Egenerklæring	20/02/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	17/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	42	0	0	8
Sum bolig:	42	5	0	8
Sum BRA:	47			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger midlitertidlig brukstillatelse for bygningen.

FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk på minnepinne.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020. Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Glatt dør til soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 m². Betongdekke og rekkverk i stålkonstruksjon med frostede glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Fordelerskap er plassert i entrè/gang. TG: 1

Ventilasjon

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

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entrè/gang og bad, for øvrig malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 20.01.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Ny installasjon.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? "Jeg har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til det".
- Løses sikringene ofte ut? "Jeg har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til det".
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? "Jeg har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til det".
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? "Jeg har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til det".
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent om det er utført el-tilsyn.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk på minnepinne.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendig dør – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260049

Selger 1 navn
Khanh Bao Pham

Gateadresse
Bjarne Haugens gate 35

Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260049

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidligere registrert sprekker på soverommet, over vinduet og over balkongdøren. JM (utbygger) har utbedret forholdene på en fagmessig og profesjonell måte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260049

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260049

Tilleggskommentar

Ved montering av lampe etter overtakelse av leiligheten ble det dessverre boret ett feil hull i himlingen på soverommet. Hullet er skjult under lampen og er derfor ikke synlig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

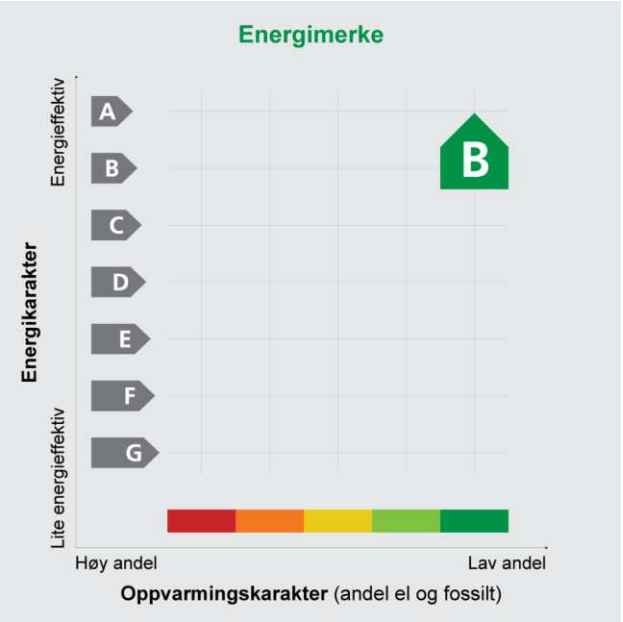
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Khanh Bao Pham	969be2a28f9084487511fe3d605c3ef5c96d80d0	16.02.2026 11:41:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260049

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 35
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	807
Seksjonsnr.	70
Festenr.	
Bygn. nr.	300798429
Bolignr.	H0305
Merkenr.	A2022-1376858
Dato	29.03.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ OTOV

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	42,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 35
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0305
Dato: 29.03.2022 08:49:14
Energimerkenummer: A2022-1376858
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ OTOV

Gnr: 100
Bnr: 807
Seksjonsnr: 70
Festenr:
Bygnnr: 300798429

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	807
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 35
Postnummer	1475
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0305
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	117 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	13,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,70 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,70 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	OTOV

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	8,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	13,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3691 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2280 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3691 kWh/år

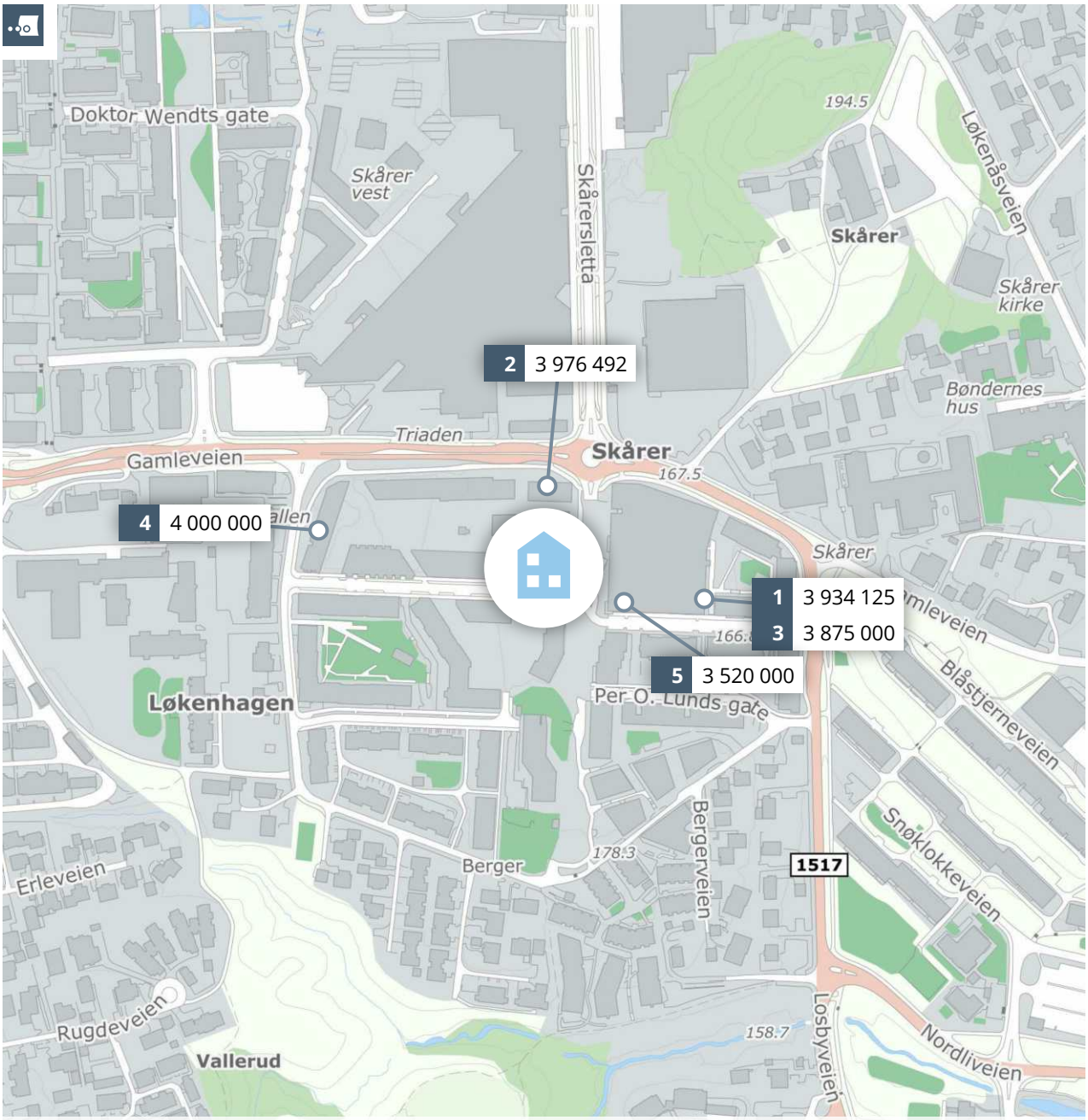
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1411 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2280 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3691 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %



Meglers verdivurdering

BJARNE HAUGENS GATE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 26.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjarne Haugens gate 35, 1475 FINSTADJORDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 100 BNR 807 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

3 850 000

26 492	3 876 492	92 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 590
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjarne Haugens gate 9 46 m² 2020 4. etg 1 sov	15.10.2025	3 590 000	**3 930 000**	4 125	3 934 125	**85 524**
2	Gamleveien 89 42 m² 2022 4. etg 1 sov	11.02.2026	3 950 000	**3 950 000**	26 492	3 976 492	**94 678**
3	Bjarne Haugens gate 9 46 m² 2019 3. etg 1 sov	15.09.2025	3 850 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**84 239**
4	Tunveien 4 48 m² 2025 1. etg 1 sov	16.12.2025	3 780 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**83 333**
5	Bjarne Haugens gate 23 39 m² 2020 6. etg 1 sov	18.02.2026	3 490 000	**3 520 000**	0	3 520 000	**90 256**

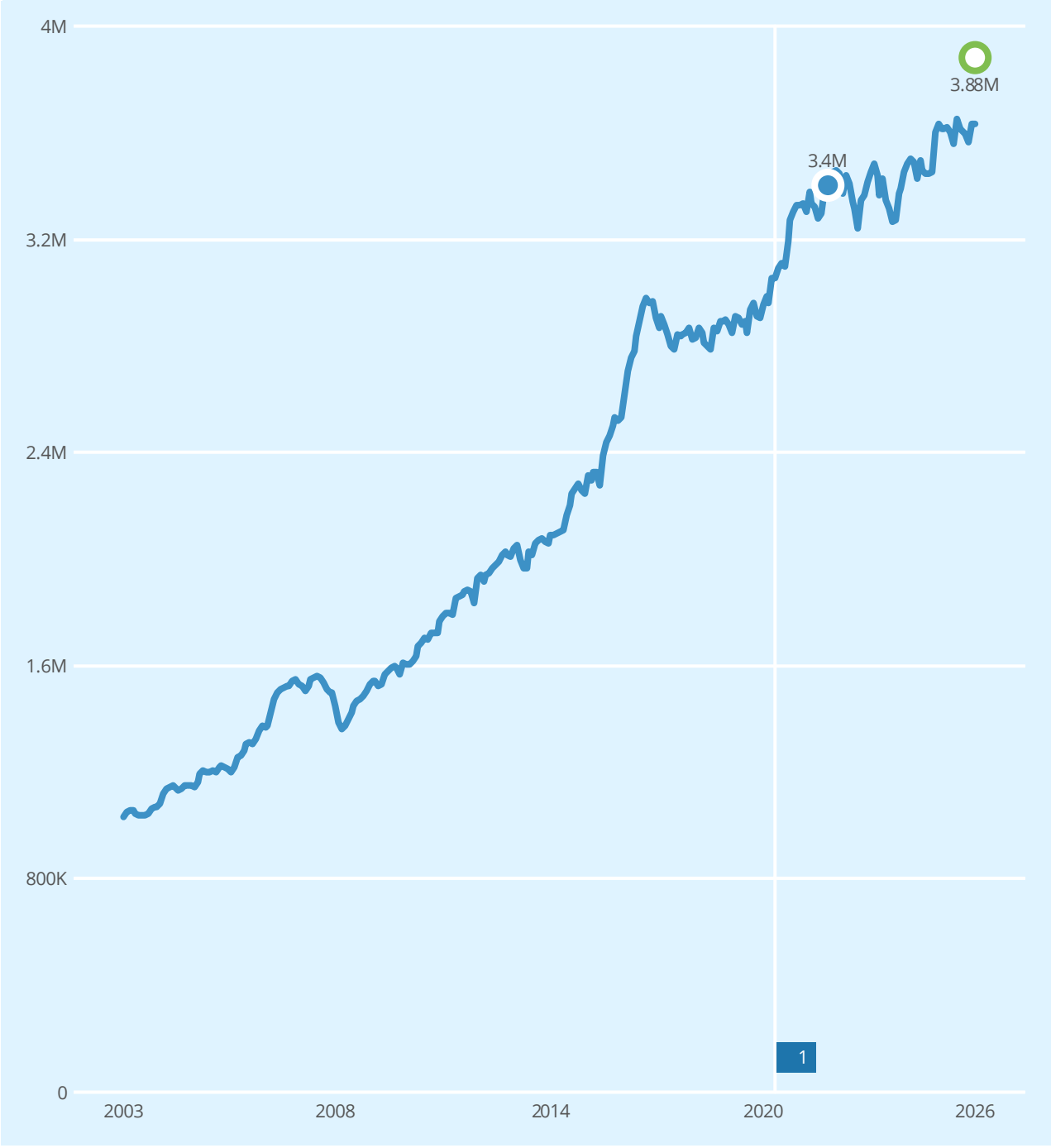
En moderne og lettstelt 2-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning og gode lysforhold. Her bor du sentralt i Lørenskog, med gode turmuligheter og kort vei til grøntområder. Det er gangavstand til det du skulle trenge av dagligvarebutikker, skoler, barnehager, buss og shoppingsenter. Dette er en bolig som passer godt for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt og komfortabel leilighet i et attraktivt område.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.02.2022		22.02.2022	-	3 400 000	-	3 400 000

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

60
leiligheter til salgs

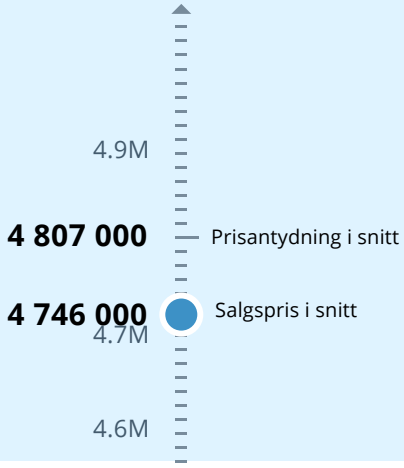


Annonsene har i snitt ligget ute i

96
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

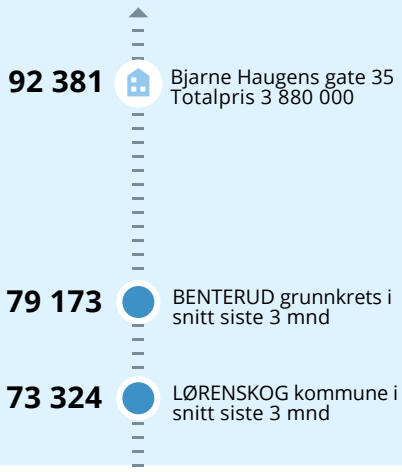


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen Urban
(org. nr. 828495402)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 06.12.2021, sist endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Entréen Urban. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 04.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet Entréen Urban er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 100, bnr. 807, i Lørenskog kommune.

Sameiet består av 93 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som"bolig"), samt 5 næringsseksjoner (snr 94 – snr 98) (heretter i fellesskap omtalt som «næring»):

Snr. 94 Tjenestebase for ansatte i Lørenskog kommune.
Snr. 95 Hus 7, 92 kvm – Løkentunet 7, 1475 Finstadjordet
Snr. 96 95 garasjeplasser
Snr. 97 Hus 8, 92,6 kvm – Løkentunet 1, 1475 Finstadjordet
Snr. 98 Bod til næring

I tillegg disponerer sameiet 8 garasjeplasser i Sameiet Entréen 2. Dette fremkommer av vedtektene til Sameiet Entréen 2. Disse plassene vil bli solgt til eiere i sameiet.

Et antall av boligseksjonene kan inngå i en form for bofellesskap for mennesker med spesielle behov. Seksjon nr 94 er tjenestebase for de ansatte i Lørenskog kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- Bod
- Parkeringsplasser (14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon)

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder, og evt. parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Nabosameiet Lørenskog Hageby og naboborettslaget Tunkvartalet skal ha tinglyst evigvarende rett til adkomst over kjørevei i garasjeanlegget. Se vedlegg 1 og 2 'Erklæring om rettighet i fast eiendom'. Ihht erklæring er rettighetshaver forpliktet til å betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg i Sameiet Entréen Urbans eiendom, fordelt i henhold til bruk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Fellesareal

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

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

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

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Garasjeanlegget

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

I tillegg er 14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjon og følger bolig ved salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

Sameiet og skadelidte seksjonseiere 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) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon (unntatt seksjon 94)</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

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

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader (inklusive seksjon 94)</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

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

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

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

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

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

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom de som disponerer garasjeplass og nabosameiet Lørenskog Hageby og naboborettslaget Tunkvartalet fra 01.01.2024**

Kjørebane i U1 er fellesareal (se vedlegg 3 – Garasje U1), og felleskostnader for drift og vedlikehold av kjørebanen fordeles med antall garasjeplasser mellom:

- Entréen Urban – 109 garasjeplasser
- Lørenskog Hageby – 530 garasjeplasser
- Tunkvartalet – 502 garasjeplasser – Tunkvartalet har i tillegg egen innkjøring, slik at deres garasjeplasser og innkjøringen vil fordele seg mellom direkte innkjøring og innkjøring via Entréen Urban, og skal vektes med 50 %, dvs 251 garasjeplasser.

Total 890 parkeringsplasser med følgende fordeling/brøk:

- Entréen Urban – 109/890
- Lørenskog Hageby – 503/890
- Tunkvartalet – 251/890

Det skal føres eget avdelingsregnskap for garasje.

Det gjelder særskilte regler i oppstartsfasen, da Lørenskog Hageby først vil ta i bruk gjennomkjøring fra ca 2. kvartal 2023, mens Tunkvartalet først vil ta i bruk gjennomkjøring fra ca 1. august 2023, og det er trinnvis innflytting frem til 2025 i begge boligprosjektene. Kostnadsdeling vil dermed først være gjeldene fra **01.01.2024**.

Følgende felleskostnader for drift og vedlikehold skal fordeles ihht ovennevnte brøk:

- Port
- Feiing i U1
- Oppsug vann i U1
- vakt/kameraovervåkning i fellesanlegg/garasje
- Avdelingsregnskap garasje

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.
7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 årsmelding
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon stemmerett i henhold til sameiebrøken.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

Vedlegg 1: Erklæring om rettighet i fast eiendom, rettighetshaver: gnr 100, bnr 80 og 796
Vedlegg 2: Erklæring om rettighet i fast eiendom, rettighetshaver: gnr 100, bnr 433 og 800
Vedlegg 3: Garasje U1

Husordensregler – Entreen Urban

1 INNLEDNING

I Urban skal vi skape størst mulig trivsel for alle. Vi utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til de andre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap. Hver enkelt seksjonseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.
Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre (f.eks. støyende oppussing).

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 (Entreen Urban). 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.

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 skal også informeres styret før kontraktsinngåelse slik at sameiet ikke leier ut til kjente problembeboere.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt 3 måneder i året eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

3 BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

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 og 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.

4 FELLESROM OG OPPGANGER

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsstyr, kjelker, sykler eller andre gjenstander i felles trapperom. Det er ikke anledning til å pynte gangen etter eget ønske. Gang utenfor bolig er en del av fellesarealene, og det er kun tillatt med dørmatte utenfor inngangsdør. Skal man ha navneskilt utenfor boligen må dette ikke festes med skruer i dør, men må da festes på vegg over ringeklokke. Ved flytting fra bolig er seksjonseier pliktig å fjerne dette og sette vegg tilbake i original stand (sparkle hull og male)

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, parkeringskjeller eller bod områdene, og ikke gis adgang til parkeringskjeller/ bod område uten følge med voksne.

Dører til bod område, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bod området, dvs hele U1 og U2. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, det gjelder også takterrassene.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler eller infoskjermer installert av sameiet spesielt for dette formål.

5 FELLESOMRÅDER (UTE)

Sameiets fellesområder utendørs skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene utendørs. Det er heller ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. 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.

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

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.

Fotballsparking og lignede sjenerende aktiviteter i Urban er ikke tillatt. Mange personer har markterrasser og det kan fort bli store kostnader knyttet opp til slik aktivitet.

6 SØPPEL

I sameie er det installert et søppel sug. Det vil si at alt vårt husholdningsavfall blir transportert i vakuumrør under området og inn i et lukket system på skårersletta. Dette anlegget trenger derfor litt mer «omsorg» en vanlige søppelkasser. Det er viktig at det ikke stappes store ting som ikke har plass i systemet inn i nedsuget. Det skal kun kastes etter anvisninger i søppelrom. Det er ikke tillatt å hensette søppel i sameiets fellesarealer. Alt avfall som blir hensatt vil bli fjernet for seksjonseiers regning. Anlegget er dimensjonert for husholdningsavfall. All større papp som for eksempel møbel esker eller annet som er for stort skal leveres på deponi og ikke dyttes ned i suget.

Husk å kildesortere

7 FELLES TAKTERRASSE M.V.

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt, heller ikke grilling. Stoler og bord skal settes på plass etter bruk. Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det kan falle på naboens balkong eller forbipasserende. 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.

Den til enhver tid fungerende vakttjeneste/Styret/Vaktmester 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.

8 ENDRINGER 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.

9 DYREHOLD

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

Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets takterrasser. I Urban skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området, og ikke oppholde seg i fellesarealer, da dette lett kan bli til sjenanse for de øvrige beboere. Anlagt grøntområde er ikke et sted for husdyr å gjøre fra seg.

11 POSTKASSESKILT

For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Det er ikke anledning til å benytte annen merking en det som er bestemt av årsmøte. Alle påsatte lapper vil bli fjernet.

Styret er ansvarlig for merking av postkasser og det er seksjonseier sin oppgave å oppgi navn på personer som skal motta post på adressen slik at både seksjonseiere og eventuelle leieboere får post. Det er inngått avtale med postkasse.no som leverer skilt til sameiet. Disse koster pr d.d. 164,-. Skilt bestilles via styret og det blir sendt ut vips krav til beboer. Skilt bestilles når krav er betalt.

12 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. 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. Propan/annen gass skal ikke oppbevares i boder, parkering eller kjeller. Det er ikke anledning til å oppbevare ting på parkeringsplasser i garasjeanlegg. Alt som blir hensatt vil bli bortkjørt uten varsel for seksjonseiers regning.

13 DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

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.

14 PARKERING

Det er ikke lov å kjøre inn eller parkere i bakgård eller foran byggets innganger. Seksjonseiere har kjøpt egne plasser, og det er ikke anledning for andre å ta plasser i garasjeanlegg. Gjester kan benytte Aimopark sitt parkeringshus tilknyttet Entreen 2. Seksjonseiere som bevist utnytter parkeringssystemet eller tar andres p-plasser vil få et gebyr pålydende 250,- pr døgn. Det oppfordres eiere av p plasser å kontakte styret for slike brudd. Det er heller ikke anledning å stå parkert på gangveien mellom entreen 2 og Entreen urban.

Det er ikke lov å benytte garasjeanlegg til bilpleie eller annet som kan påføre andre biler eller bygningsmasse skader.

15 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.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret gjennom epost Entreenurban@mittusbl.no Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

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

16 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.



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen Urban

Torsdag 05.06.2025 kl. 18:00
Vallerud Velhus

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls 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 Entreen Urban. Møtet finner sted på Vallerud Velhus, klokken 18:00 den 05. juni 2025.

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 Andre saker

- 5.1 Innglassing av balkonger
- 5.2 Innkreving etter individuelt vannforbruk
- 5.3 Installasjon av individuelle vannmålere
- 5.4 Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

6 Valg

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

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 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.

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

5. Andre saker

5.1 Innglassing av balkonger

Saken er meldt inn av beboer:

Jeg ønsker å melde inn en sak til neste styremøte der vi ser på mulighetene for å få lagt inn innglassede balkonger. Det gjelder både en vurdering av praktiske og økonomiske forhold, samt hva som kreves for å få gjennomført dette for borettslaget/ sameiet.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for innglassing av balkongene, inkludert kostnader, tekniske løsninger og nødvendige godkjenninger.

Styrets innstilling: Innglassing av balkonger anses som: **ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.**

Dermed kreves det kvalifisert flertall (2/3) fra årsmøtet for å vedta å innglasse balkonger. Årsmøtet 2025 kan stemme for at styret **undersøker mulighetene** for dette ved alminnelig flertall.

Dersom man senere skal stemme over å innglasse balkongene, kreves det at man legger frem dokumentasjon for årsmøtet. Det kreves byggesøknad til kommunen, tegninger av prosjektet, en byggeleder bør være engasjert, man må legge frem et kostnadsbilde og hvordan prosjektet skal finansieres.

Ettersom dette ikke foreligger mener styret at det ikke er mulig for årsmøtet å vedta innglassing i denne omgang.

I tillegg er det viktig å påpeke at sameiet enda ikke har fått ferdigattest fra kommunen. Hvis ferdigattest ikke foreligger er utbygger/arkitekt ansvarlig for søking av dette, og de vil svært trolig nekte endring av bygget.

Det er svært risikabelt å sende inn søknad om ferdigattest for et bygg med tiltak som ikke er i samsvar med godkjente tegninger. Det er sannsynlig at kommunen vil foreta befaring, og dersom det avdekkes avvik mellom tegninger og faktisk fasade, kan ferdigattesten bli avslått.

Det anbefales derfor at man ikke søker om påbygg før ferdigattest foreligger.

5.2 Innkreving etter individuelt vannforbruk

Årsmøtet skal behandle om det skal installeres målere for individuelt vannforbruk. Før dette kan behandles må årsmøtet vedta at man kan kreve inn etter hver seksjon sitt faktisk forbruk av vann, og ikke etter areal slik det gjøres i dag.

Det følger av sameiets vedtekter § 6-1 (3), tredje ledd at: "Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal."

Siste setning forslås endret til **"Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter forbruk. Det innkreves et á konto-beløp som avregnes etter faktisk forbruk, basert på måleravlesning."**

Forslag til vedtak: Siste setning i vedtektenes § 6-1 (3), tredje ledd endres til: "Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter forbruk. Det innkreves et á konto-beløp som avregnes etter faktisk forbruk, basert på måleravlesning."

5.3 Installasjon av individuelle vannmålere

Styret ønsker å få installert individuelle målere til hver seksjon, slik at man betaler for sitt faktiske vannforbruk og ikke etter areal. Dette vil føre til mer rettferdig fordeling av kostnader, ettersom hver seksjon kun betaler for det de faktisk bruker av varmtvann og oppvarming. Styret vil legge frem tilbud på vannmålere og installasjon for årsmøtet, og årsmøtet vil diskutere hvordan dette skal finansieres dersom det blir vedtatt.

Fordeler ved installasjon av individuelle målere:

1. Rettferdig fordeling av kostnader

- Hver beboer betaler kun for eget vannforbruk.
- Ingen subsidierer naboens høye vannbruk (f.eks. familier med mange personer vs. enslige).

2. Redusert vannforbruk og lavere kostnader

- Når folk vet at de betaler for eget forbruk, bruker de gjerne mindre vann.
- Dette kan føre til lavere totale vannkostnader for sameiet og miljøbesparelser.

3. Bedre oversikt og kontroll

- Sameiet får bedre innsikt i vannforbruket.

- Individuell måling kan avdekke lekkasjer raskere hvis forbruk plutselig øker hos én enhet.

4. Miljøgevinst

- Lavere vannforbruk betyr mindre belastning på naturressurser og energi brukt til vannrensing og oppvarming.

5. Støtte til bærekraftsmål

- Individuell måling er et tiltak som ofte inngår i energi- og miljøtiltak, og kan være et krav for støtteordninger. Sameiet kan bl.a. søke USBLs bomiljøfond om støtte.

6. Økt verdi på boligen

- Leiligheter med individuell vannmåling kan være mer attraktive på markedet, fordi det gir lavere og mer rettferdige felleskostnader.

7. Forberedelse til fremtidige krav

- Mange kommuner og vannverk ønsker (eller vil kreve) individuell måling i fremtiden.
- Å være i forkant gjør det lettere å tilpasse seg fremtidige regler.

Forslag til vedtak: Sameiet kan installere individuelle målere til hver seksjon.

5.4 Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

Alminnelig praksis ved utbetaling av styrehonorar er at det skal skje årlig etter at årsmøtet har vedtatt en sum til fordeling. Dersom årsmøtet stemmer frem den eksterne kandidaten til vervet som styreleder ønsker han å få månedlige utbetalinger, i stedet for årlige. Dette vil utbetales ved USBLs ordinære lønnskjøring den 15. hver måned. Det vil ikke koste noe ekstra for sameiet at det utbetales månedlig.

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nam Sky Pham
Styremedlem, Thanh Cong Pham
Styremedlem, Abdelaziz Aghattas
Styremedlem, Alex Phan
Styremedlem, Minu Singh Bigom
Varamedlem, Harald Udayanga Due Rinde

6.1 Valg av leder

Styreleder Nam Sky Pham er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Hemen Sheikhi stiller som intern kandidat til vervet som styreleder for 2 år.

Kenneth Danielsen stiller som ekstern kandidat til vervet som styreleder for 2 år.

Den eksterne kandidaten vil presentere seg under årsmøtet, og vil legge frem vilkår og pris.

Forslag til vedtak: NN velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thanh Cong Pham er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Alex Phan er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Morten Kirkemo stiller som kandidat til vervet som styremedlem for 2 år.

Stefan Dahlgren stiller som kandidat til vervet som styremedlem for 2 år.

Sucre Alba stiller som kandidat til vervet som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: NN velges for 2 år.

NN velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Harald Udayanga Due Rinde er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under årsmøtet.

Forslag til vedtak: NN velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**429 324**	**1 201 183**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 017 637	-792 454
Tilbakeføring av avskrivning	20 595	20 595
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 604 376	0
B. Endring arbeidskapital	**-392 666**	**-771 859**
C. Arbeidskapital	**36 658**	**429 324**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 332 782	1 924 228
Kortsiktiggjeld	-1 296 124	-1 494 904
C Arbeidskapital	**36 658**	**429 324**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Entréen Urban

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	5 215 251	4 756 016	4 889 118	0
Sum leieinntekt		**5 215 251**	**4 756 016**	**4 889 118**	**0**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	119 362	7 800	0	0
Sum annen inntekt		**119 362**	**7 800**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 334 613**	**4 763 816**	**4 889 118**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	22 560	31 020	8 460	0
Styrehonorar	6	160 000	220 000	60 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	20 595	20 595	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 999 009	2 326 894	1 963 200	0
Kostnad eiendom/lokaler	8	538 309	562 994	549 500	0
Kommunale avgifter/renovasjon		2 817 360	978 021	590 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	1 258	0	1 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	80 808	7 620	9 000	0
Reparasjon og vedlikehold	11	722 201	550 956	359 003	0
Revisjonshonorar		9 768	9 330	9 600	0
Forretningsførerhonorar		135 572	128 625	135 400	0
Andre honorar	12	53 856	49 677	19 376	0
TV/bredbånd		397 860	396 458	370 000	0
Salg og reklamekostnad		0	0	7 000	0
Forsikringer		367 346	344 945	367 351	0
Andre kostnader	13	18 744	2 333	2 100	0
Sum kostnad		**7 345 243**	**5 629 467**	**4 451 490**	**0**
Driftsresultat		**-2 010 630**	**-865 651**	**437 628**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 948	73 197	0	0
Rentekostnad		64 955	0	0	0
Netto finansposter		**7 007**	**-73 197**	**0**	**0**
Årsresultat		**-2 017 637**	**-792 454**	**437 628**	**0**
Overført sameiekapital		-2 017 637	-792 454	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 017 637**	**-792 454**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Entréen Urban

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	7	157 894	178 489
Sum anleggsmidler		**157 894**	**178 489**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 691	27 973
Kundefordringer		198 584	0
Andre kortsiktige fordringer		103 384	8 508
Forskuddsbetalte kostnader		288 157	281 693
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		737 966	1 606 054
Sum omløpsmidler		**1 332 782**	**1 924 228**
SUM EIENDELER		**1 490 677**	**2 102 718**

Balanse 2024 Sameiet Entréen Urban

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 409 824	607 813
Sum opptjent egenkapital		**-1 409 824**	**607 813**
Sum egenkapital	**14**	**-1 409 824**	**607 813**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	1 604 376	0
Sum langsiktig gjeld		**1 604 376**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 385	0
Leverandørgjeld		233 341	1 287 964
Påløpne renter		621	0
Annen kortsiktig gjeld		1 038 777	206 940
Sum kortsiktig gjeld		**1 296 124**	**1 494 904**
Sum gjeld		**2 900 500**	**1 494 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 490 677**	**2 102 718**

Sted:_____ Dato:_____

Nam Sky Pham
Styreleder

Minu Singh Bigom
Styremedlem

Alex Phan
Styremedlem

Thanh Cong Pham
Styremedlem

Abdelaziz Aghattas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 93 seksjoner,og 5 er næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 100, b.nr 807 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 2 847,3 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polise nr. 90926595.

Sameiet har avdelingsregnskap, og fordelingen er på avdeling 00 bolig, avdeling 02 næring og 021 garasje.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 901 947	4 441 458	4 452 563	0
Sum leieinntekt	**4 901 947**	**4 441 458**	**4 452 563**	**0**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	110 430	7 800	0	0
Sum annen inntekt	**110 430**	**7 800**	**0**	**0**
Sum inntekt	**5 012 377**	**4 449 258**	**4 452 563**	**0**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 560	31 020	8 035	0
Styrehonorar	160 000	220 000	56 989	0
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	13 608	20 595	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	1 577 864	2 149 418	1 790 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	450 965	501 114	486 100	0
Kommunale avgifter/renovasjon	2 289 785	892 661	590 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 188	0	1 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	13 229	5 347	9 000	0
Reparasjon og vedlikehold	611 351	359 564	336 163	0
Revisjonshonorar	7 814	8 397	9 200	0
Forretningsførerhonorar	106 198	124 852	104 000	0
Andre honorar	42 393	33 423	6 200	0
TV/bredbånd	393 672	393 666	365 000	0
Salg og reklamekostnad	0	0	5 000	0
Forsikringer	303 059	314 762	279 826	0
Andre kostnader	18 744	1 718	1 100	0
Sum kostnad	**6 012 430**	**5 056 537**	**4 048 113**	**0**
Driftsresultat	**-1 000 053**	**-607 279**	**404 450**	**0**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	57 948	69 787	0	0
Rentekostnad	63 713	0	0	0
Netto finansposter	**5 765**	**-69 787**	**0**	**0**
Årsresultat	**-1 005 818**	**-537 492**	**404 450**	**0**
Overført sameiekapital	-1 005 818	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-1 005 818**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	53 304	38 232	53 300	0
Sum leieinntekt	**53 304**	**38 232**	**53 300**	**0**
Sum inntekt	**53 304**	**38 232**	**53 300**	**0**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	425	0
Styrehonorar	0	0	3 011	0
Driftskostnad				
Energikostnad	0	22 786	31 200	0
Kostnad eiendom/lokaler	230	1 148	3 400	0
Reparasjon og vedlikehold	0	2 857	7 840	0
Revisjonshonorar	0	0	400	0
Forretningsførerhonorar	0	1 629	5 200	0
Andre honorar	0	5 000	1 318	0
Salg og reklamekostnad	0	0	2 000	0
Forsikringer	0	0	14 055	0
Andre kostnader	0	0	1 000	0
Sum kostnad	**230**	**33 420**	**69 849**	**0**
Driftsresultat	**53 074**	**4 812**	**-16 549**	**0**
Årsresultat	**53 074**	**4 812**	**-16 549**	**0**
Overført sameiekapital	53 074	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**53 074**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	260 000	270 200	261 600	0
Sum leieinntekt	**260 000**	**270 200**	**261 600**	**0**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	8 932	0	0	0
Sum annen inntekt	**8 932**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**268 932**	**270 200**	**261 600**	**0**
KOSTNAD				
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	6 987	0	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	421 144	154 690	142 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	87 114	60 732	60 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon	527 575	85 361	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	71	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	67 579	2 273	0	0
Reparasjon og vedlikehold	110 850	188 534	15 000	0
Revisjonshonorar	1 954	933	0	0
Forretningsførerhonorar	29 374	2 144	26 200	0
Andre honorar	11 463	11 253	11 858	0
TV/bredbånd	4 188	2 792	5 000	0
Forsikringer	64 287	30 183	73 470	0
Sum kostnad	**1 332 584**	**538 895**	**333 528**	**0**
Driftsresultat	**-1 063 652**	**-268 695**	**-71 928**	**0**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	3 410	0	0
Rentekostnad	1 242	0	0	0
Netto finansposter	**1 242**	**-3 410**	**0**	**0**
Årsresultat	**-1 064 894**	**-265 285**	**-71 928**	**0**
Overført sameiekapital	-1 064 894	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-1 064 894**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 292 928	3 926 166
3601 Innbetalte fellesutgifter	53 304	51 558
3609 Leie parkering	260 000	263 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	393 672	393 672
3625 Vedlikeholdsfond	151 371	121 620
3650 Innkrevde felleskostn. renter	18 747	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	45 229	0
Sum	**5 215 251**	**4 756 016**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	5 600	0
3990 Andre driftsinntekter	0	7 800
3999 Andre inntekter	113 762	0
Sum	**119 362**	**7 800**

Konto 3999 gjelder utbetaling fra forsikring.

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	45 120	8 460
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-22 560	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	320 000	60 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-160 000	160 000
Sum	**182 560**	**251 020**

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

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kamerasystem Parkering	Security Kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 869	136 080
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 869	136 080
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 303	31 752
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 566	104 328
Årets avskrivninger :	6 987	13 608
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	10	10

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	172 210	219 174
6341 Brannalarm	7 793	6 739
6360 Renhold garasje, vindu og avfallsbeholdere	21 229	15 962
6361 Fast renhold	131 211	156 438
6364 Matteleie	7 494	7 852
6390 Serviceavtale avfallssystem	36 250	30 208
6391 Snømåking/strøing/feiing	146 896	126 622
6392 Containerleie/tømming	15 227	0
Sum	**538 309**	**562 994**

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens domene og epost	1 258	0
Sum	**1 258**	**0**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 747
6540 Inventar	11 375	4 546
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	69 271	327
6552 Driftsmateriell	161	0
Sum	**80 808**	**7 620**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	87 748	111 625
6603 Vedlikehold elektro	4 130	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 837	31 613
6608 Vedlikehold varmeanlegg	50 067	0
6611 Vedlikehold heiser	179 659	21 638
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 200	27 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	180 883	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	25 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	153 677	169 690
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	189 015
Sum	**722 201**	**550 956**

Note 12 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	31 579	29 364
6750 Vakthold	22 277	20 313
Sum	**53 856**	**49 677**

6714 gjelder bistand med garasjeplass, varsel om økning felleskostnader, innkalling til årsmøte, låneopptak, viderefakturering og avdelingsregnskap.

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	1 296	1 131
7773 Omkostninger innkreving	14 948	1 202
Sum	**18 744**	**2 333**

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	607 813	-2 017 637	-1 409 824
Sum opptjent egenkapital	**607 813**	**-2 017 637**	**-1 409 824**
Sum egenkapital	**607 813**	**-2 017 637**	**-1 409 824**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Ringerike Hadeland**
Lånenummer:	**22808217639**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.08 %
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	95 624
Opptak i perioden:	1 700 000
Lånesaldo 31.12:	**1 604 376**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808217639	7	22 778	159 446
	2	22 314	44 628
	6	22 159	132 954
	5	20 919	104 595
	4	20 300	81 200
	1	19 371	19 371
	1	19 216	19 216
	10	18 750	187 500
	5	18 441	92 205
	1	18 130	18 130
	1	17 821	17 821
	8	17 666	141 328
	2	17 201	34 402
	7	15 497	108 479
	5	13 638	68 190
	1	13 328	13 328
	4	13 173	52 692
	6	12 243	73 458
	2	11 934	23 868
	18	11 468	206 424
	1	5 117	5 117

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen Urban.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen Urban

Styreleder	Nam Sky Pham (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Thanh Cong Pham (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Minu Singh Bigom (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Abdelaziz Aghattas (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Alex Phan (sign.)	30.04.2025

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 Urban

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen Urban 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 Dokumentnøkkel: DX1FD-QZSC9-785IY-94UQE-RLSQA-IDWCH

© 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 Dokumentnøkkel: DX1FD-QZSC9-785IY-94JQE-RLSQA-IDWCH

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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-23 11:51:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DX1FD-QZSC9-785IY-94JQE-RLSQA-IDWCH

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 Urban

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nam Sky Pham
Styremedlem, Thanh Cong Pham
Styremedlem, Abdelaziz Aghattas
Styremedlem, Alex Phan
Styremedlem, Minu Singh Bigom
Varamedlem, Harald Udayanga Due Rinde

Styret i Sameiet Entréen Urban består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Entréen Urban er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Entréen Urban ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 828495402

Sameiet Entréen Urban består av 93 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen Urban er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90926595. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

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

Alt 3 Sameiet Entréen Urban har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-

anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra 2024 til andre kvartal 2025 arbeidet med flere viktige saker. Nedenfor følger en oppsummering av de mest sentrale punktene:

Vannmålere

Installasjon av individuelle vannmålere vurderes som en god investering. Dette vil gi mer rettferdig fordeling av felleskostnader basert på faktisk forbruk.
Tiltaket vil komme opp som sak på generalforsamlingen, og krever vedtak.
Sameiet har for øyeblikket ikke likviditet til investeringen og vil eventuelt måtte finansiere dette gjennom lån eller kapitalinnkalling. Styret utreder kostnader i forbindelse med dette.
Dialog med andre sameier viser at totalt vannforbruk ofte reduseres etter innføring av individuelle målere, da beboerne blir mer bevisste på eget forbruk.

Vannforbruk

Styret har gjort en gjennomgang av hvordan vannforbruk faktureres fra kommunen og hvordan dette videreføres internt i sameiet. Det finnes et a-konto oppsett mellom kommunen og sameiet, men ikke mellom sameiet og seksjonseierne grunnet mangel på individuelle målere.
Sammenligninger med nærliggende sameier viser at kostnader knyttet til vannforbruk i stor grad er like.

Samarbeid med nabosameier

Formelt samarbeid om viderefakturering av driftskostnader i fellesarealer startet opp i januar 2024, da brorparten av overtakelser ble gjennomført.
Viderefakturering (av enkelte fakturaer til nabosameier), utført av forretningsfører USBL, har manglet underlag fra leverandørfaktura. Dette har vært en mindre medvirkende årsak til den økonomiske situasjonen i Sameiet. Styret har fulgt opp viderefakturering sammen med Statsautorisert Revisor hos forretningsfører, noe som har resultert i ca. kr 117 000 i kostnadsbidrag fra nabosameier på enkelte fakturaer.
Det er innhentet tilbud til montering av bom ved innkjøring til Sameiets bakgård fra Bjarne Haugens Gate.
På forespørsel fra Styret har Lørenskog Hageby Garasjesameie montert fartsdumper og speil som tiltak for å øke trafikksikkerheten i felles garasjeområde.
På forespørsel fra Styret har Enter Security utvidet kameraovervåkning ytterligere for å lettere kunne identifisere kjøretøy av spesiell interesse, spesielt ved forsikringssaker.

Garasjeport

Styret har innhentet tilbud på ny løsning for hovedgarasjeport
Det har vært utfordrende å få til spleiselag med nabosameier om ny løsning for hovedgarasjeport (7 boligsameier + 2 garasjesameier).

Saker med utbygger / leverandører

Reklamasjon av innsving / portåpning til U2 Garasje: etter mye dialog og trenering fra utbygger, fikk vi omsider utbygger til å utbedre portåpningen så det har blitt tryggere å svinge inn til venstre til port til U2 garasje
Utettheter under ristene i garasjegulvet ble utbedret av utbygger og ristene fikk nye fester, disse har ikke holdt. Styret følger opp dette fortsatt.
Avflasset himling i U2 har vært utbedret av utbygger. Enkelte steder krever oppfølging. Styret følger opp dette fortsatt.
Utvendig trapp fra bakgård ned til U1 plan har ikke vært av tilstrekkelig kvalitet. Utbygger har lovet å starte arbeid med å utbedre denne i løpet av mai/juni.
Vegg til søppelrom i U1 som ble sugd inn i avfallsrommet og ødelagt pga tømming av nedkastsug og lukkede brannspjeld: Det er nå installert egne detektorer for

avfallsrommet, brannspjeldene er nå tilknyttet de nyinstallerte detektorene og veggen er utbedret.
Automatikken på enkelte dører har fått svekket funksjonalitet enten grunnet motorslitasje eller andre årsaker. Utbedres kontinuerlig etter behov.
I forbindelse med innbrudd på oppgangsdør mot Gamleveien 89 og boddører i Gamleveien 89 er det installert C-profiler på alle oppgangsdører, både i Gamleveien 89 og Bjarne Haugens Gate 35 og 37, som tiltak mot innbrudd på oppgangsdører.
Heismontør kommer på jevnlig service - hovedkort er byttet, knappepaneler er byttet, lydnivå er justert i enkelte oppganger, heisbrønner er tømt for en betraktelig mengde med snus (!)
Utbedring av lys i enkelte fellesarealer

Økning i felleskostnader

Økning på ca. 10 % i felleskostnadene f.o.m. Juni 2025 skyldes hovedsakelig:Mangel på individuelle målere, noe som fører til urettferdig og høyt vannforbruk
Etterfakturering fra kommunen på faktisk vannforbruk
Generell prisvekst (KPI) fra både kommunen og leverandører.
Nye utgiftsposter i 2025, spesielt knyttet til service/vedlikehold av rør og søppelnedkast.

Styremøte – 2. kvartal 2025

Styret har vedtatt nytt låneopptak for å dekke den generelle prisveksten (KPI-justeringer) og etterfakturering av vannforbruk for 2024.
Beløpet på denne etterfakturaen overstiger 1,2 millioner kroner (1,2 MNOK).
Etter lang etterlysning av utbyggers driftsbudsjett, har styret endelig fått tilgang på dette.
Det har kommet frem at utbyggers opprinnelige driftsbudsjett er sterkt underestimert i forhold til faktiske driftskostnader:Utbyggers budsjett: ca. 2,4 MNOK
Reelle driftskostnader for 2024: ca. 7,34 MNOK.
Av dette utgjørca. 2 MNOK oppvarming
ca. 2,8 MNOK kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon).
Det er dermed et avvik på ca. 2 MNOK mellom innbetalte felleskostnader (ca. 5,2mNOK) og faktiske driftskostnader.

Kort oppsummert: ved salget av boligene ble det kommunisert fra utbygger en altfor lav sum for felleskostnader, noe som har resultert i underskudd og behov for økninger i felleskostnader og låneopptak.
Dette er en av hovedårsakene til både tidligere og nåværende økninger i felleskostnadene.

Alle saker nevnt ovenfor er et utvalg av saker som behandles av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

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 Torsdag 05.06.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	110565	A_20_7_03_Ra	

Plan 03

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALSENTERGATA

PROSJEKT

Entréen Urban

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

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO	TEGN.	KONT.	ANS.
18.12.19	AJO	NEN	EEF

Plan 03

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	110565	A_20_7_03_Ra	

C:\Users\eeef\en\Documents\20191122 Entreen BTS_eeef.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

Lørenskog kommune

Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Mari Bråtveit

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	19/7819- 31		11.01.2022

Midlertidig brukstillatelse - boligblokk - Bjarne Haugens gate 35 og 37

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER

Intern kopi til:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen Urban torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - Vallerud Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: representant fra USBL/v Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: representant fra USBL/v Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Minu Singh Bigom.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Innglassing av balkonger

Saken er meldt inn av beboer:

Jeg ønsker å melde inn en sak til neste styremøte der vi ser på mulighetene for å få lagt inn innglassede balkonger. Det gjelder både en vurdering av praktiske og økonomiske forhold, samt hva som kreves for å få gjennomført dette for borettslaget/sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret utreder muligheten for innglassing av balkongene, inkludert kostnader, tekniske løsninger og nødvendige godkjenninger.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Innkreving etter individuelt vannforbruk

Årsmøtet skal behandle om det skal installeres målere for individuelt vannforbruk. Før dette kan behandles må årsmøtet vedta at man kan kreve inn etter hver seksjon sitt faktisk forbruk av vann, og ikke etter areal slik det gjøres i dag.

Det følger av sameiets vedtekter § 6-1 (3), tredje ledd at: "Kostnader til fjernvarme, oppvarming og varmt vann fordeles med måleravlesning mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter areal."

Forslag til vedtak:

Siste setning i vedtektenes § 6-1 (3), tredje ledd endres til: "Fjernvarme og varmtvann til boligseksjonene fordeles etter forbruk. Det innkreves et á konto-beløp som avregnes etter faktisk forbruk, basert på måleravlesning."

Under årsmøtet ble det foreslått å inkludere "kaldtvann", slik at ordlyden omfatter både fjernvarme, varmtvann og kaldtvann. Dette fordi det vil installeres målere som også registrerer forbruk av kaldtvann.

Benkeforslag:

Siste setning i vedtektenes § 6-1 (3), tredje ledd endres til: **"Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann til boligseksjonene fordeles etter forbruk. Det innkreves et á konto-beløp som avregnes etter faktisk forbruk, basert på måleravlesning."**

Vedtak:
Benkeforslaget ble vedtatt.

5.3 Installasjon av individuelle vannmålere

Styret ønsker å få installert individuelle målere til hver seksjon, slik at man betaler for sitt faktiske vannforbruk og ikke etter areal. Dette vil føre til mer rettferdig fordeling av kostnader, ettersom hver seksjon kun betaler for det de faktisk bruker av varmtvann, kaldtvann og oppvarming. Styret vil legge frem tilbud på vannmålere og installasjon for årsmøtet, og årsmøtet vil diskutere hvordan dette skal finansieres dersom det blir vedtatt.

Forslag til vedtak:

Sameiet kan installere individuelle målere til hver seksjon.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

Alminnelig praksis ved utbetaling av styrehonorar er at det skal skje årlig etter at årsmøtet har vedtatt en sum til fordeling. Dersom årsmøtet stemmer frem den eksterne kandidaten til vervet som styreleder ønsker han å få månedlige utbetalinger, i stedet for årlige. Dette vil utbetales ved USBLs ordinære lønnskjøring den 15. hver måned. Det vil ikke koste noe ekstra for sameiet at det utbetales månedlig.

Forslag til vedtak:

Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

Vedtak:
Forslaget falt som følge av at ekstern styreleder ikke ble valgt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Nam Sky Pham er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Hemen Sheikhi stiller som intern kandidat til vervet som styreleder for 2 år.

Kenneth Danielsen stiller som ekstern kandidat til vervet som styreleder for 2 år.

Den eksterne kandidaten vil presentere seg under årsmøtet, og vil legge frem vilkår og pris.

Vedtak:
Valgt ble: Hemen Sheikhi for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thanh Cong Pham er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Alex Phan er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Morten Kirkemo stiller som kandidat til vervet som styremedlem for 2 år.

Sucre Alba stiller som kandidat til vervet som styremedlem for 2 år.

Stefan Dahlgren Letzing hadde meldt seg til vervet, men trakk seg under årsmøtet.

Sunbl Younis stilte til vervet som styremedlem for 2 år under årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kirkemo for 2 år.

Valgt ble: Sunbl Younis for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Harald Udayanga Due Rinde er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under årsmøtet.

Stefan Dahlgren Letzing meldte seg som kandidat til vervet som varamedlem under årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Stefan Dahlgren Letzing for 1 år.

Protokoll for Sameiet Entréen Urban

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	06.06.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	06.06.2025
Protokollvitne	Minu Singh Bigom (sign.)	11.06.2025

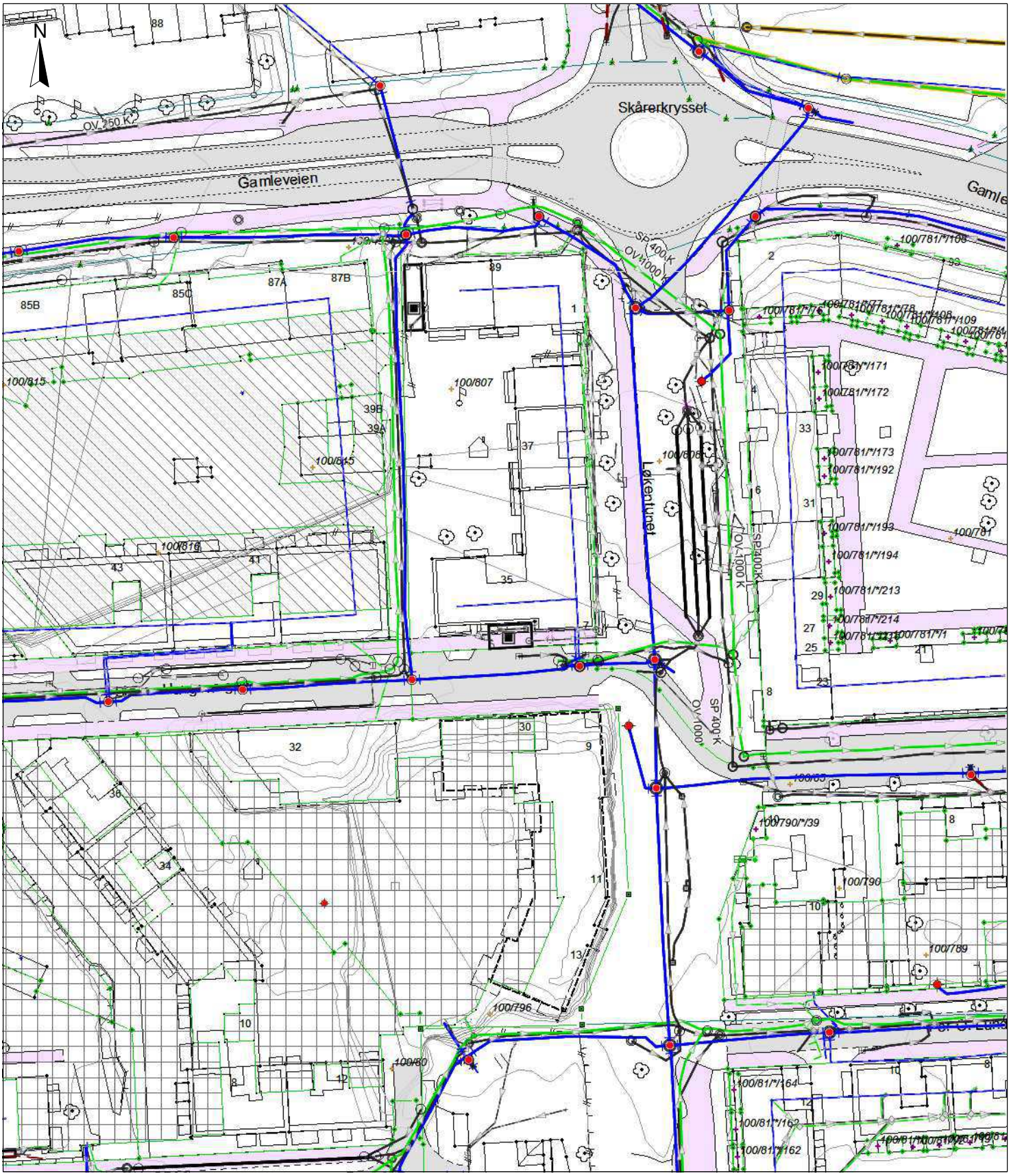
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **807** Adresse: **Bjarne Haugens gate 35**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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

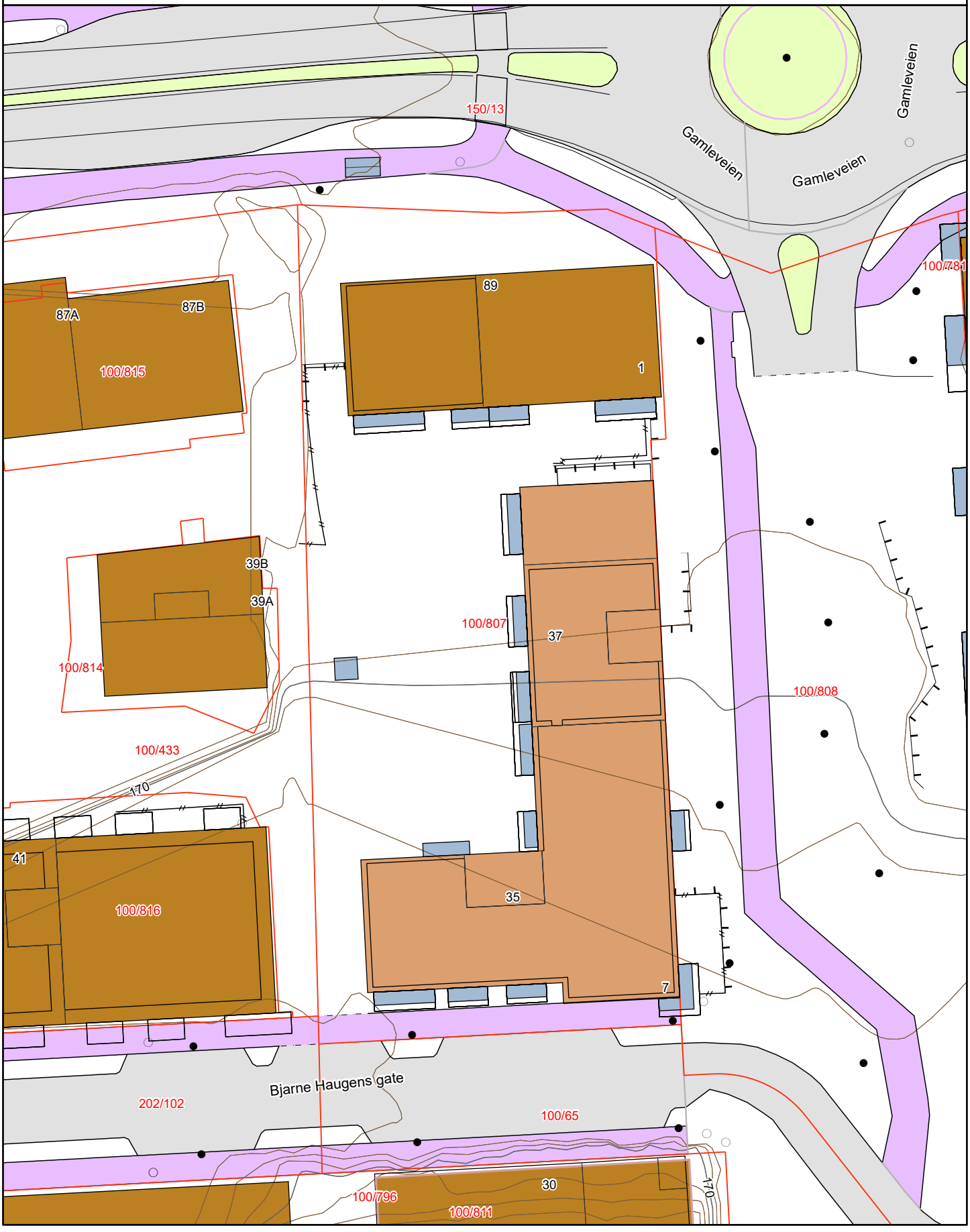


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Oversiktskart

Adresse: **Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/807/0/70**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2847 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.02.2026



Matrikkelkart

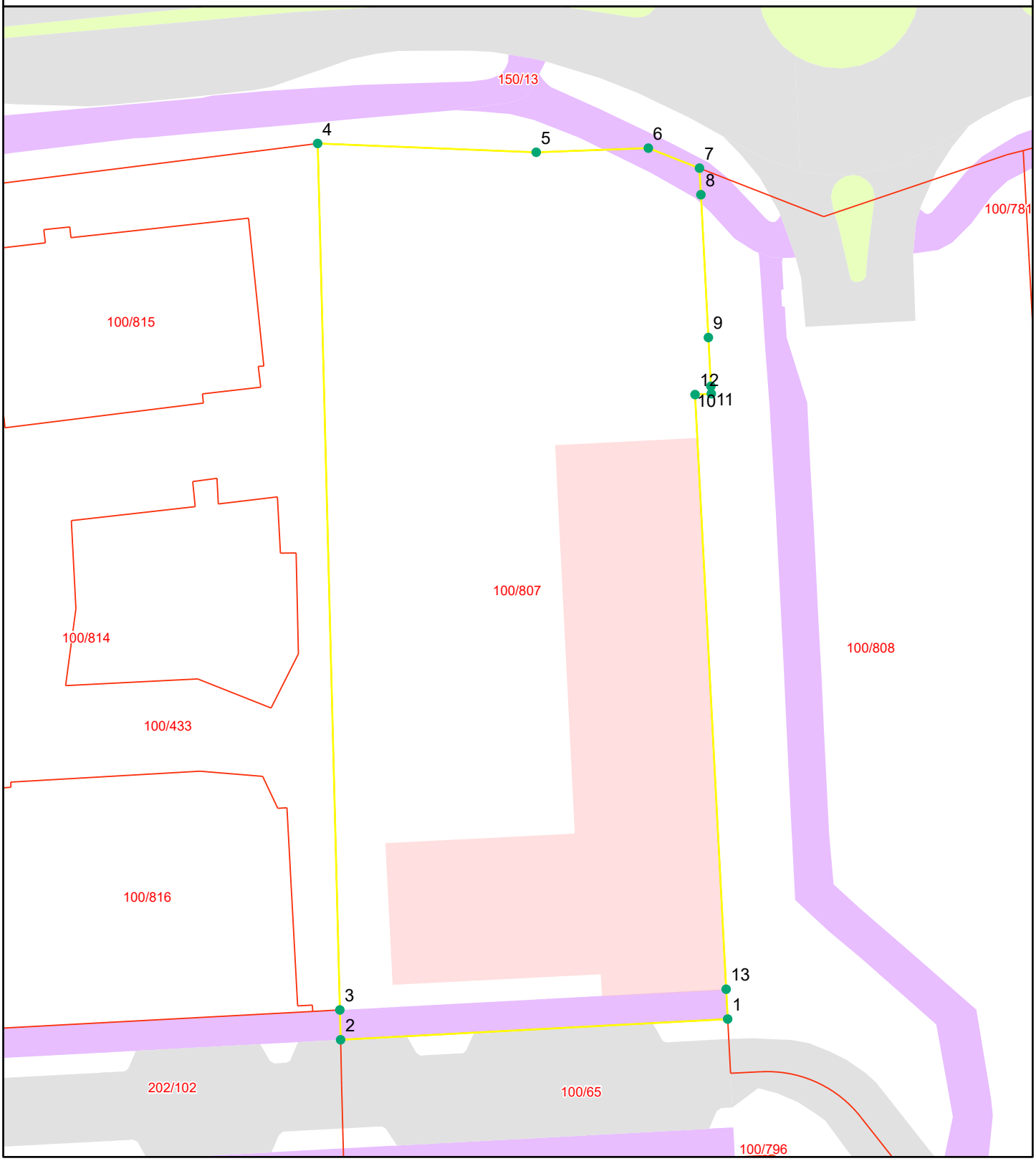
Adresse: **Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/807/0/70**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2847 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

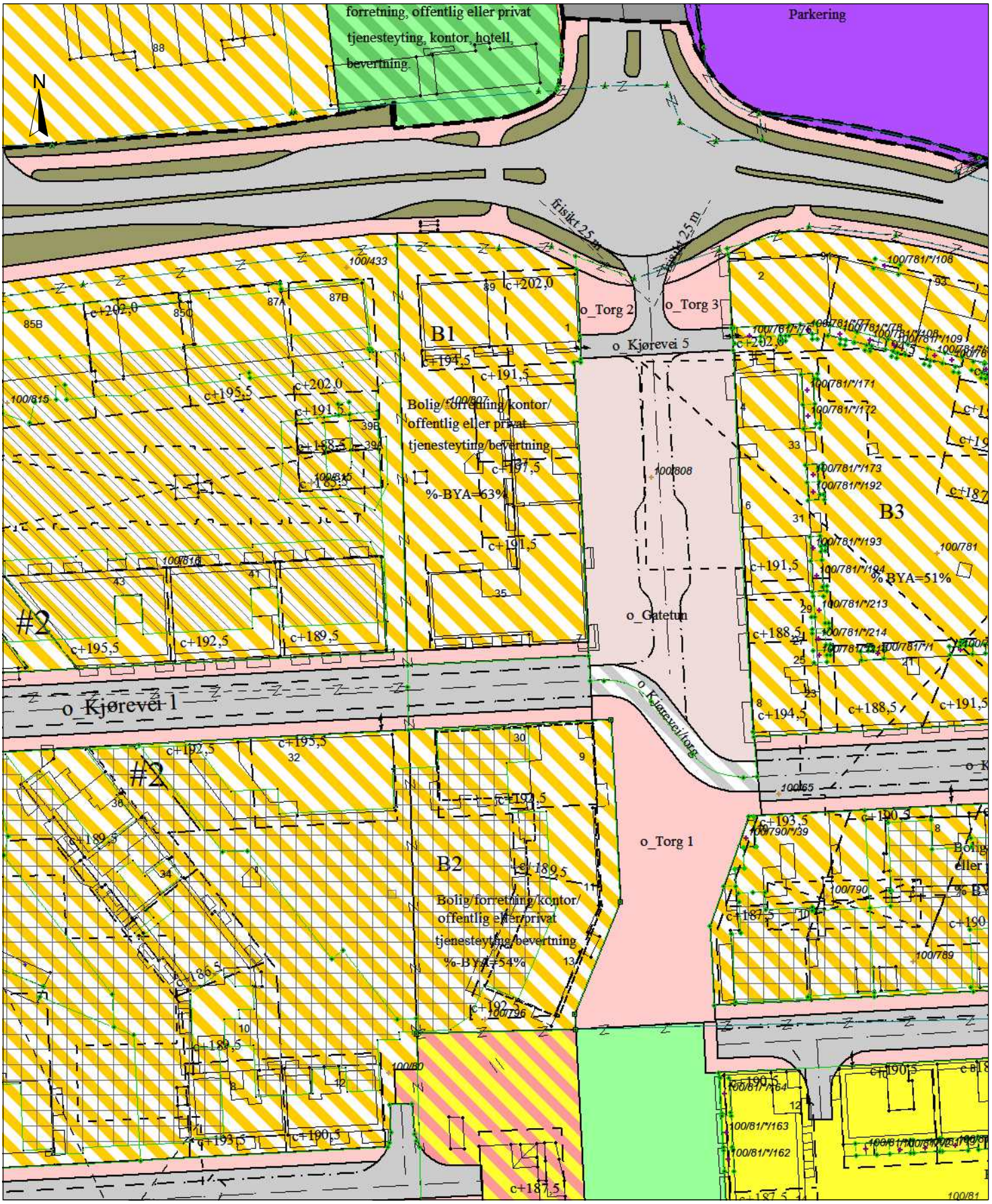
Beregnet areal: 2847 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643840.05	609304.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	35.79	0
2	6643838.14	609268.96	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.75	0
3	6643840.89	609268.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	79.9	0
4	6643920.73	609266.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	20.2	0
5	6643919.92	609287.01	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	10	10.36	0
6	6643920.3	609297.36	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	10	5.07	0
7	6643918.46	609302.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0
8	6643916.01	609302.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.18	0
9	6643902.85	609302.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.5	0
10	6643898.36	609303.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.69	0
11	6643897.67	609303.17	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.5	0
12	6643897.59	609301.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	54.89	0
13	6643842.8	609304.54	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.75	0

Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **807** Adresse: **Bjarne Haugens gate 35**



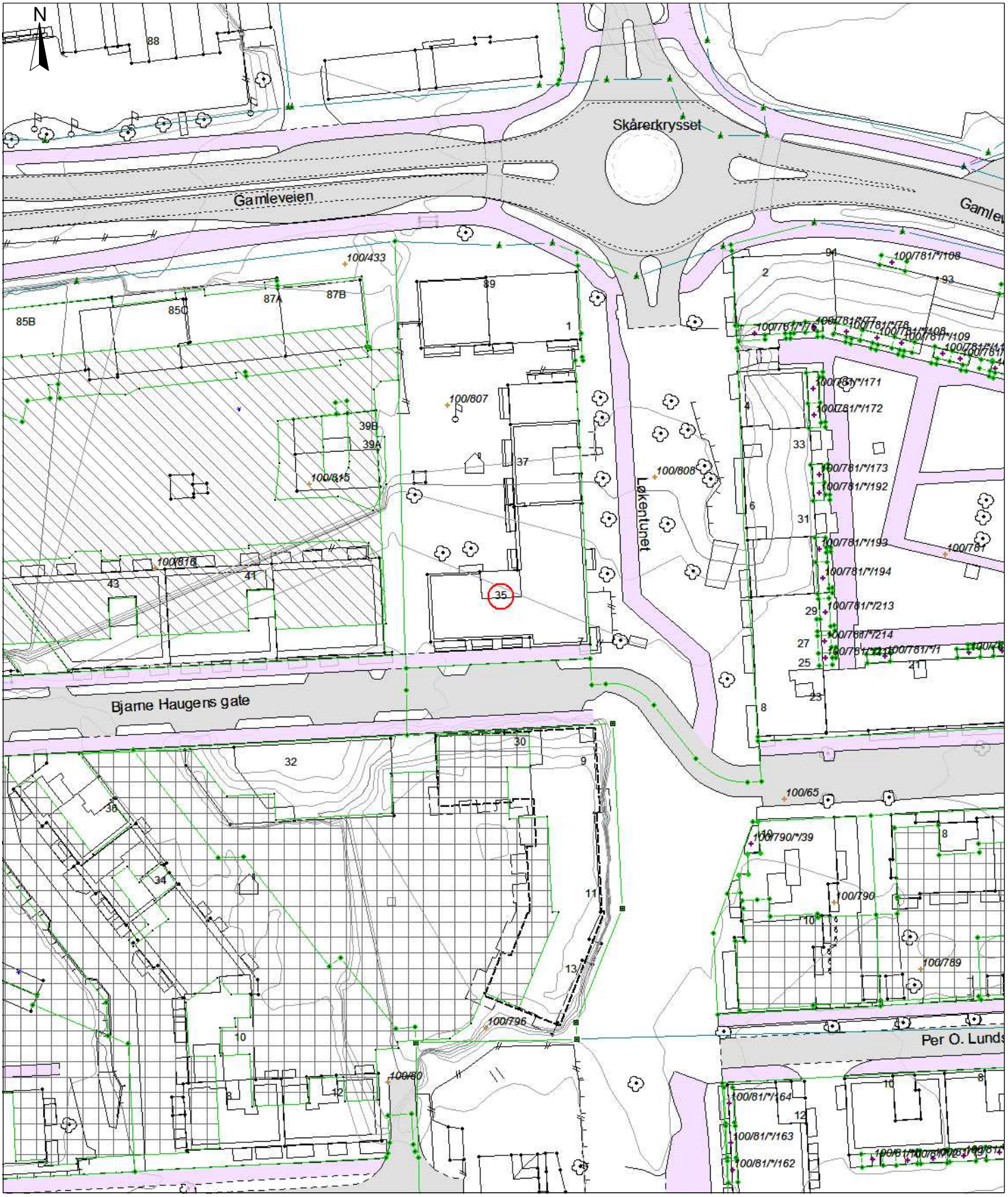
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **807** Adresse: **Bjarne Haugens gate 35**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjarne Haugens gate 35, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 807, Snr. 70, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@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.
