Rapportutkast

Tilstandsrapport

Bjarne Haugens gate 3, 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 803, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Utkast

Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2277

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Utkast

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen

Uavhengig Takstingeniør

marius@haraldsentakst.no

926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Utkast

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Moderne nyere leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis fra 2019. Bygg er fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med panel og teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av 3 stavs parkett. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her, noe mer slitasje ved entré.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Takhøyde ca 2,48m i stuen.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Kontroll i stue og entré, viser 10mm.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Plassert i bod.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Det er balansert ventilasjon.

Aggregatet er plassert i fellesareal og vedlikeholdes av sameiet. Derfor er anlegget ikke nærmere vurdert.
Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod, strømmålere plassert i skap ved felles gang.
Anlegg fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er omgjort til walk-in garderobe.

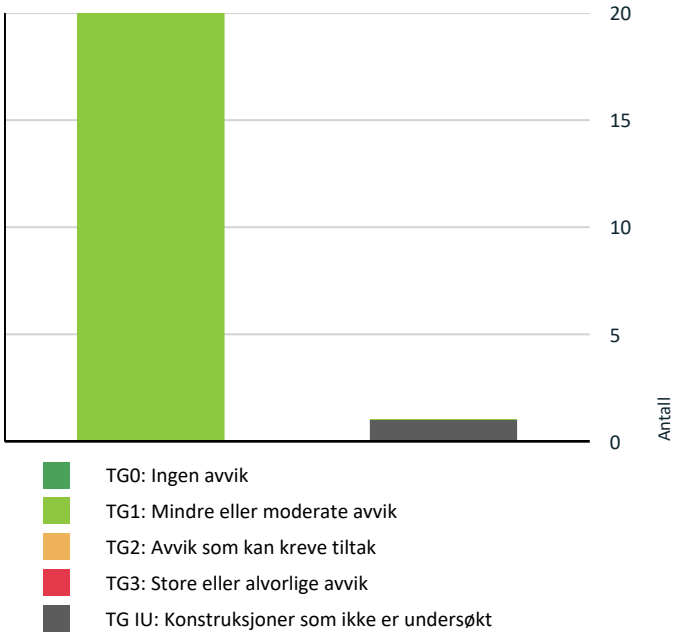
Det foreligger ferdigattest på bygget datert 2020.

Utkast

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2019	Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør i treverk med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue ca 9m2. Det er installert stikkontakt og belysning. Balkongen er oppmålt til cirka ....

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av 3 stavs parkett. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her, noe mer slitasje ved entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.
Takhøyde ca 2,48m i stuen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Kontroll i stue og entré, viser 10mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Byggeår.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på bygget. Ingen øvrig papirer er forelagt.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Plassert i bod. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Utkast

Tilstandsrapport

Aggregatet er plassert i fellesareal og vedlikeholdes av sameiet. Derfor er anlegget ikke nærmere vurdert.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod, strømmålere plassert i skap ved felles gang.
Anlegg fra byggeår.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

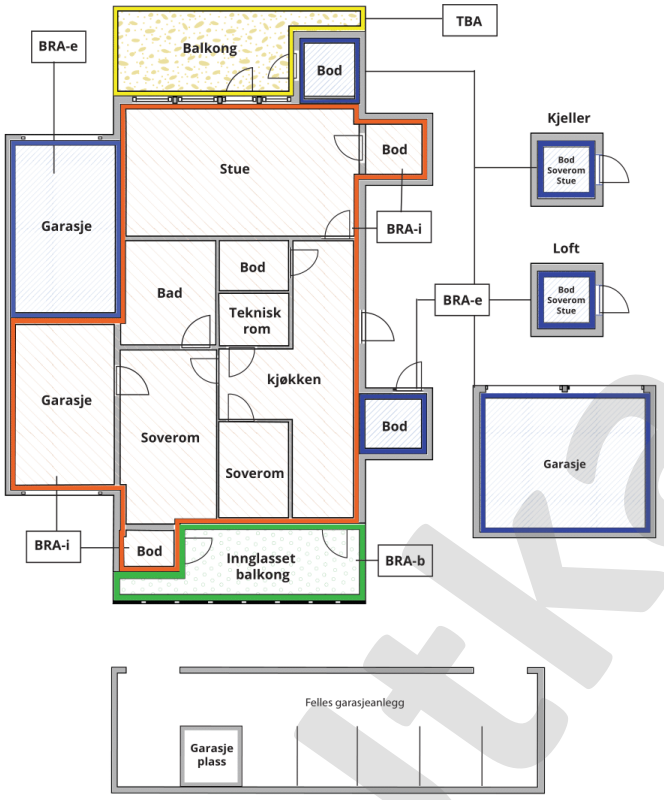
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 4. Etasje	49			49	9
Felles Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**9**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, walk -in closet		
Felles Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod er omgjort til walk-in garderobe.

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 2020.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utkast

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	803		40		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjarne Haugens gate 3

Hjemmelshaver
Boulahloud Zakaria

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Utkast

Egenerklæring

Bjarne Haugens gate 3, 1475 FINSTADJORDET

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjarne Haugens gate 3	Bjarne Haugens gate 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Boulahloud, Zakaria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

skjeggkre i oppgang, ingenting i min leillighet. Anticimiex gjennomførte behandling 26.03.26

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Zakaria Boulahloud

Date

2026-08-04

Identification

Zakaria Boulahloud

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



INNKALLING 2026

Sameiet Entréen 1

Tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00

Bonabo Min side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00 - Bonabo Min side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Høringsperiode 21.04.2026 kl 12:00 til 22.04.2026 kl 12.00

Stemmeperiode 22.04.2026 kl 13:00 til 24.04.2026. kl 13:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Entréen 1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av sekretær
- 1.2 Valg av møteleder
- 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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av Vedtektene §3-4 Garasje. Forslag fra styret.
- 5.2 Sammenslåing av entreen 1 og 2. Forslag fra Lars Bakkom.

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 248000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene §3-4 Garasje. Forslag fra styret.

Det foretas bilvask i garasjen, noe som fører til ekstra vann i garasjen. Det er ikke sluk her. Kun oppsamlings kummer som må tømmes manuelt. Det medfører ekstra kostnader for sameiet å fjerne vannet.

Forslag til vedtak: § 3-4 Garasje tilføyes med et nytt punkt 8.

Vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

Endringen kreves 2/3 dels flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling.

For å hindre unødvendig vann i garasjen må vask av motorkjøretøy forbys i garasjen.

5.2 Sammenslåing av entreen 1 og 2. Forslag fra Lars Bakkom.

Jeg ønsker å fremme forslag om at styret utreder muligheten for en sammenslåing av sameiene Entreen 1 og Entreen 2.

Bakgrunnen for forslaget er at felleskostnadene i dag oppleves som høye, og en sammenslåing kan gi økonomiske fordeler gjennom bedre fordeling av faste kostnader, mer effektiv drift og potensielt lavere kostnader per seksjon.

En sammenslåing kan også bidra til en enklere og mer robust organisering av drift, vedlikehold og administrasjon.

Jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at styret innhenter relevant informasjon og vurderer:

- økonomiske konsekvenser og mulige besparelser
- praktiske og juridiske forhold knyttet til sammenslåing
- eventuelle konsekvenser for drift, vedlikehold og fellesarealer

Styret bes legge frem en vurdering/rapport og eventuelt forslag til videre prosess for sameierne.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret utreder muligheten for sammenslåing av sameiene Entreen 1 og Entreen 2, og legger frem en vurdering av fordeler, ulemper og økonomiske konsekvenser for sameierne.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å anbefale å stemme nei til forslaget.

Styret har noen betenkeligheter med forslaget om å slå sammen sameiene Entreen 1 og Entreen 2, mye på grunn av svært ulik økonomi.

Det er i dag noe forskjell på størrelsen på felleskostnadene i sameiene Entreen 1 og 2. Garantitiden for Entreen 2 har enda ikke gått ut. Når denne går ut i løpet av året, vil det påløpe kostnader for de som bor i sameiet som de hittil har sluppet å betale for.

Entreen 1 har gjennom flere år bygget opp et solid vedlikeholdsfond. Dette betyr at vi senere har økonomi til vedlikehold. Vi vil også påpeke at drifts kontoen er god og er i tråd med Usbl sin norm for god økonomi, noe som viser til effektiv drift. Dette gir oss et godt økonomisk handlingsrom. Styret anser dette som så viktig at vi ikke ser noe hensikt med å slå oss sammen med Entreen 2. Ved å slå sammen Entreen 1 og 2 vil vår oppsparte egen kapital også overføres til et eventuelt sammenslått sameie.

Vi vil også informere om at de to sameiene har svært mange ulike tekniske løsninger. Dette gjelder blant annet løsningen for varme og varmt vann. Disse tekniske løsningene kan ikke samkjøres.

De to sameiene har idag felles avtale som gjelder vaktmester, stell av grøntområder og snøbrøyting nettop for å utnytte storfordeler.

En sammenslåing av to sameier vil resultere i et stort sameie med 374 leiligheter, 7 næringslokaler og en større garasje. Dette vil medføre et stort og krevende arbeid for et styre.

Styrets innstilling er å anbefale å stemme nei til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Larsen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk, Valgt fra 24.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roger Høiseth, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stefan Andre Bali, Valgt fra 24.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thore Fagereng, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Olga Mukhina, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Per Gunnar Thoresen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Øivind Larsen til gjenvalg som styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Øivind Larsen foreslås valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Thore Fagereng og Roger Høiseth til gjenvalg som styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Thore Fagereng og Roger Høiseth foreslås valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Bjørn Per Gunnar Thoresen og Olga Mukhina til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Bjørn Per Gunnar Thoresen og Olga Mukhina foreslås valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 personer til valgkomiteen for 1 år.

Wenche Sørgaard ønsker å gå ut av valgkomiteen. Styret takker henne for innsatsen.

Forslag til vedtak: Bente Larsen, foreslås gjenvalgt.

Trude Vrålstad Jacobsen, foreslås gjenvalgt.

Torunn Tinholt Mikkelsen, foreslås valgt. (Ny)

Styrets innstilling: Bente Larsen, Trude Vrålstad Jacobsen og Torunn Tinholt Mikkelsen velges til valgkomiteen for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 218 903**	**1 268 446**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	671 768	1 426 193
Endringer i andre langsiktige poster	-506 152	-475 736
B. Endring arbeidskapital	**165 616**	**950 457**
C. Arbeidskapital	**2 384 519**	**2 218 903**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 912 094	2 951 261
Kortsiktiggjeld	-527 575	-732 358
C Arbeidskapital	**2 384 519**	**2 218 903**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Entréen 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 693 548	9 417 975	9 855 237	9 965 087
Sum leieinntekt		**9 693 548**	**9 417 975**	**9 855 237**	**9 965 087**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 000	44 336	8 500	8 500
Sum annen inntekt		**11 000**	**44 336**	**8 500**	**8 500**
Sum inntekt		**9 704 548**	**9 462 311**	**9 863 737**	**9 973 587**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	33 353	32 101	33 353	34 968
Styrehonorar	3	236 543	227 664	236 543	248 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 722 760	1 759 586	2 250 000	1 935 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	989 888	821 071	957 100	987 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 691 022	2 502 656	3 000 000	3 268 341
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	10 172	9 851	10 500	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	33 745	7 743	48 700	41 800
Reparasjon og vedlikehold	7	1 008 919	1 418 155	1 402 400	1 378 100
Revisjonshonorar		12 373	11 310	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		222 220	213 820	222 159	233 128
Andre honorar	8	28 991	20 830	55 000	57 000
Kontorkostnad		19 635	38 772	1 000	1 000
TV/bredbånd		635 004	635 004	670 954	635 016
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		521 406	452 934	518 802	617 676
Andre kostnader	9	14 660	18 968	13 500	24 000
Sum kostnad		**9 180 691**	**8 170 465**	**9 434 011**	**9 485 029**
Driftsresultat		**523 857**	**1 291 846**	**429 726**	**488 558**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		147 911	134 346	0	0
Netto finansposter		**-147 911**	**-134 346**	**0**	**0**
Årsresultat		**671 768**	**1 426 193**	**429 726**	**488 558**
Andre overføringer	12	506 152	475 736	429 726	488 558
Overført sameiekapital		165 616	950 457	0	0
SUM OVERFØRINGER		**671 768**	**1 426 193**	**429 726**	**488 558**

Balanse 2025 Sameiet Entréen 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	2 117 828	1 611 676
Sum anleggsmidler		**2 117 828**	**1 611 676**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		43 459	98 221
Kundefordringer		0	34 024
Fordringer skader		0	65 699
Andre kortsiktige fordringer		45 306	17 433
Forskuddsbetalte kostnader		283 212	252 917
Innestående konsernkonto og bank		2 540 117	2 482 968
Sum omløpsmidler		**2 912 094**	**2 951 261**
SUM EIENDELER		**5 029 922**	**4 562 937**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 117 828	1 611 676
Annen egenkapital		2 384 519	2 218 903
Sum opptjent egenkapital		**4 502 347**	**3 830 579**
Sum egenkapital	**11**	**4 502 347**	**3 830 579**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 047	10 393
Leverandørgjeld		496 473	629 644
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		23 056	92 321
Sum kortsiktig gjeld		**527 575**	**732 358**
Sum gjeld		**527 575**	**732 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 029 922**	**4 562 937**

Sted:_____ Dato:_____

Øivind Larsen Styreleder	Thore Fagereng Styremedlem	Stefan Andre Bali Styremedlem
Gunn Merete H. Hebæk Styremedlem	Roger Høiseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
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.

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

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

Sameiet består av 131 seksjoner og 2 nærinsdrivende.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 100, bruks nummer 803 i Lørenskog kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nummer SP2023113.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 139 200	5 961 576
3601 Leie næringsdrivende	118 688	106 263
3609 Leie parkering	238 920	206 520
3616 Fjernvarme	2 098 920	2 098 920
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	668 100	627 228
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	429 720	417 468
Sum	**9 693 548**	**9 417 975**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Vann og avløp - Entreen 2	0	33 336
3990 Andre driftsinntekter	5 000	0
3999 Leie av fellesrom	6 000	11 000
Sum	**11 000**	**44 336**

Konto 3990 gjelder gebyr for brudd på sameiets vedtekter paragraf 2.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	33 353	32 101
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	236 543	227 664
Sum	**269 896**	**259 765**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	208 143	202 081
6341 Brannalarm	10 538	13 523
6360 Garasjevask, fasdadevask og vaskesaker	108 916	19 996
6361 Fast renhold	368 934	340 100
6362 Skadedyrutryddelse	5 970	0
6364 Matteleie	51 923	49 761
6391 Snømåking/strøing/feiing	158 968	78 176
6392 Containerleie/tømming	11 270	32 253
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	65 226	85 181
Sum	**989 888**	**821 071**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lett Styrt og lisens e-post	10 172	9 851
Sum	**10 172**	**9 851**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	329	0
6531 IT kostnader felles	162	73
6540 Inventar	8 988	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	1 685
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 568	0
6552 Driftsmateriell	514	0
6583 IT-lisensavgift	5 985	5 985
Sum	**33 745**	**7 743**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	43 750
6602 Vedlikehold VVS	297 321	317 201
6603 Vedlikehold elektro	27 021	61 413
6605 Vedlikehold fellesanlegg	26 075	165 114
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	9 438
6611 Vedlikehold heiser	344 940	307 542
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 375	1 058
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	69 909	64 329
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 394	190 862
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	23 160	167 655
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 294
6648 Vedlikehold dører og porter	13 650	38 257
6663 Vedlikehold ventilasjon	197 075	35 244
Sum	**1 008 919**	**1 418 155**

Konto 6602 gjelder kostnaden fra leverandøren Østfold Rør på kr. 297 321,-.
Konto 6663 gjelder kostnaden fra leverandøren Solheim og Larsen Klima på kr. 197 075,-.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 309	5 595
6750 Vakthold	21 682	15 236
Sum	**28 991**	**20 830**

Konto 6714 er kostnad for rådgivning utover hva som er avtalt i kundeavtalen.
Konto 6750 gjelder kostnaden fra Enter Security for video overvåking på kr. 17 326,- samt 1 leverandør faktura fra Securitas utrykning på kr. 4356,-.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 050	750
7719 Møter, div. styret	3 528	2 688
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 500
7770 Betalingskostnader	1 273	1 092
7772 Omkostninger inkasso	2 283	0
7773 Omkostninger innkreving	4 026	11 938
Sum	**14 660**	**18 968**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen på kontoen er pålydende kr. 2 117 828 ,-.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 611 676	506 152	2 117 828
Årets resultat	2 218 903	165 616	2 384 519
Sum opptjent egenkapital	**3 830 579**	**671 768**	**4 502 347**
Sum egenkapital	**3 830 579**	**671 768**	**4 502 347**

Note 12 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Roger Høiseth (sign.)	11.03.2026

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 1 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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: EI146-M6ZJ5-LJPZE-R2GGL-HA03N-CXFPI

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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: EI146-M6ZJ5-LJPZE-R2GGL-HA03N-CXFPI

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 19:07:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EI146-M6ZJ5-LJPZE-R2GGL-HA03N-CXFPI

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 2025 - Sameiet Entréen 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Larsen
Styremedlem, Gunn Merete H. Hebæk
Styremedlem, Roger Høiseth
Styremedlem, Stefan Andre Bali
Styremedlem, Thore Fagereng
Varamedlem med all tilgang, Olga Mukhina
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Per Gunnar Thoresen

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Entréen 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2023113. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av lekeplassen.
- Kontroll av brannslukke utstyr i fellesområder.
- Kontroll av sprinkler fellesområder.
- Kontroll av heiser.
- Kontroll av brannalarm system.
- Kontroll av røykluker til tak.
- Kontroll av ventilasjonsanlegget.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 1

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

Siden forrige årsmøte i april 2025 og frem til årsmøte i april 2026 har styret arbeidet med følgende saker:

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.

Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.

Utarbeidet budsjett.

Foretatt ny oppmerking av de fleste P plassene. Arbeidet er gjort på dugnad av styret.

Vasket og beiset gulvene på to takterrasser. Arbeidet er utført av styret på dugnad.

Merket dører ut til takterrasser med "Røyking forbudt". Dette for å bedre brannsikkerheten.

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugens gate 7. Her har det trengt vann gjennom pappen og ned i taket i en leilighet. Skaden oppsto i 2023 men denne saken er per februar 2026 enda ikke blitt avsluttet av JM. Styret har fulgt opp utbygger JM. Dette er en viktig sak for sameiet å løse slik at kostnader for sameiet unngås. Det er nå laget en utbedrings plan sammen med JM for utbedring av skaden. Det har vist seg at utbedringene i leiligheten som har fått vannskader i tak har tatt tid.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2025. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

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

Alle heiser har blitt oppgradert fra 2G til 4G. Telenor slukker 2G ved utgangen av 2026. (Kontakt mellom heis og alarmsentral hos Kone)

Det har vært en del feilbruk av søppel innkastene der avfall har satt seg fast.

Styret har spart oss alle for kostnader da styret i svært mange tilfeller har klart å restarte heiser etter heis stans uten å måtte tilkalle heis montør.

Det har vært mange stopp i søppel suget etter feilbruk som har ført til propp i anlegget.. Styret har på dugnad klart å fjerne proppen uten å måtte tilkalle reparatør. Dette har spart oss for mange kostnader.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1 tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00 - Bonabo Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hero Hosseini

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hero Hosseini

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thore Fagereng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 248.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene §3-4 Garasje. Forslag fra styret.

Det foretas bilvask i garasjen, noe som fører til ekstra vann i garasjen. Det er ikke sluk her. Kun oppsamlings kummer som må tømmes manuelt. Det medfører ekstra kostnader for sameiet å fjerne vannet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Blankt: 1

For: 29

Mot: 1

Totalt antall stemmer: 31

5.2 Sammenslåing av entreen 1 og 2. Forslag fra Lars Bakkom.

Jeg ønsker å fremme forslag om at styret utreder muligheten for en sammenslåing av sameiene Entreen 1 og Entreen 2.

Bakgrunnen for forslaget er at felleskostnadene i dag oppleves som høye, og en sammenslåing kan gi økonomiske fordeler gjennom bedre fordeling av faste kostnader, mer effektiv drift og potensielt lavere kostnader per seksjon.

En sammenslåing kan også bidra til en enklere og mer robust organisering av drift, vedlikehold og administrasjon.

Jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at styret innhenter relevant informasjon og vurderer:

- økonomiske konsekvenser og mulige besparelser
- praktiske og juridiske forhold knyttet til sammenslåing
- eventuelle konsekvenser for drift, vedlikehold og fellesarealer

Styret bes legge frem en vurdering/rapport og eventuelt forslag til videre prosess for sameierne.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Totalt antall stemmer: 31

Blankt: 0

For: 2

Mot: 29

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Larsen for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thore Fagereng og Roger Høiseth som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Per Gunnar Thoresen og Olga Mukhina foreslås som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 personer til valgkomiteen for 1 år.

Wenche Sørgaard ønsker å gå ut av valgkomiteen. Styret takker henne for innsatsen.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Larsen, Trude Vrålstad Jacobsen og Torunn Tinholt Mikkelsen i

valgkomiteen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Entréen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Hero Hosseini (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Thore Fagereng (sign.)	28.04.2026

VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.09.2018, sist endret 22.04.2024.

1. Navn

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Fellesareal

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

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

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

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har

etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel

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

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

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:100	110450	A_45_S.5	

TEGNINGSNAVN
Fasade Sør for skiltplan

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSKART

PROSJEKT
ENTRÉEN

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

FASE
ARBEIDSTEGNING

DATO	TEGN	KONT	FAGL
05.09.2017	AP	AP	AL

TEGNINGSNAVN
ENTRÉEN
Byggetrinn 1 (BT1) Fasade Sør for skiltplan

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:100	110560	A_45_S.5	

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



Tegningsnavn: A_45_AB.4_Ar
Revisjon nr.: A
Type tegning: Oppgang AB, Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100	110560	A_45_AB.4_Ar	A

TEGNINGSNAVN:
Oppgang AB, Fasade Øst

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A.	21.06.17	ID vinduer	AG	AP

LOKALISERINGSFIGUR

5m 10m

PROSJEKT:
ENTRÉEN

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

Halvorsen & Reins AS

FASE: ARBEIDSTEGNING

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
16.06.2017	AP	AG	AL

TEGNINGSNAVN:
Byggetrinn 1 (BT1)
Oppgang AB, Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON
1:100	110560	A_45_AB.4_Ar	A

Dato: 22/02/19
Målestokk:
Rev:

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



3D bokstavskilt montert på skinner med frontbelysning
Størrelse: 2620x500mm

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:125	110450	A40-06	

TEGNINGSNAVN:
Fasade Nord for skilt

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT
ENTRÉEN

JM Norge AS, Oslo
Mustadsvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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

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



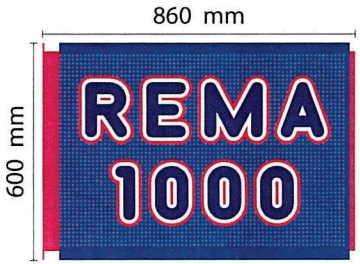
Folie til inngangsdør
2stk Velkommen B=850mm
2stk Takk for besøket B= 850mm



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



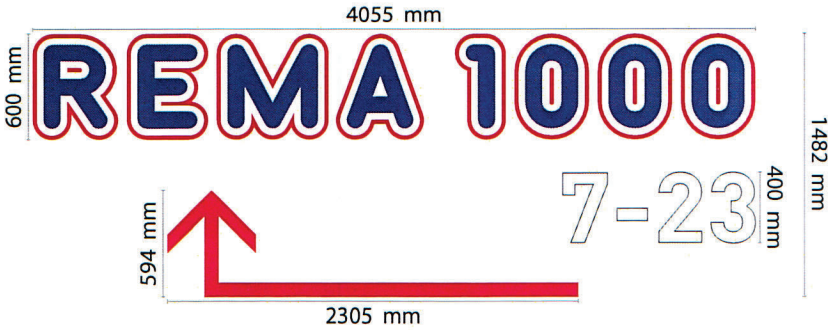
2-sidig flagskilt
1stk 600h



Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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

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



Veggseil
1pcs 3600x2400mm




Thai smile

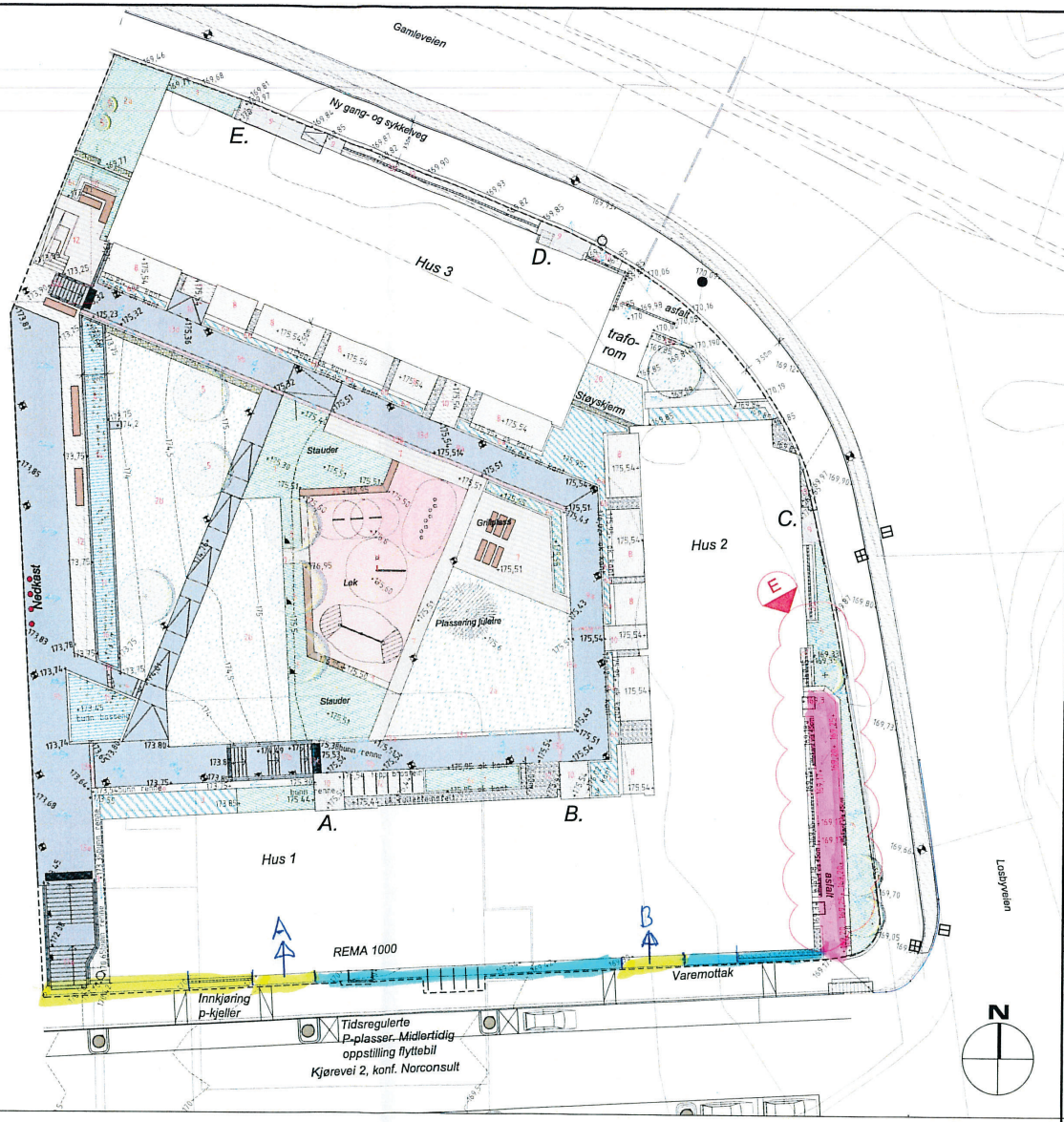
Vedlegg 2

Bruks og vedlikeholdsplan

Næring 2

Næring/Dagligvare

Samlet



Merknad

1. Inntak til underjordisk fordrøyning
2. Utløp for rør som fører takvann til fordrøyningskanal
3. Støyskjerm, konf. ARK
4. Parsellgrense gang-og sykkelveg og Kjørevei 2
5. Nedkast for avfallssug

Henvisninger

Detaljer, se tegn. L_50_X_Pt - serie

Planteplan, se tegn. L_27_1_Pt

G/S-veg, konf. RIVeg tegn C01

Belysning, konf. RIE

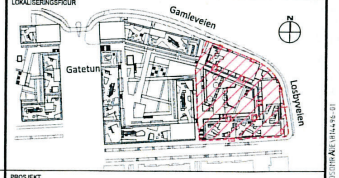
Se Delplan 1- 4 tegn. L_20_1-4_Pt for målsetting

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

Entréen BT1
Produksjonsunderlag

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
E	15.06.2018	Adkomst til ny inngang. Endringer arealbruk, terreng og utforming	HK	BSR
D	05.04.2018	Justering av høyder rundt inngang E i parkanlegget	JOBS	JNG
C	11.12.2017	Overstørrelse v. aarsel hjørne Hus2. Rev. utforming av trapp ved Hus1. Rev. vannrenne langs fasade	JOBS	AMRH
B	14.11.2017	Rev. Snusirkel v. innganger, tilpasset v. REMA1000, høyder mot G/S-veg, høyder/utforming rampe	JOBS	VL
A	06.06.2017	Justering av pullert plassering pga. konflikt med gangadkomstrampe i BT2-4	JOBS	KLM

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Entréen BT1

Multiconsult
JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67 17 60 00
E-post post@jm.no
Stramsø Torg 9
PB 2345, 3003 Drammen
Hoved PB 198 Skøyen, 0213 Oslo
www.multiconsult.no

FASE: **Produksjonsunderlag**

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
16.06.2017	KLM	VL	BER

Utomhusplan
BT 1

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

COPYRIGHT © 2014 JM BYGGHOLT AS

Tegnforklaring

- Entreprisegrense
- Rekkverk
- Eiendomsgrense
- Nye koter
- Eksisterende koter
- Acodrain (konf. RIVA)
- Plassbygd benk
- Nedkast/avfallssug Ø 500 mm rør
- Referanse til detaljtegninger (12)
- Fallpil (2,5%)
- Container for midlertidig avfallshåndtering
- Bord og benker Vroom fra Vestre
- Bord takhage Vroom fra Vestre
- Prosjektert høyde (170,9-)
- Plasstøpt betongdekke
- Asfalt
- Terrassegulv på private uteplasser
- Tredekke på felles oppholdsareal
- Fotskraperist
- Smågatestein
- Lekeområde med gummibark
- Fordrøyning av overflatevann med stauder og elvegrus
- Plen
- Stauder og lave busker
- Hekk og buskfelt
- Klatreplanter
- Elvestein
- Sedum
- Lekeapparat med sikkerhetssone
- Trær i gårdsrom
- Trær i Kjørevei 2
- Renne av ubehandlet stål
- Renne av ubehandlet stål med overdekning
- Renne av smågatestein
- To rader storgatestein som kant mot g/s-veg
- Brannhydrant
- Lys - pullert Louis Paulsen Flindt (konf. RIE)
- Lys - spot (konf RIE)
- Lysmast (konf. RIE)
- Innfelt belysning i murkanter i gårdsrom (konf. RIE)
- Sluk og kum (konf RIVA)
- Snusirkel iht. UU-krav
- Belysning i plantefelt på takhage (konf. RIE)
- Sykkelstativ Bøy fra Vestre
- Skjermvegg mellom uteplasser konf.ARK

Filnavn: LAYOUT_L_17_PT_BT1.DWG Tegning str: ISO A1 (841.00 X 594.00 MM) Plottet dato: 21.08.2018 Bruker: KAAE HELENA

Vedlegg 3

Seksjonering U1



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

TEGNFORKLARING

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

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

Rutine for valgkomiteens arbeid.

Vedtatt på årsmøte 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRIVSELSREGLER

FOR

Sameiet Entréen 1

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

GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 1.

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

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

REGLER OM RO

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

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

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

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

TERRASSER / BALKONGER / SOLAVSKJERMING

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

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

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

Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk.

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

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

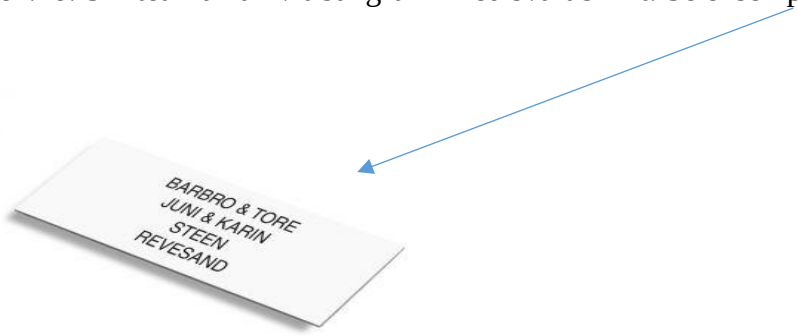
Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

SØPPEL OG AVFALL

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

NAVNESKILT POSTKASSE

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



FELLESAREALER

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

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

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

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

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

FELLESHUSET

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

PARKERING OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av

dyr må skje utenfor sameiets gårdsrom.

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

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

BRANNVERN

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

KLAGER

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

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

Lørenskog kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

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

Ferdigattest - Losbyveien 1 - Boligblokker med parkeringskjeller

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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.03.2020.

Kommunalteknikk har gitt positive uttalelse for søknad om ferdigattest 14.02.2020

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Tor Olav Aakre
saksbehandler

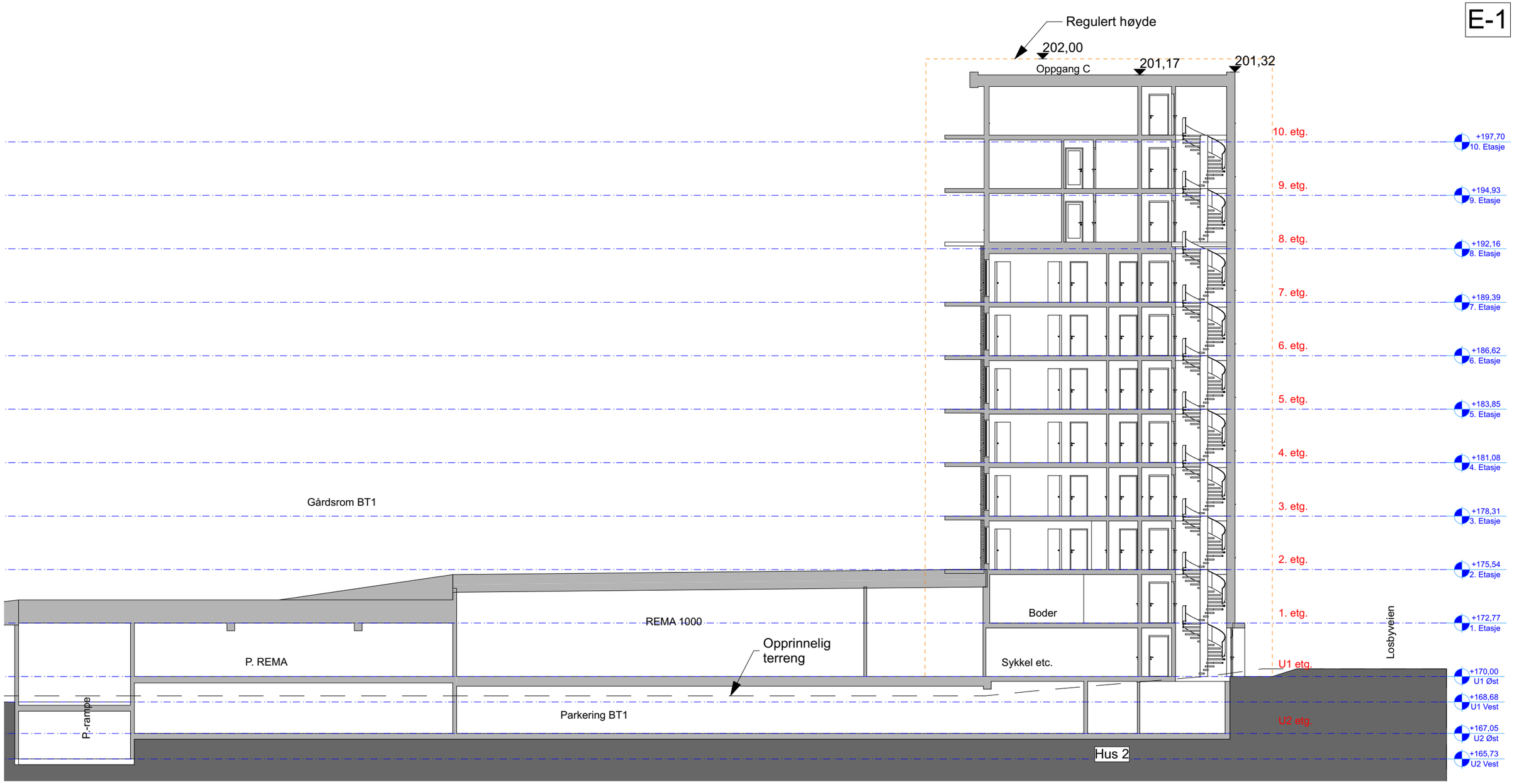
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

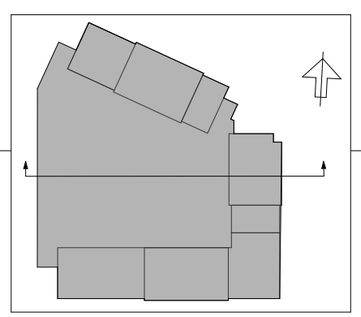
Kopi til:
JM Norge AS Mustads vei 1 0283 OSLO

Intern kopi til:

E-1



1:200 Snitt A1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A1

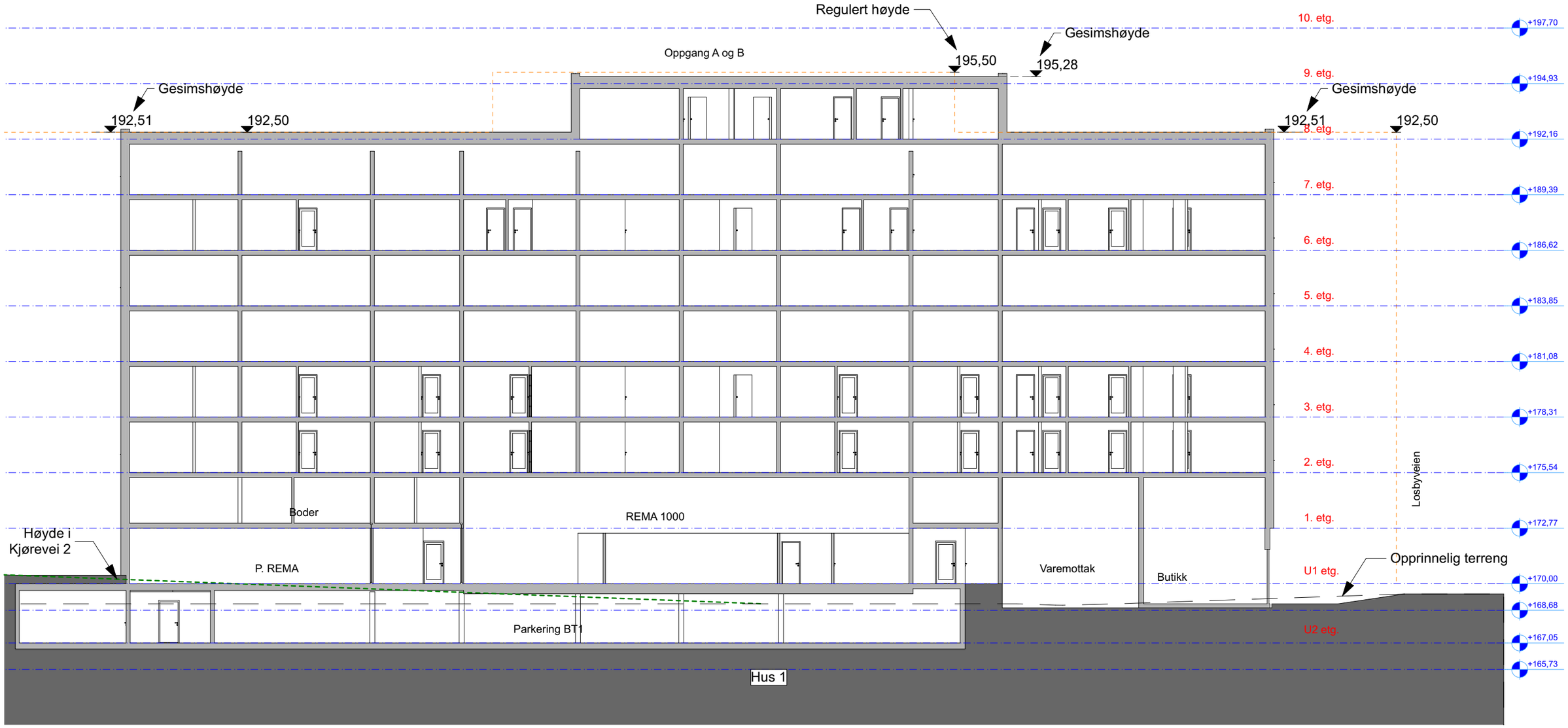
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

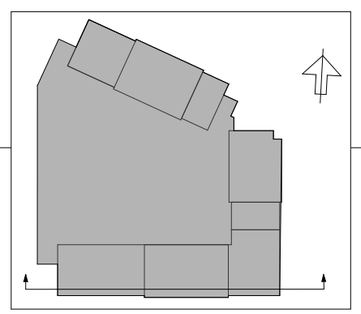
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-2



1:200 Snitt A2



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt A2

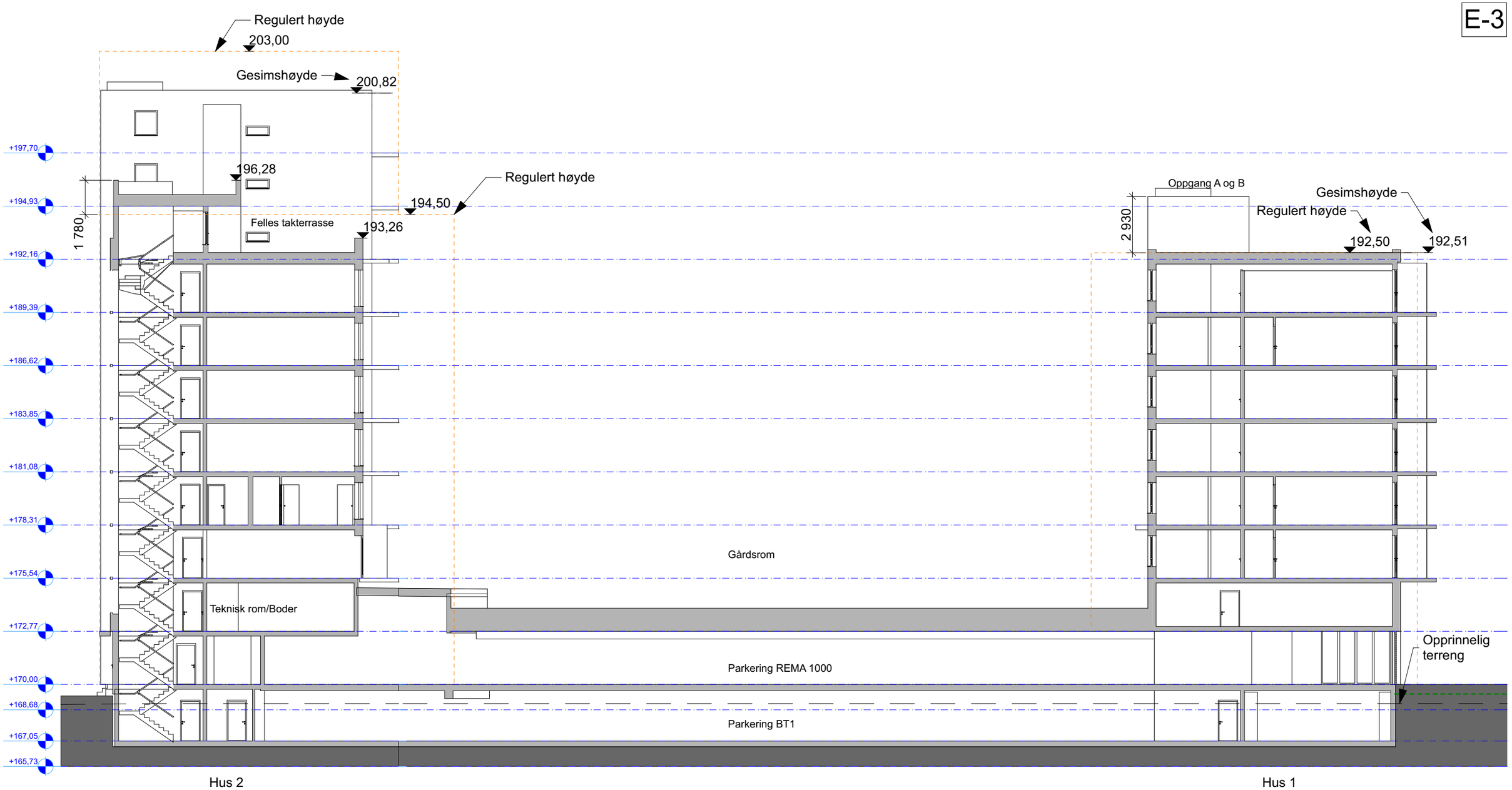
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

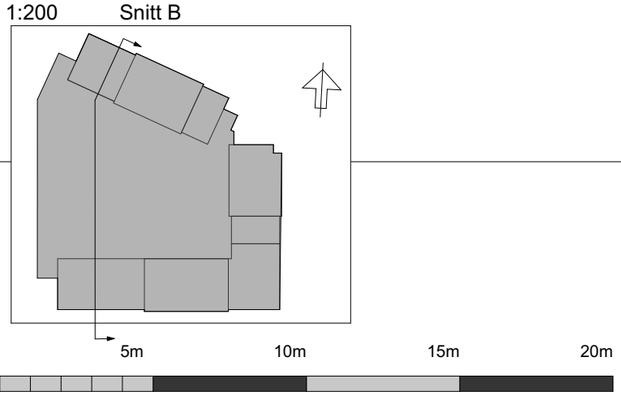
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-3



1:200 Snitt B



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt B

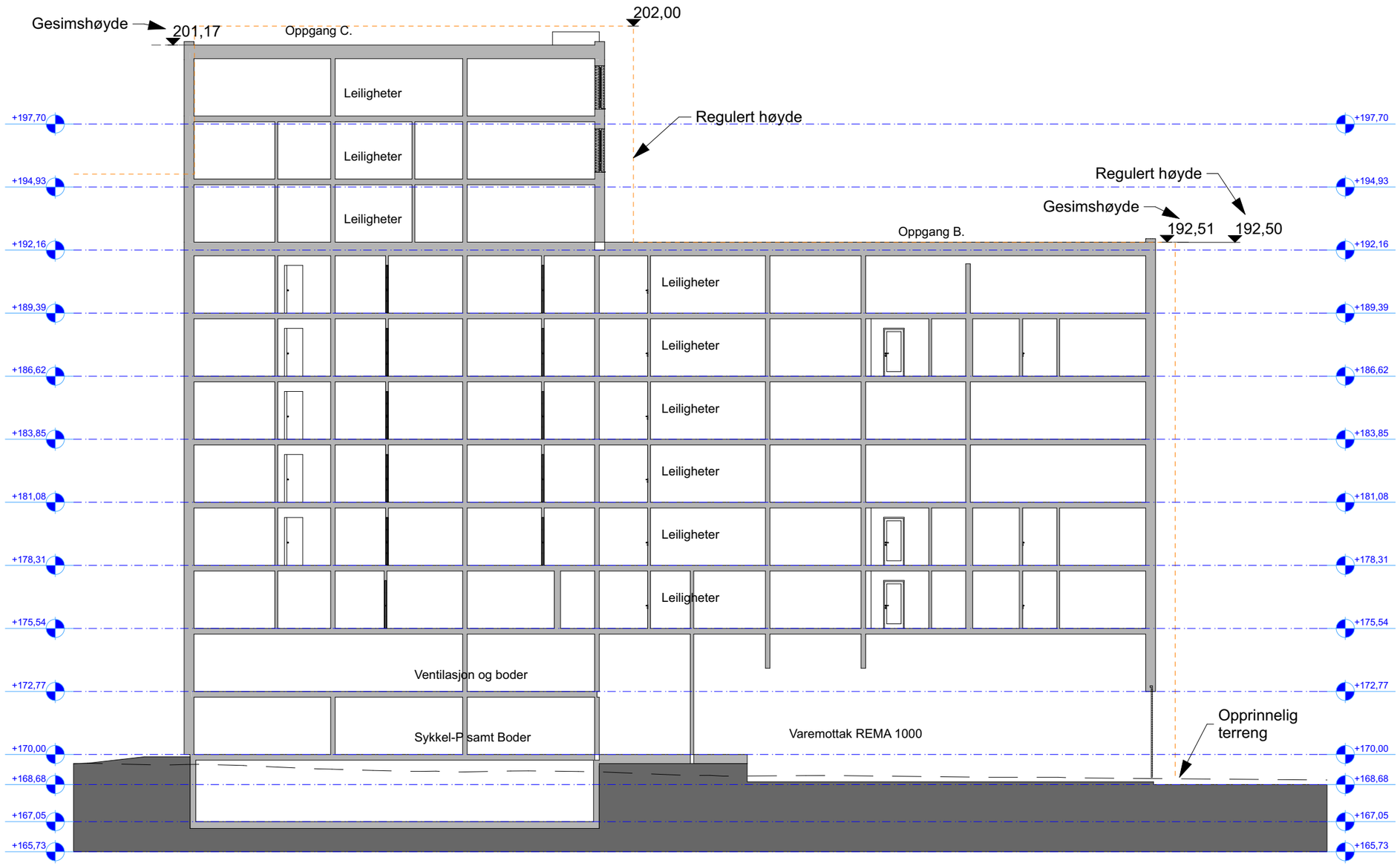
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

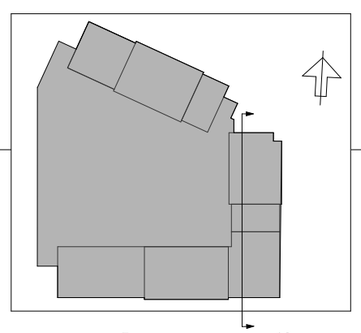
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-4





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Snitt C

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

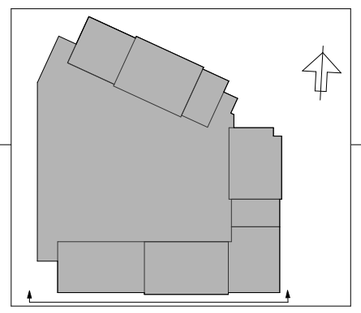
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-5



1:200 Fasade Sør



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Sør

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

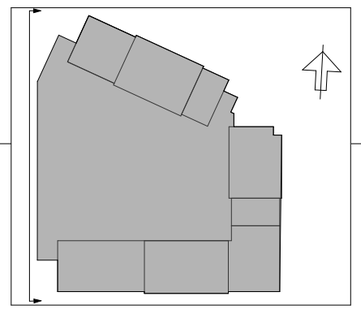
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-6



1:200 Fasade Vest



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Vest

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

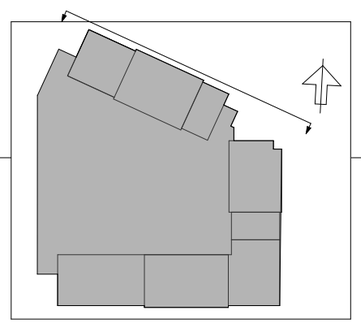
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-7



1:200 Fasade Nord 1



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Nord

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

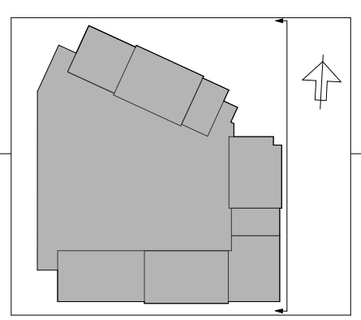
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-8



1:200 Fasade Øst



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1 (Byggetrinn 1)

BT1 Fasade Øst

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	TS	AL

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

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen



Tegningsnr.:
A_21_S.U2_Ra

Type tegning:
BT1 Plan U2 Parkering

E-9

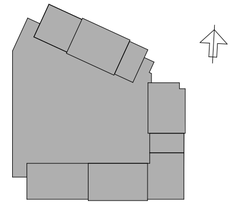
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.U2_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan U2 Parkering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



5m 10m 15m 20m

PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

FASE
RAMMESØKNAD

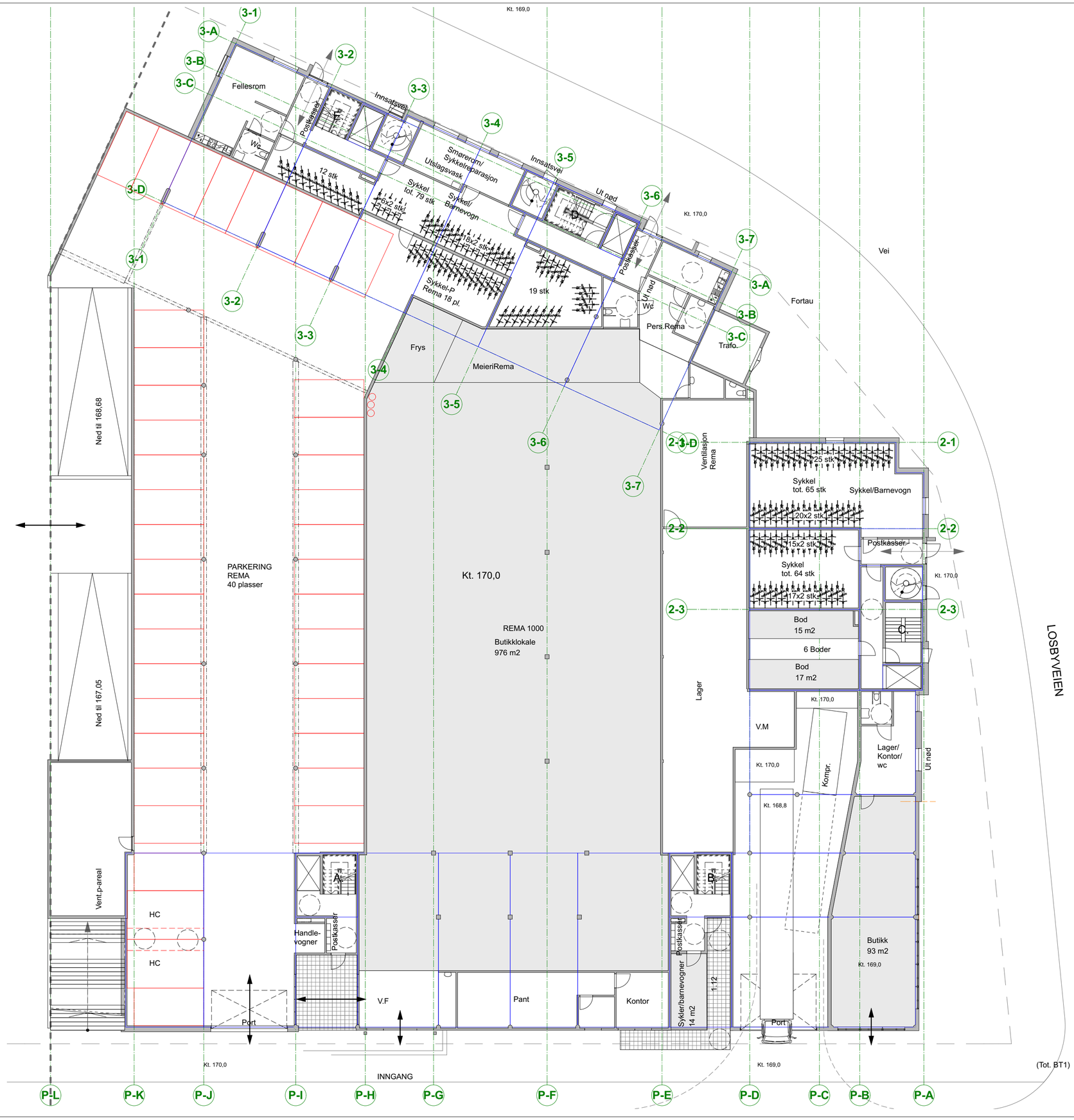
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

TEGNINGSNAVN:

LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan U2 Parkering

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



Tegningsnr.: A_21_S.U1_Ra

Type tegning: BT1 Plan U1 Butikketasje

E-10

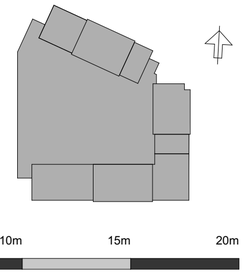
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.U1_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan U1 Butikketasje

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

FASE: RAMMESØKNAD

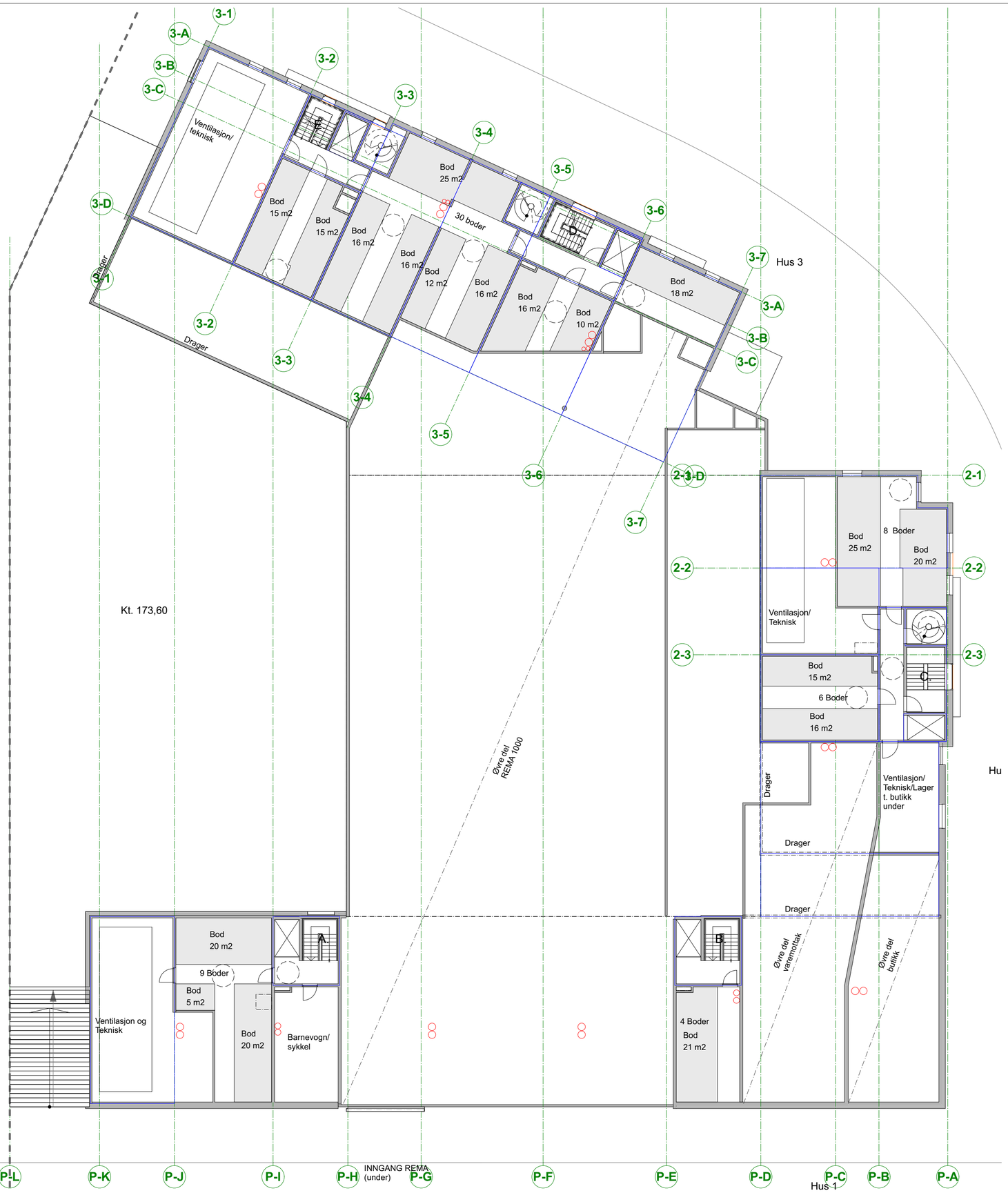
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
27.05.2016	AG	AG	AL

TEGNINGSNAVN:

LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan U1 Butikketasje

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



Tegningsnr.: A_21_S.1_Ra

Type tegning: BT1 Plan 1.etasje

E-11

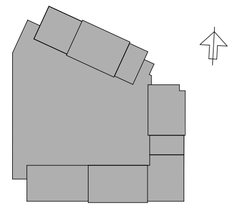
MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:200, 1:1587,35)		A_21_S.1_Ra	

TEGNINGSNAVN:

BT1 Plan 1.etasje

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

LOKALISERINGSFIGUR



5m 10m 15m 20m

PROSJEKT

LOSBYPORTEN

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

FASE: RAMMESØKNAD

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

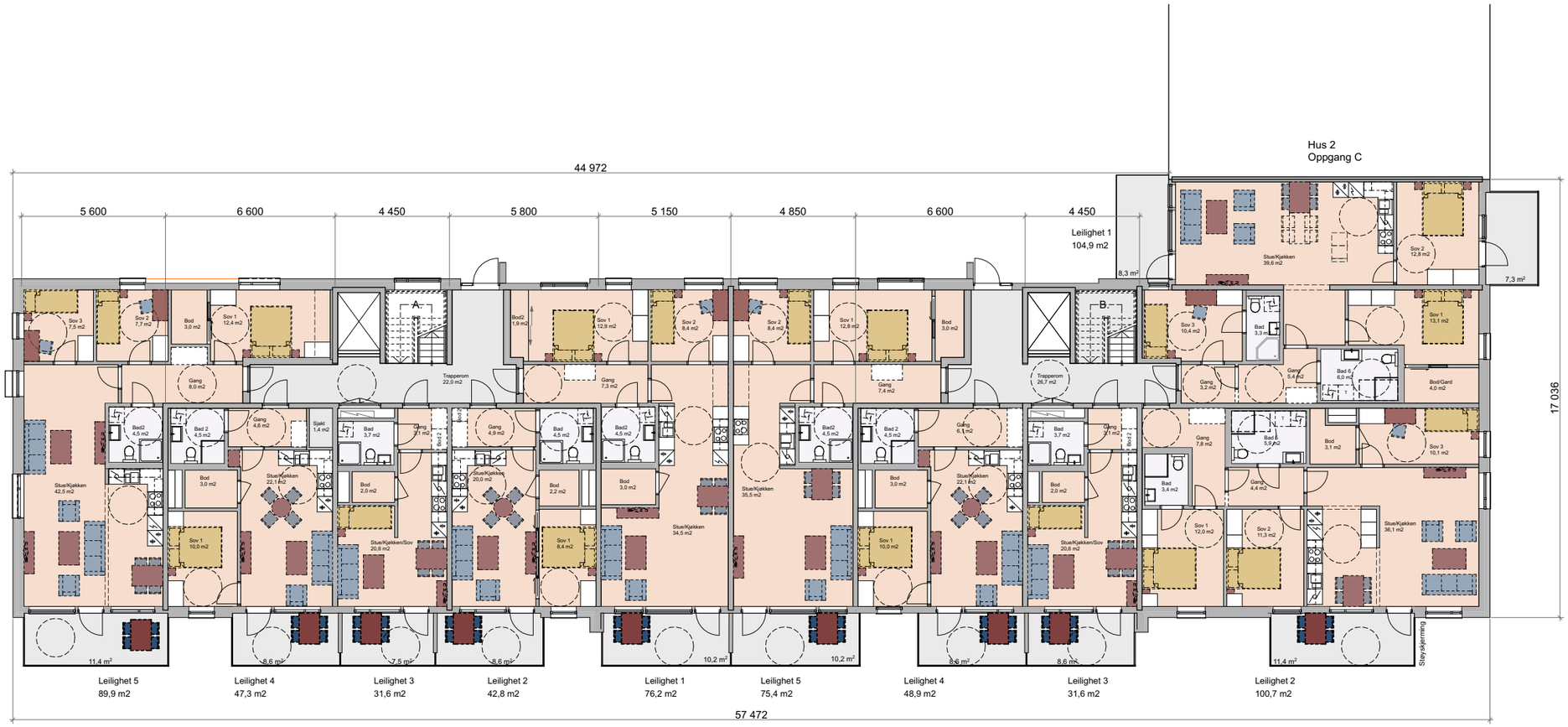
TEGNINGSNAVN:

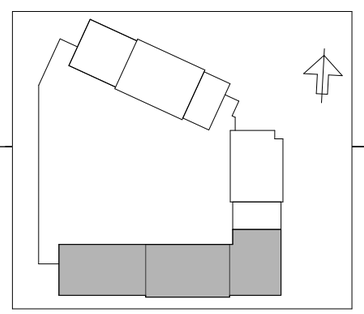
LOSBYPORTEN BT1

BT1 Plan 1.etasje

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

E-12





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 2.etg

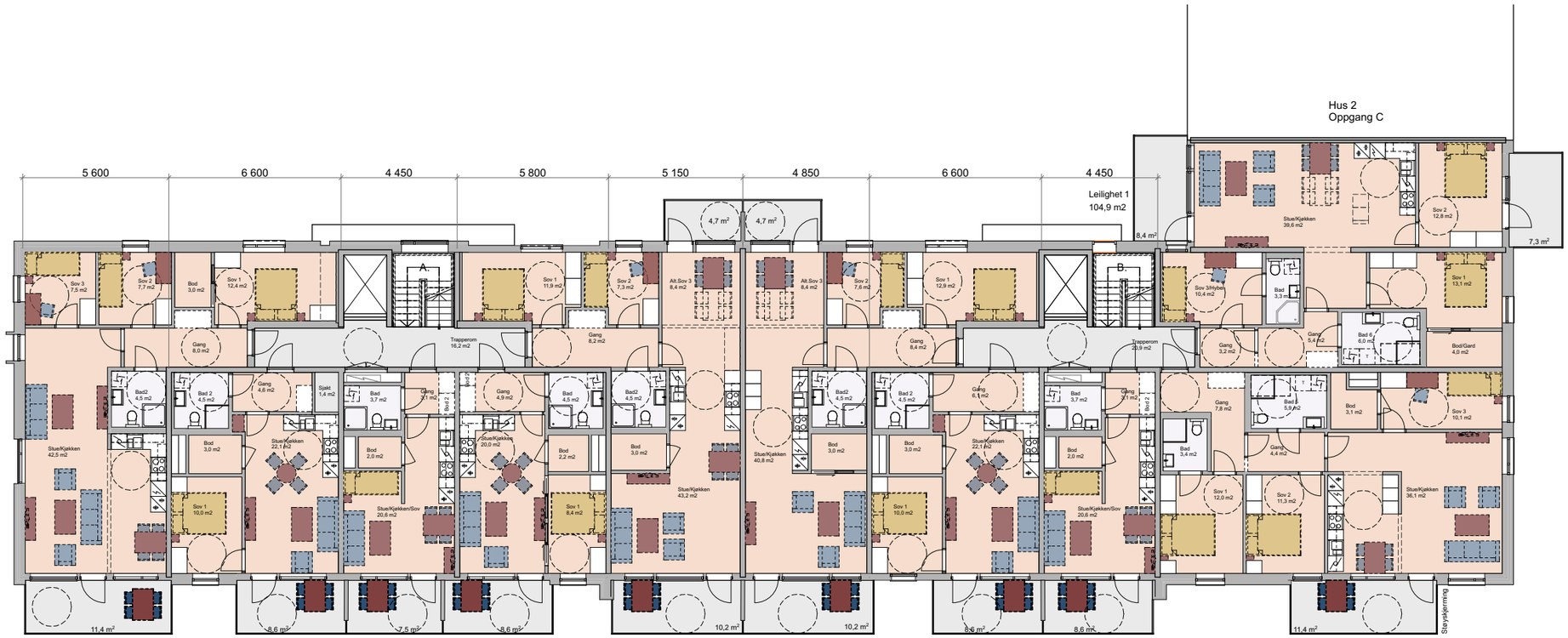
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

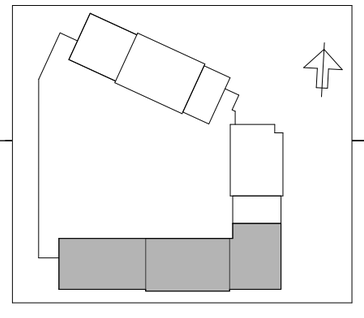
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-13





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 3.-5.etg

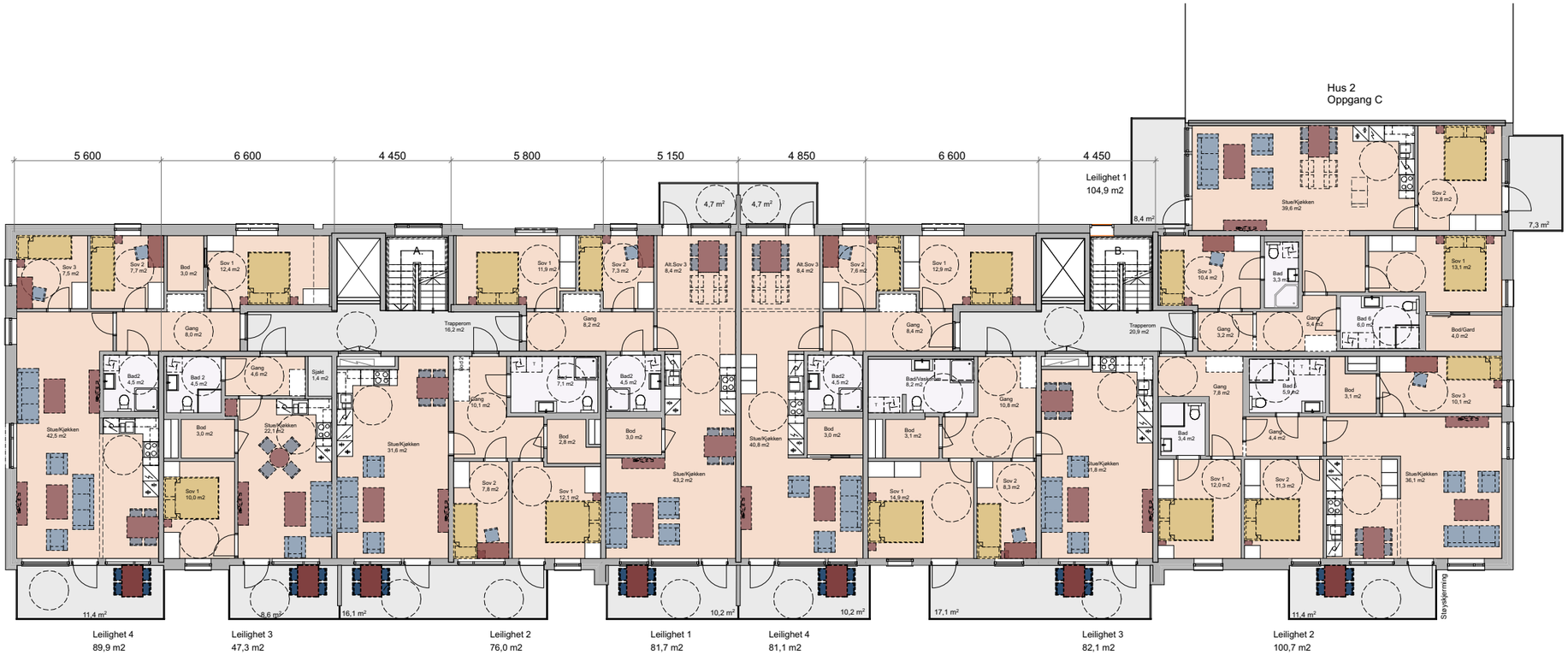
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

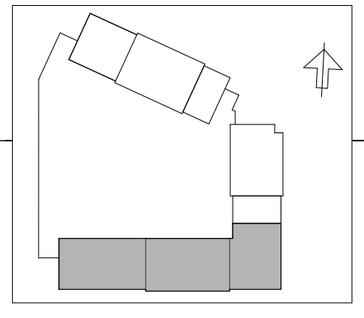
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-14





5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 6.-7.etg

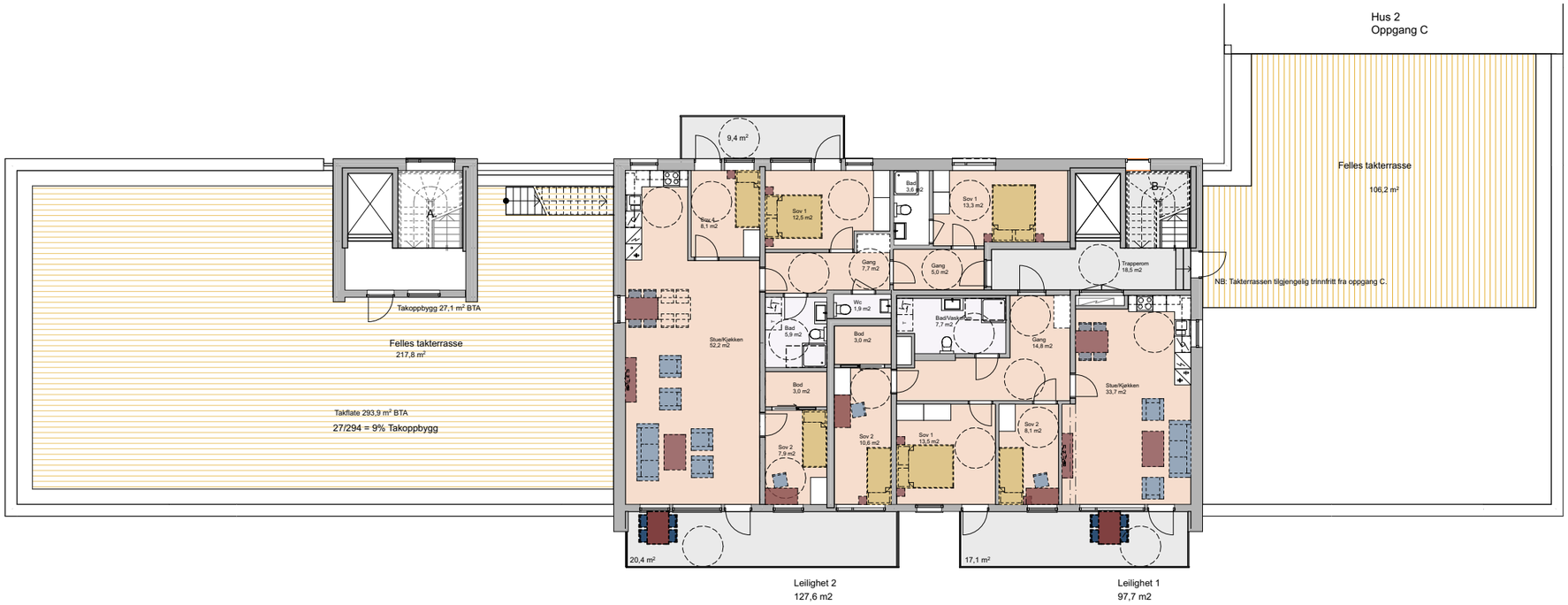
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

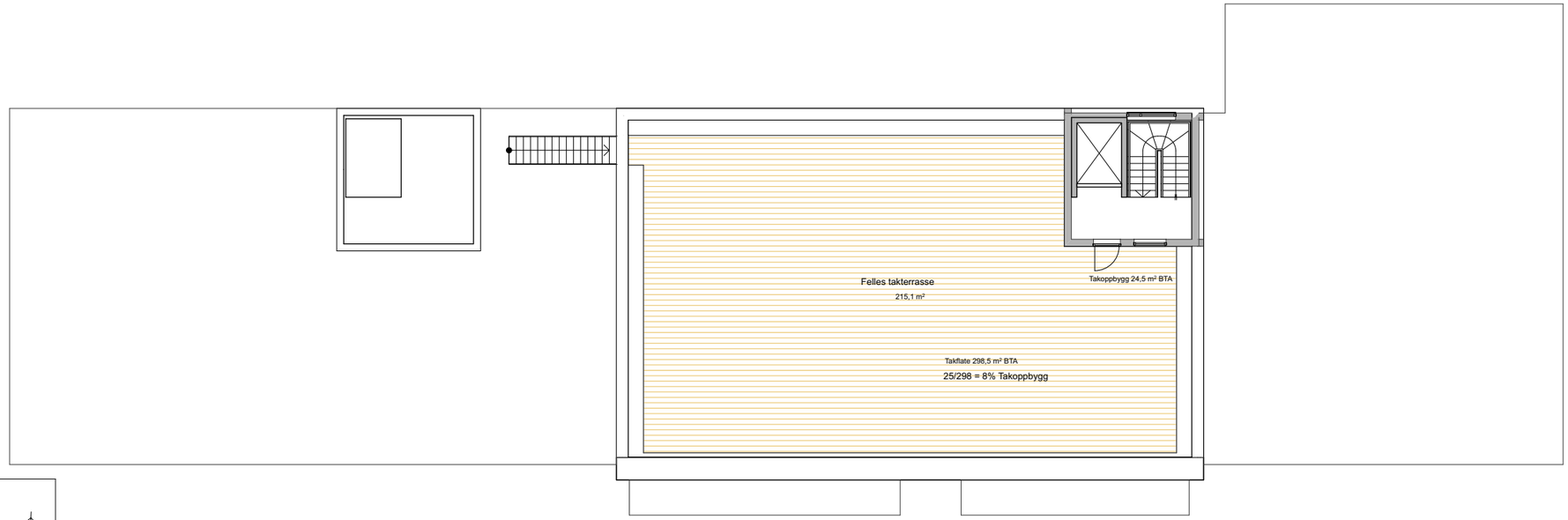
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

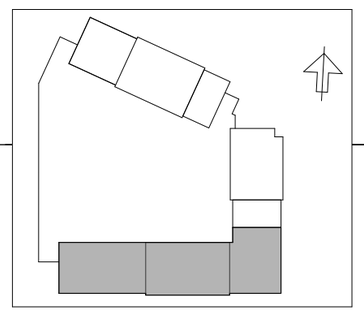
E-15



8. Etasje



Etasje



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Plan 8.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

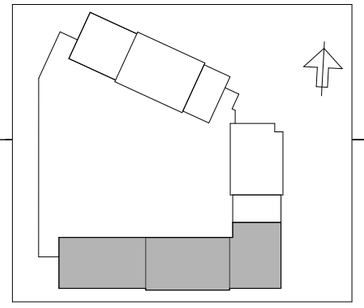
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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



Fasade Nord 1:200



5m 10m 15m 20m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

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

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 1, Fasade Nord

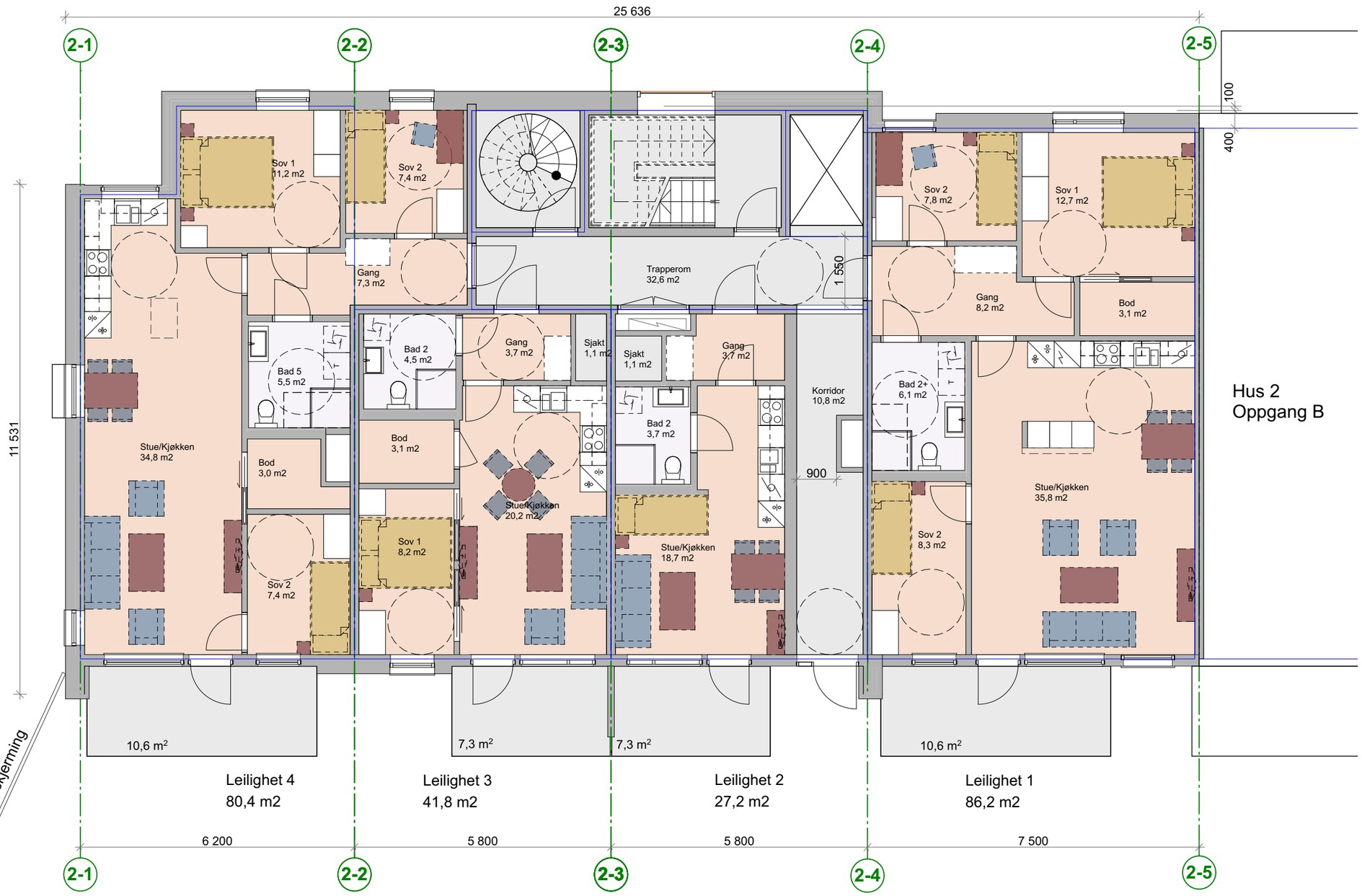
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

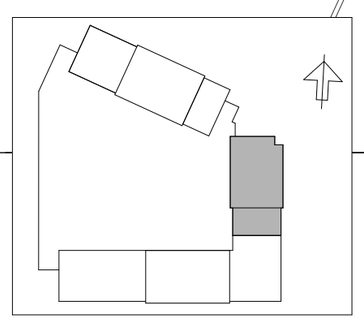
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-17



Hus 2
Oppgang B



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 2.etg

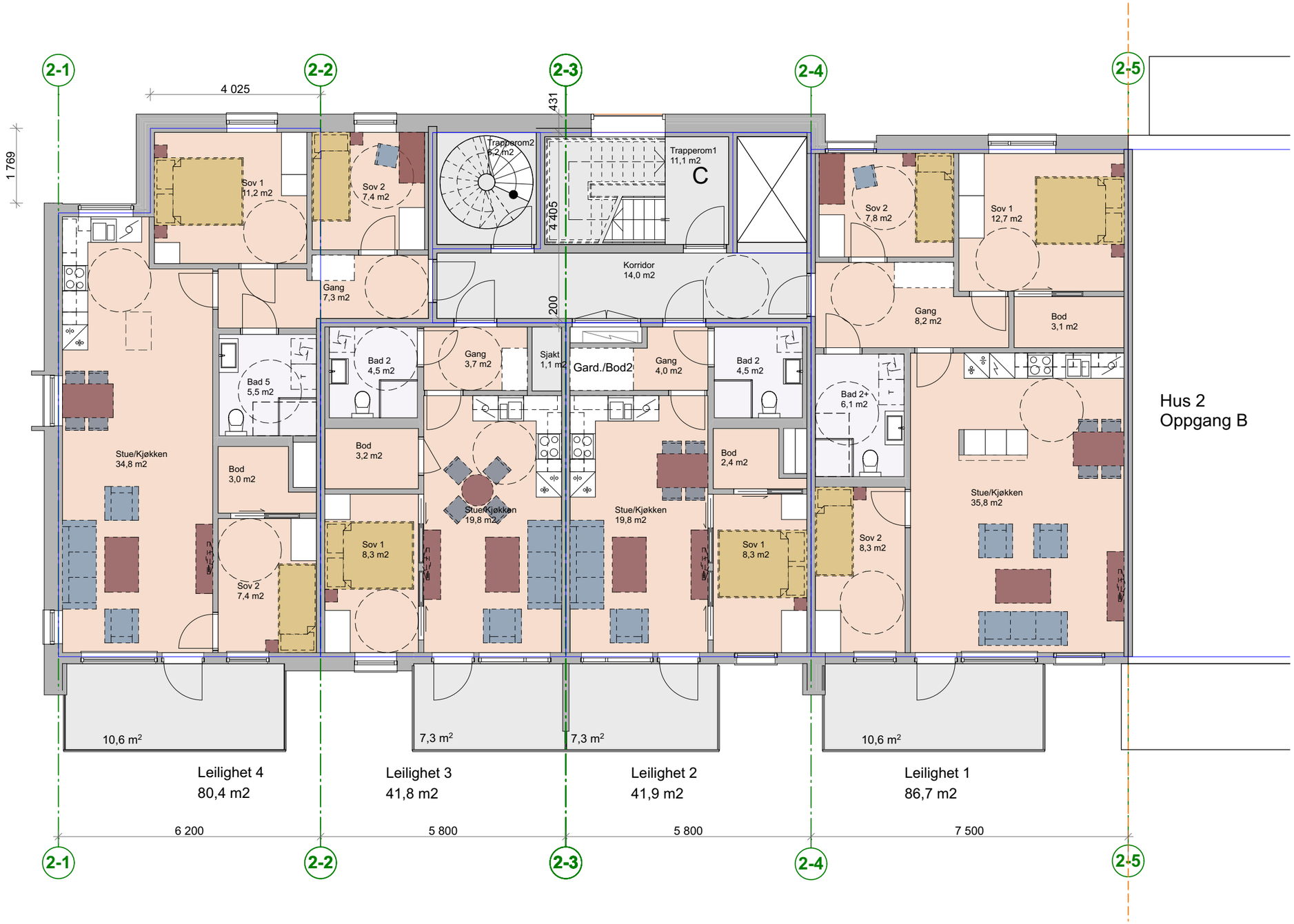
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

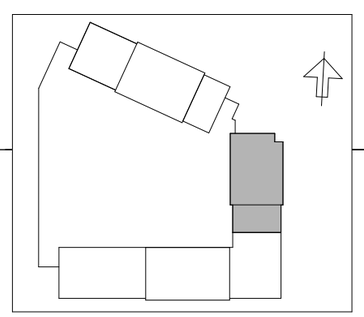
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-18



Hus 2
Oppgang B



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1
Hus 2, Plan 3.-7.etg

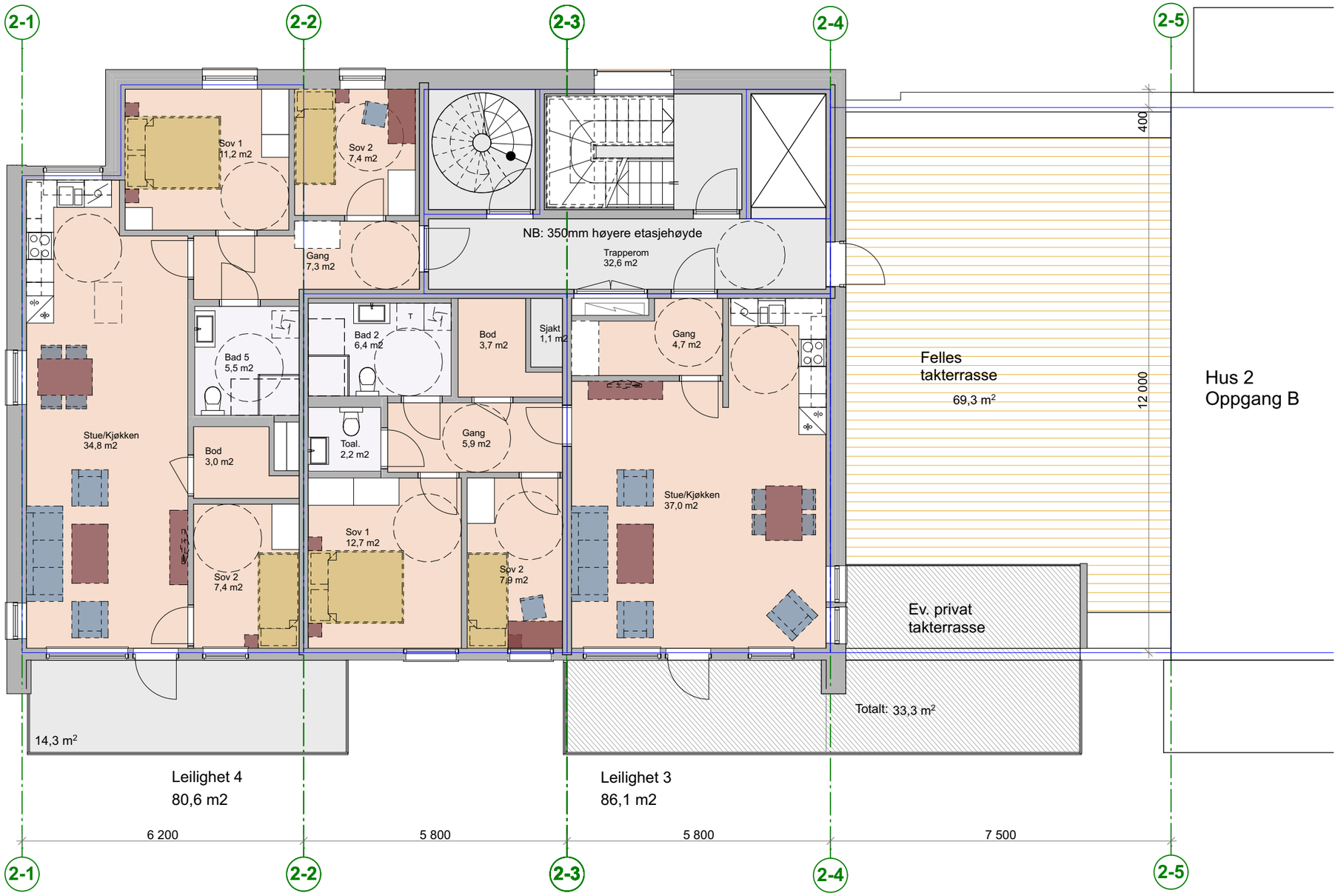
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

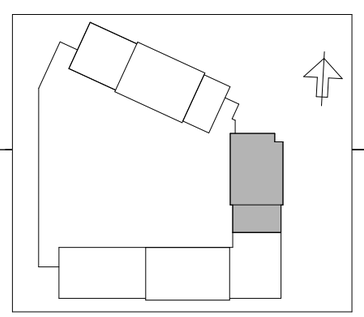
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-19



Hus 2
Oppgang B



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1
Hus 2, Plan 8.etg

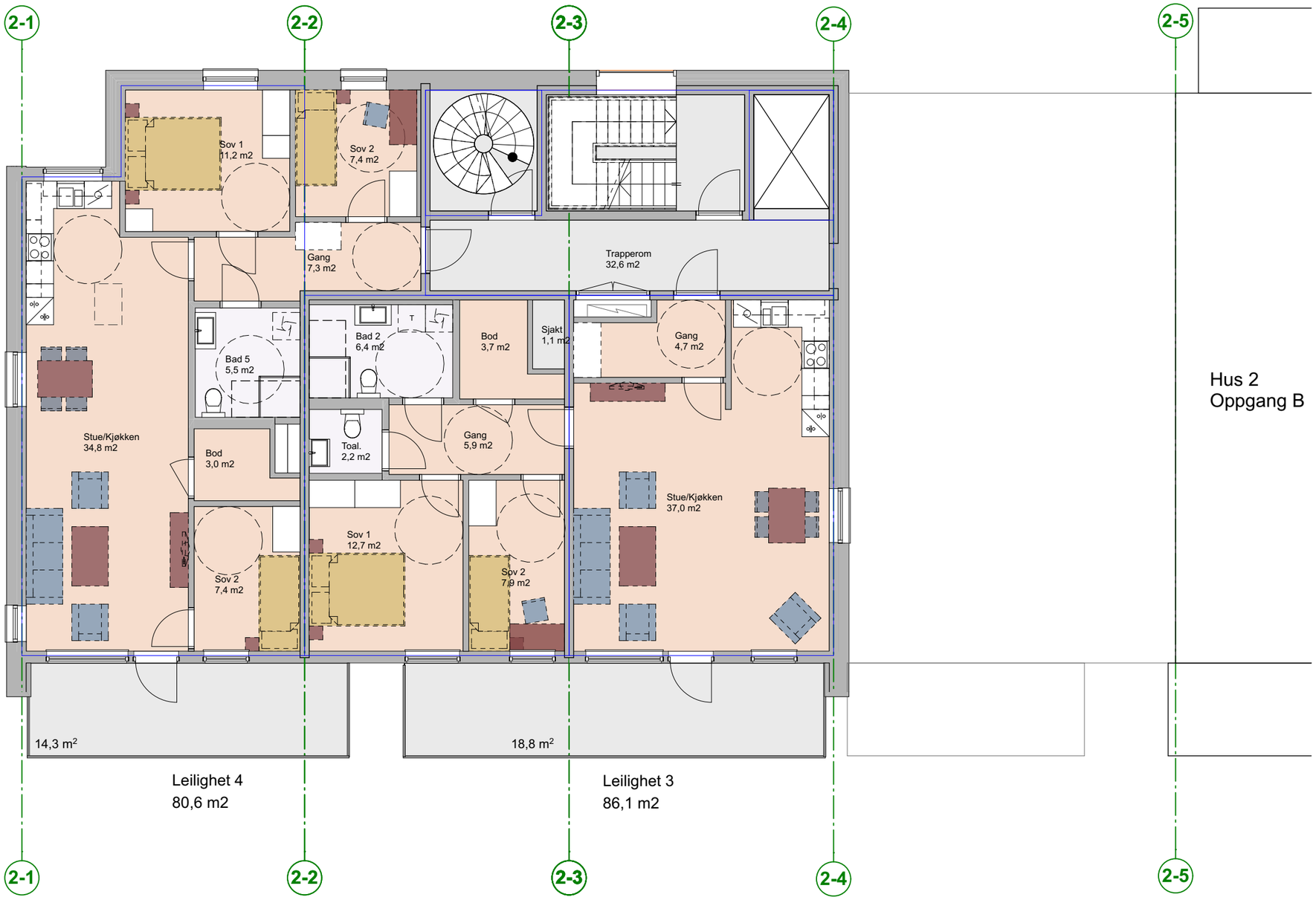
DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

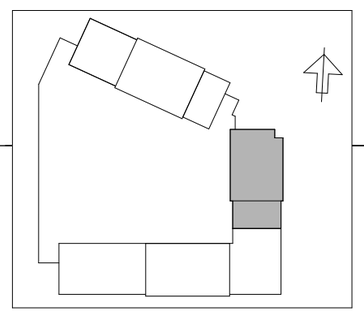
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-20



Hus 2
Oppgang B



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Plan 9.-10.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

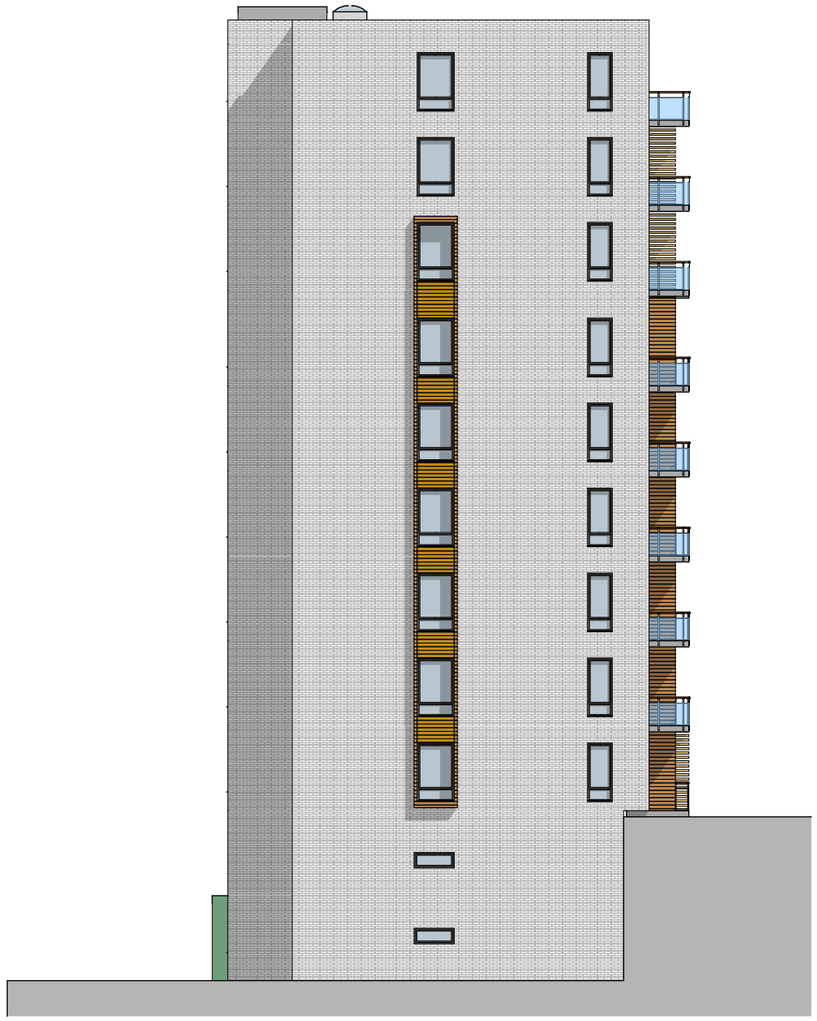
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

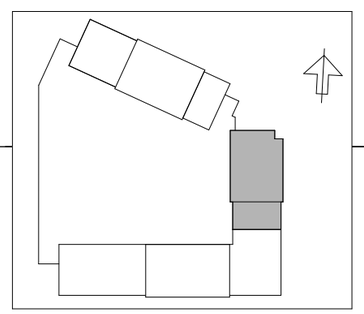
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	Rammesøknad	110560	A_20_C.9_Fp	-



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord



5m 10m 15m 20m

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

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 2, Fasade Vest og Nord

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

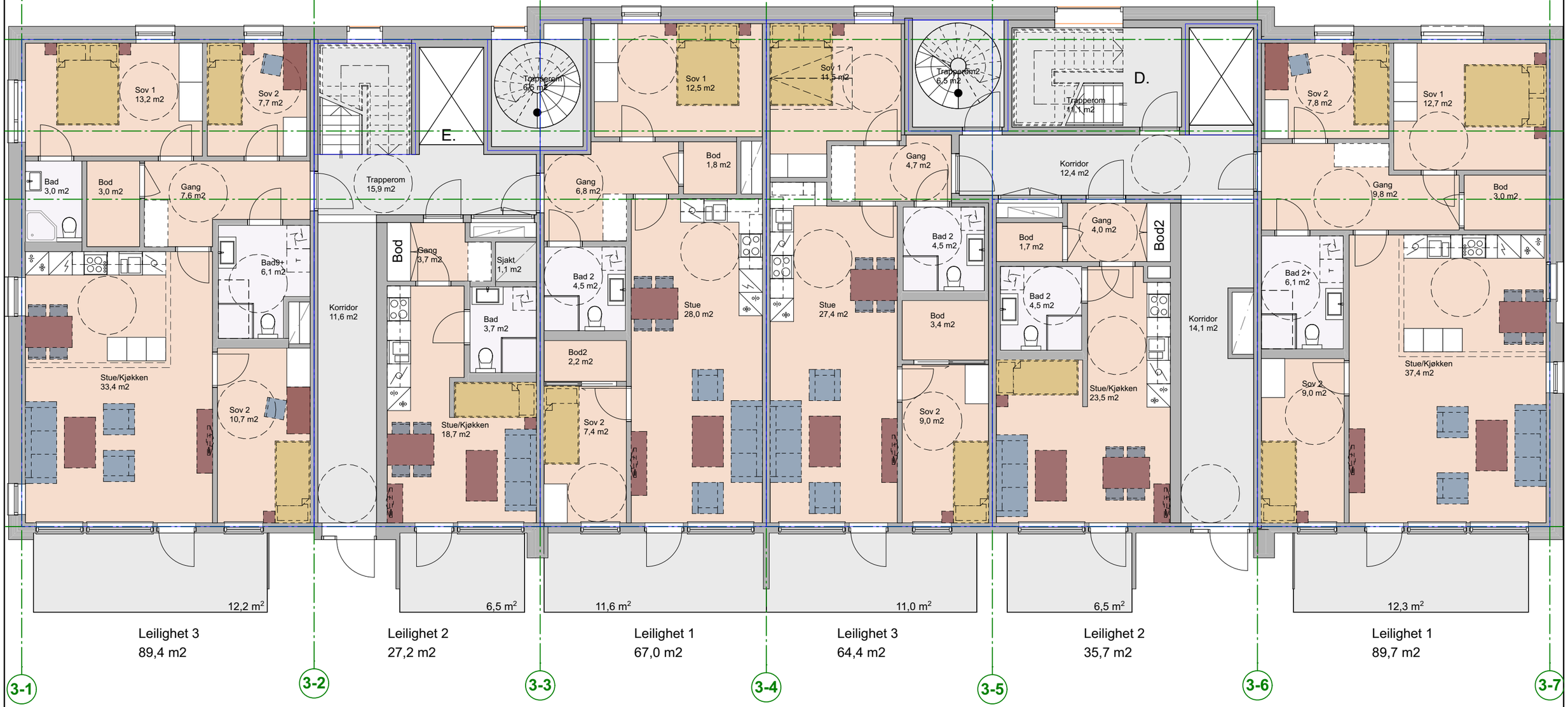
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110560	A_45_C.1_Ra	-

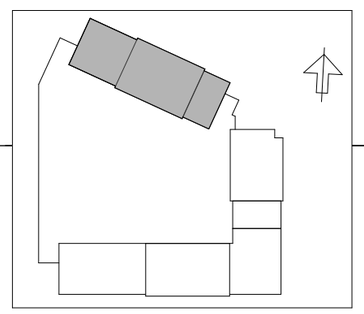
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-22

3-1 | 7 500 | 3-2 | 5 800 | 3-3 | 5 800 | 3-4 | 5 800 | 3-5 | 6 800 | 3-6 | 7 500 | 3-7





5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus3, Plan 2.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

E-23

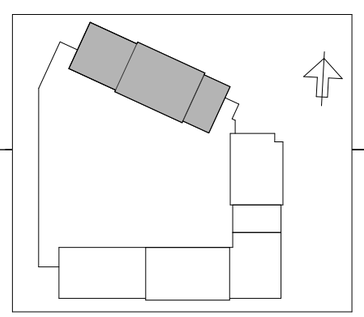
3-1 7 500 3-2 5 800 3-3 5 800 3-4 5 800 3-5 6 800 3-6 7 500 3-7

500 400

E.03.03-1 Sov 1 13,2 m2
E.03.03-3 Sov 3 7,4 m2
E.03.03-7 Bad 3,0 m2
E.03.03-8 Bod 3,0 m2
E.03.03-5 Gang 7,6 m2
E.03.03-6 Bad9+ 6,1 m2
E.03.03-4 Stue/Kjøkken 33,4 m2
E.03.03-2 Sov 2 10,7 m2
E.
E.03.00-3 Trapperom2 6,8 m2
E.03.00-1 Trapperom 10,6 m2
E.03.00-2 Trapperom 5,1 m2
E.03.02-4 Bad 2 4,5 m2
E.03.02-3 Entré 2,8 m2
E.02.00-3 Sjakt 1,1 m2
E.03.02-5 Bod 3,1 m2
E.03.02-2 Stue/Kjøkken 19,8 m2
E.03.02-1 Sov 1 8,4 m2
E.03.01-1 Sov 1 12,5 m2
E.03.01-4 Entré 6,8 m2
E.03.01-7 Bod2 1,8 m2
E.03.01-5 Bad 2 4,5 m2
E.03.01-3 Stue 28,0 m2
E.03.01-6 Bod 2,2 m2
E.03.01-2 Sov 2 7,4 m2
D.03.03-1 Sov 1 11,5 m2
D.03.00-3 Trapperom2 6,5 m2
D.03.03-4 Entré 4,7 m2
D.03.03-5 Bad 2 4,5 m2
D.03.03-3 Stue/Kjøkken 27,4 m2
D.03.03-6 Bod 3,4 m2
D.03.03-2 Sov 2 9,0 m2
D.
D.02.00-1 Trapperom 11,1 m2
D.02.00-2 Korridor 12,4 m2
D.02.03-6 Bod2 1,9 m2
D.02.03-3 Entré 3,9 m2
D.02.03-4 Bad 2 4,5 m2
D.02.03-5 Bod 3,0 m2
D.02.02-2 Stue/Kjøkken 24,5 m2
D.02.02-1 Sov 1 11,3 m2
D.03.01-3 Sov 3 7,8 m2
D.03.01-1 Sov 1 12,7 m2
D.03.01-5 Entré 9,1 m2
D.03.01-7 Bod 3,6 m2
D.03.01-6 Bad 2+ 6,1 m2
D.03.01-4 Stue/Kjøkken 37,4 m2
D.03.01-2 Sov 2 9,0 m2

12,2 m² 6,5 m² 11,6 m² 11,0 m² 6,5 m² 12,2 m²

E.03.03	E.03.02	E.03.01	D.03.03	D.03.02	D.03.01
Leilighet 3	Leilighet 2	Leilighet 1	Leilighet 3	Leilighet 2	Leilighet 1
89,4 m2	41,4 m2	67,1 m2	64,3 m2	52,8 m2	90,4 m2



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 3.-7.etg

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. AP | FAGL. AL

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

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-24

3-1 | 7 500 | 3-2 | 5 800 | 3-3 | 5 800 | 3-4 | 5 800 | 3-5 | 6 800 | 3-6 | 7 500 | 3-7

Felles takterrasse

Takflate 175,0 m² BTA

26/175 = 15% Takoppbygg

129,4 m²

Takoppbygg 25,6 m² BTA

D.08.00-1 Trapperom 16,0 m2

D.08.00-2 Trapperom2 6,8 m2

D.08.03-1 Sov 1 11,9 m2

D.08.03-8 Bod 2 1,9 m2

D.08.03-3 Sov 3 7,3 m2

D.08.00-3 Trapperom2 6,5 m2

D.08.00-1 Trapperom 11,1 m2

D.08.03-5 Entré 12,8 m2

D.08.00-2 Korridor 12,1 m2

D.08.03-6 Bad 4,7 m2

D.08.03-7 Bod 2,2 m2

D.08.02-8 Bod/gard 4,0 m2

D.08.02-6 Bad 7,7 m2

D.08.02-4 Entré 5,3 m2

D.08.02-7 Bad 2 3,3 m2

D.08.01-3 Sov 3 7,8 m2

D.08.01-1 Sov 1 12,7 m2

D.08.01-5 Entré 9,1 m2

D.08.01-7 Bod 3,6 m2

D.08.01-6 Bad 2+ 6,1 m2

D.08.02-1 Sov 1 17,3 m2

D.08.02-5 Forrom 3,8 m2

D.08.03-4 Stue/Kjøkken 30,8 m2

D.08.03-2 Sov 2 8,4 m2

D.08.02-2 Sov 2 10,2 m2

D.08.02-3 Stue/Kjøkken 42,3 m2

D.08.01-4 Stue/Kjøkken 37,4 m2

D.08.01-2 Sov 2 9,0 m2

14,7 m²

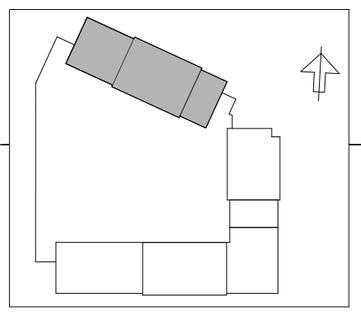
22,5 m²

12,2 m²

D.08.03 Leilighet 3 85,4 m2

D.08.02 Leilighet 2 100,3 m2

D.08.01 Leilighet 1 90,2 m2



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 8.etg

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG	AP	AL

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

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

E-25

1 010 2 105

3-2 3-3 3-4 3-5 3-6 3-7

Heis

Røykluke

et pga avløp

D.09.02-1 Sov 1 11,7 m2

D.09.02-7 Bod 3,2 m2

D.09.02-2 Sov 2 9,2 m2

D.09.00-3 Trapperom2 6,5 m2

D.09.00-1 Trapperom 11,1 m2

D.

D.09.02-5 Entré 13,9 m2

D.09.00-2 Korridor 12,3 m2

D.09.02-6 Bad 2+ 5,6 m2

D.09.01-8 Bod/gard 4,0 m2

D.09.01-6 Bad 7,7 m2

D.09.01-4 Entré 5,3 m2

D.09.01-7 Bad 2 3,6 m2

D.09.02-4 Stue/Kjøkken 32,3 m2

D.09.01-1 Sov 1 17,3 m2

D.09.01-5 Forrom 3,8 m2

D.09.02-3 Sov 3 8,4 m2

D.09.01-2 Sov 2 10,2 m2

D.09.01-3 Stue/Kjøkken 42,8 m2

Ev. privat takterrasse

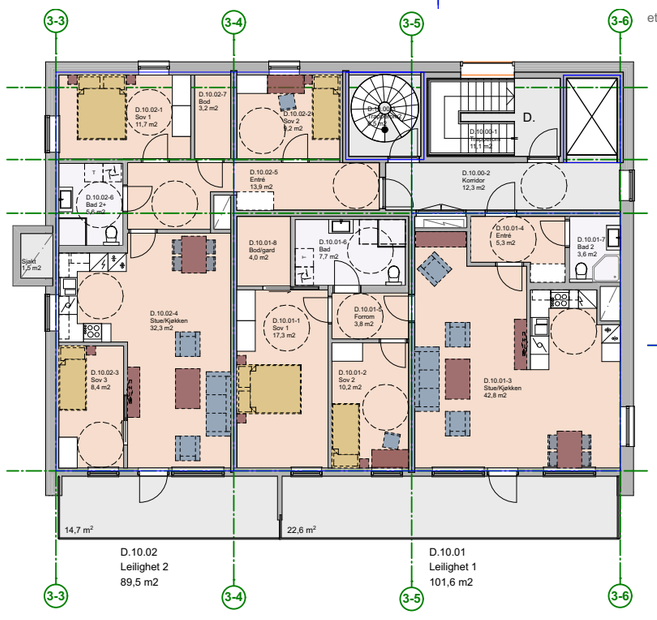
24,1 m2

14,7 m2

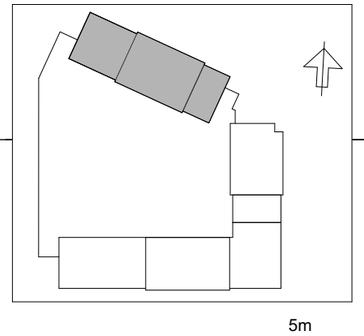
27,6 m2

D.09.02
Leilighet 2
89,5 m2

D.09.01
Leilighet 1
101,6 m2



10. Etasje 1:200



5m 10m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Plan 9.-10.etg

DATO: 27.05.2016 | TEGN AG | KONTR. AP | FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:100 | FASE Rammesøknad

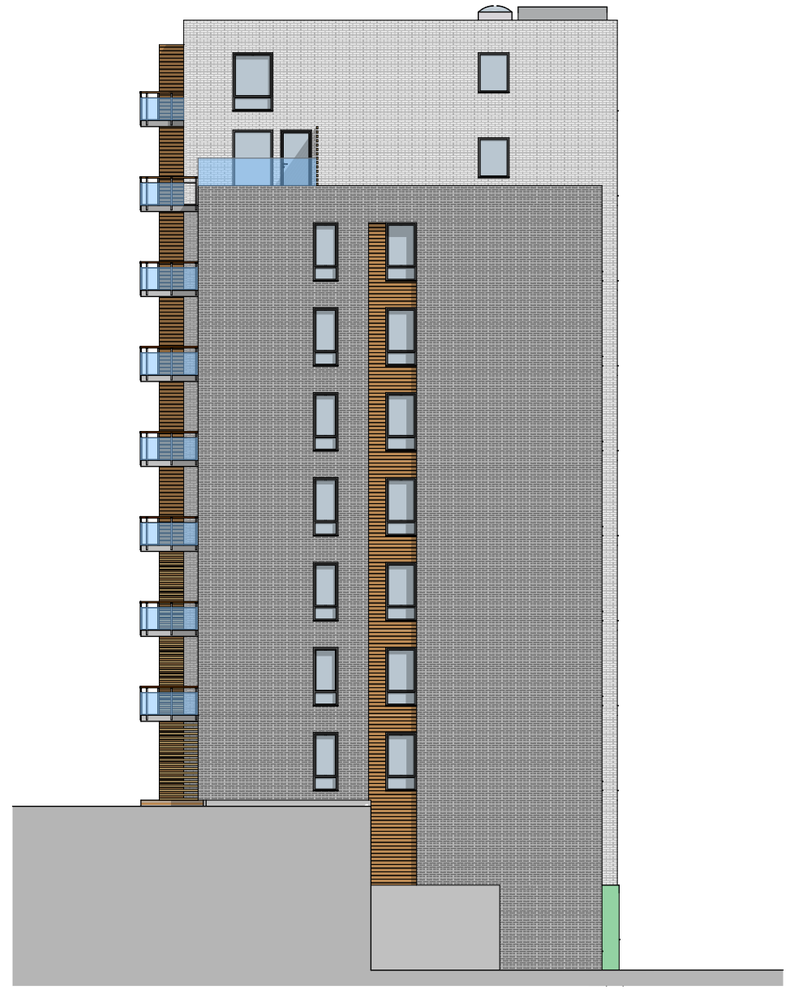
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

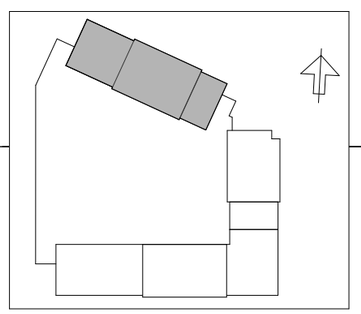
PROSJEKT NR. 110560 | TEGNINGSNR. A_20_DE.9_Ra | REV. -



Fasade Sør 1:200



Fasade Øst 1:200



5m 10m 15m 20m

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

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKÅRER SYD - B3

BT1

Hus 3, Fasade Sør og Øst

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
27.05.2016	AG		AL

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

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

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

Lørenskog kommune

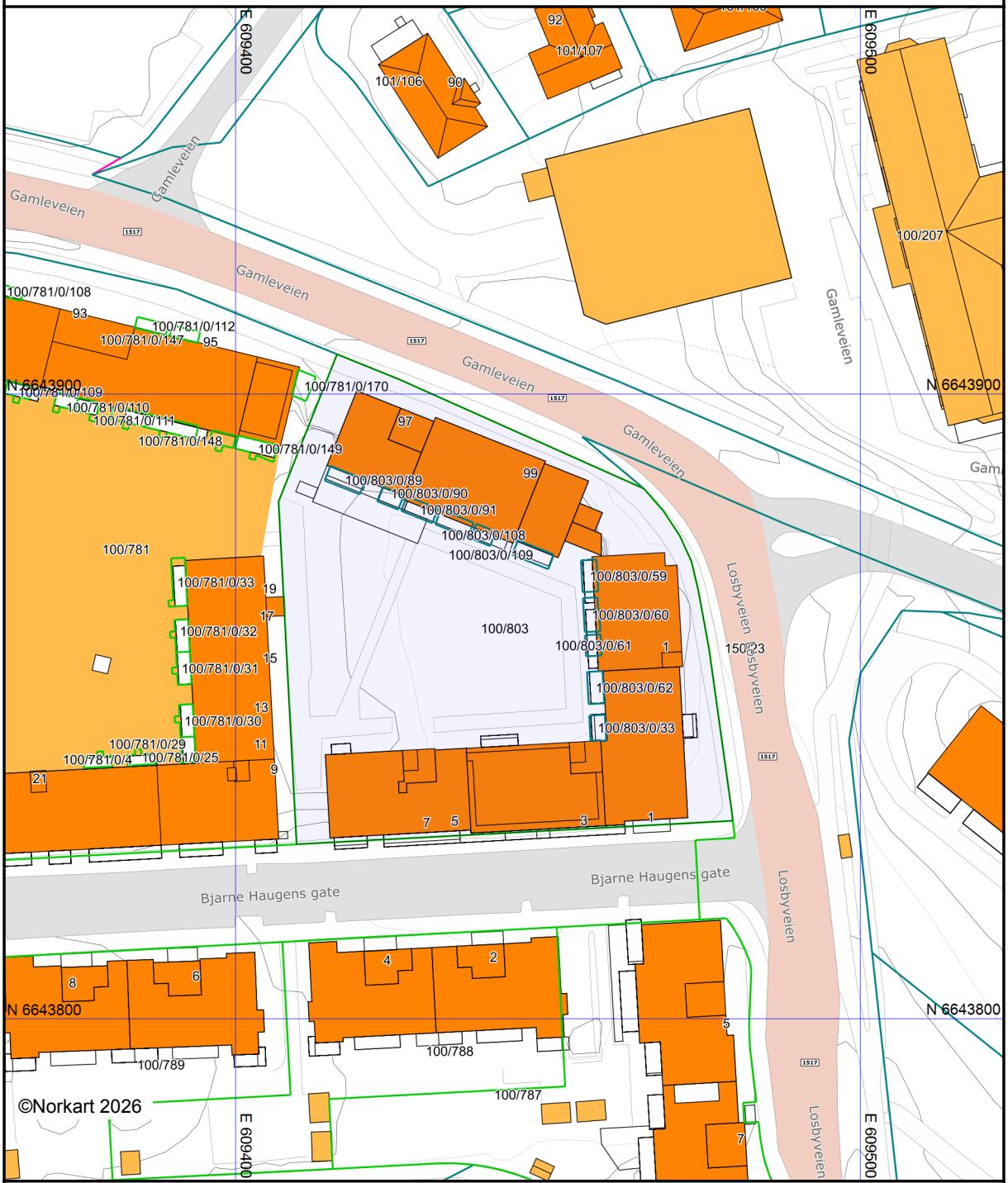
Grunnkart

Eiendom: 100/803/0/46
Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 3 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	1 min 0.1 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	16 min 1.4 km
Hanaborg stasjon Linje L1	9 min 3.8 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min 8.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.1 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.7 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

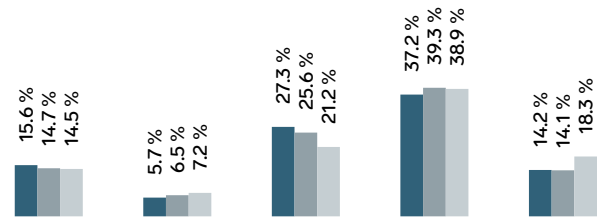
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	4 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	0 min 0 km
Kiwi Skårersletta	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

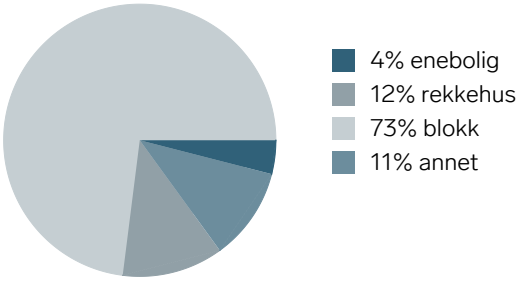
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Finstad balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Triaden sportssenter Squash	4 min 0.3 km
SATS Triaden	4 min
Sporty 60+	6 min

Boligmasse



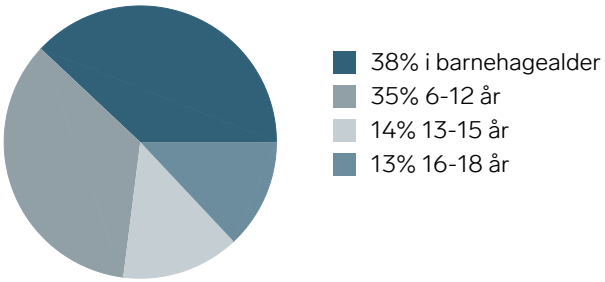
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

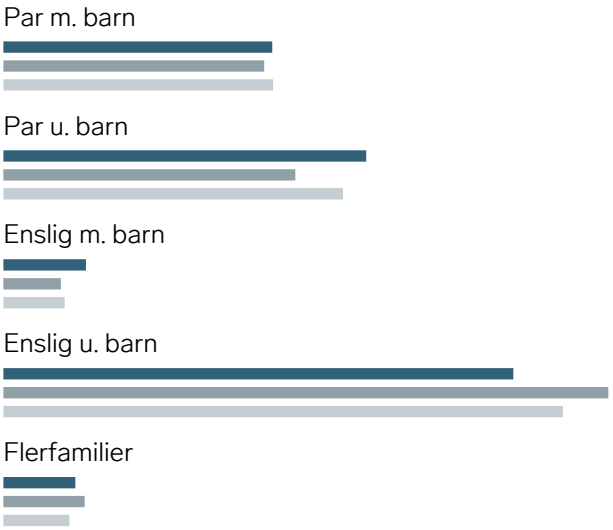
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Triaden Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



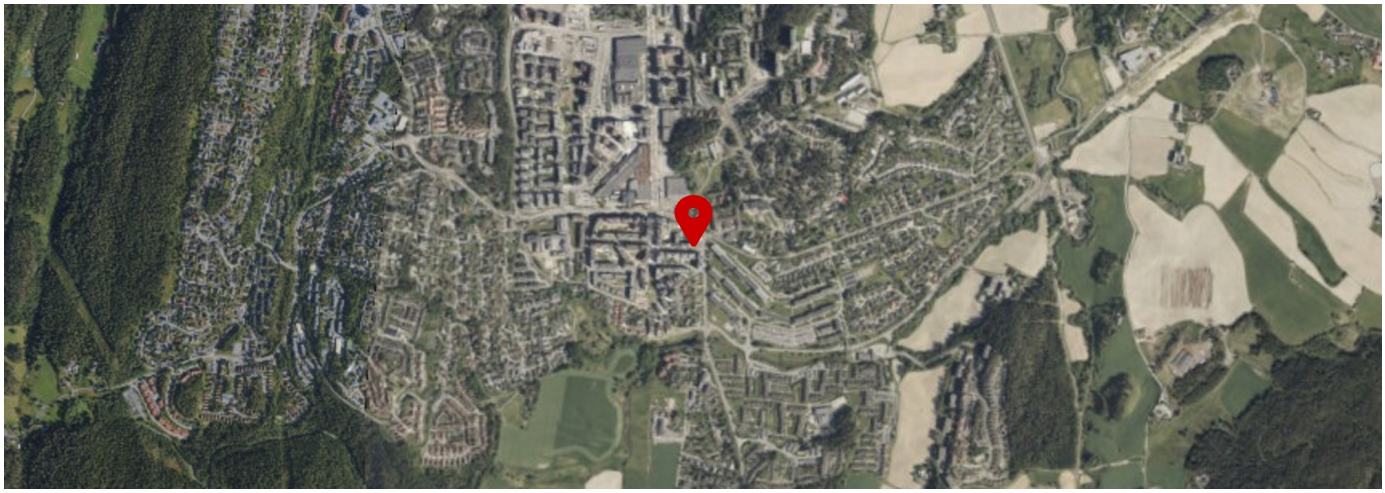
Familiesammensetning

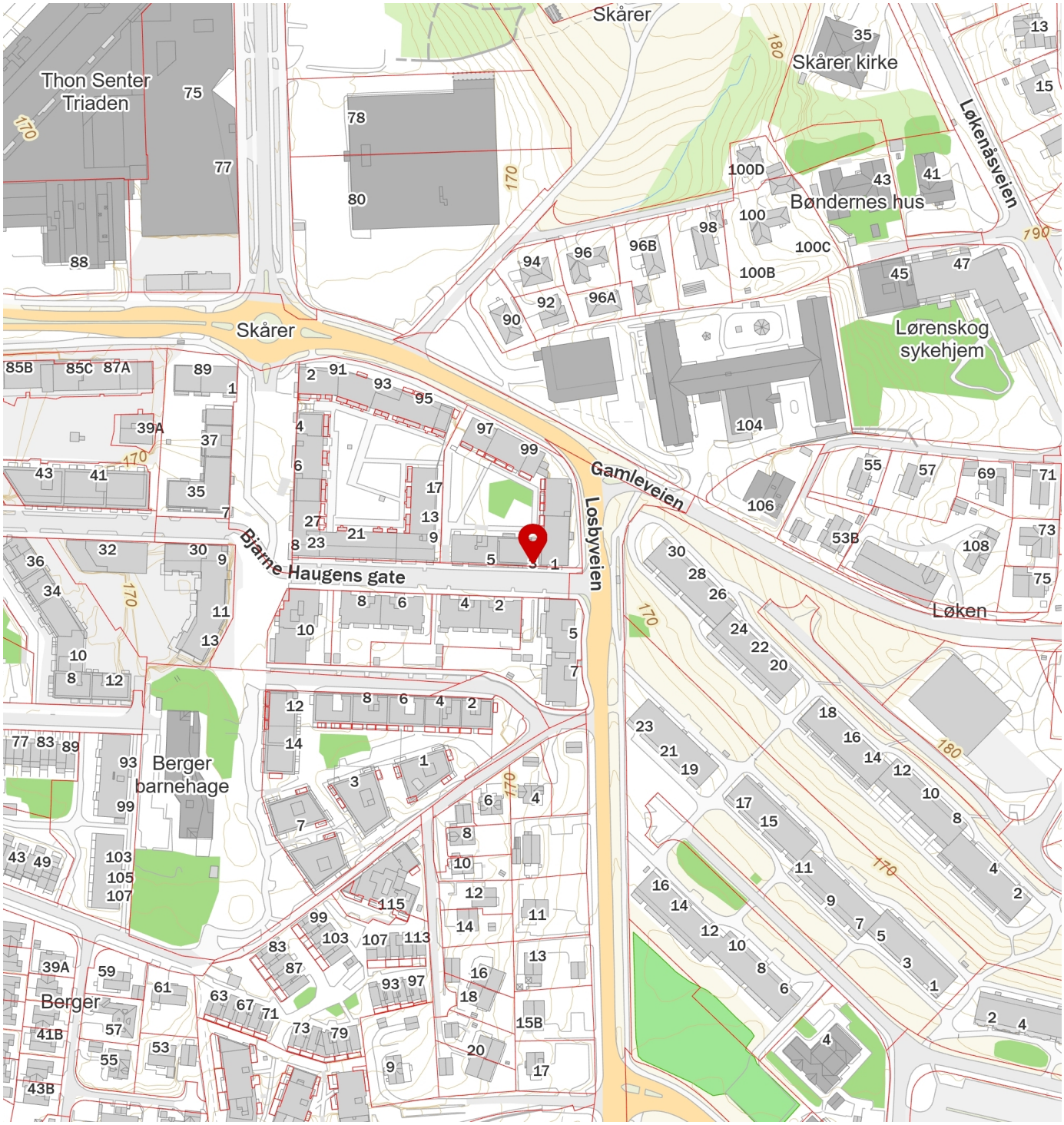


Sivilstand

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

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

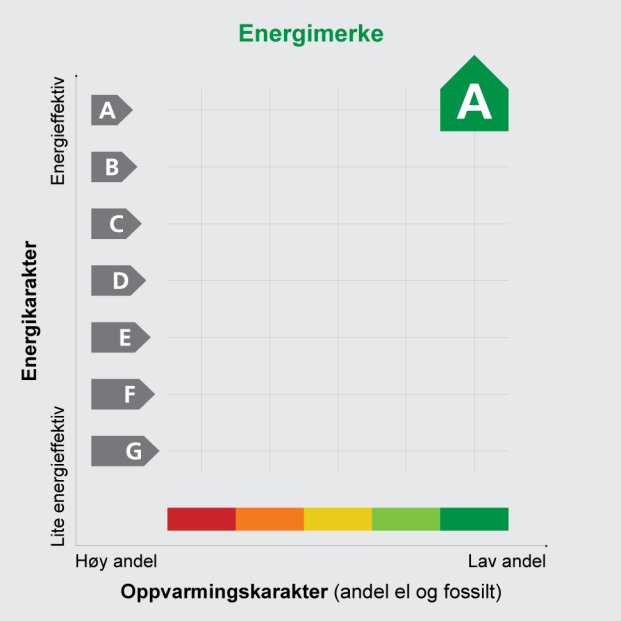




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 3
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	803
Seksjonsnr.	40
Festenr.	
Bygn. nr.	300574329
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2019-1073359
Dato	12.11.2019



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	49,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.02.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 12.11.2019 15:36:54
Energimerkenummer: A2019-1073359
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

Gnr: 100
Bnr: 803
Seksjonsnr: 40
Festenr:
Bygnnr: 300574329

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6264312842
ByggIdentId	561713988
BruksenhetsIdentId	561813651
AdresseIdentId	572511246
VegAdresseIdentId	515859931

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0230
Gnr.	100
Bnr.	803
Snr.	40
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 3
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300574329
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	07.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 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	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	135,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.02.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	77 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,73 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,73 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Vibecke Lea

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	8,6
Ventilasjonsvarme	9,3
Varmtvann	29,8
Vifter	7,5
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4293 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2487 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4293 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	1806 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2487 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4293 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %