

Åsheimkroken 4

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Glenneveien	2 min
Linje 110, 110E, 310, 315	0.2 km
Lørenskog stasjon	9 min
Linje L1	3.5 km
Ellingsrudåsen	10 min
Linje 2	4.7 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.)	5 min
582 elever, 28 klasser	0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.)	7 min
487 elever, 22 klasser	0.7 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-1...	14 min
154 elever, 11 klasser	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	20 min
310 elever, 28 klasser	1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	6 min
565 elever, 37 klasser	2.4 km
Mailand videregående skole	7 min
900 elever	2.6 km
Lørenskog videregående skole	8 min
850 elever, 39 klasser	4.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

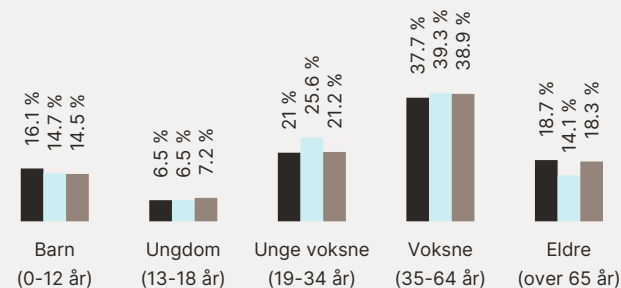


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. ...	2 min
34 barn	0.2 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år)	3 min
78 barn	0.2 km
Rasta barnehage (1-5 år)	7 min
114 barn	0.5 km


Dagligvare


Meny Rasta	8 min
PostNord	0.7 km
Joker Vestparken	9 min
Søndagsåpent	0.8 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

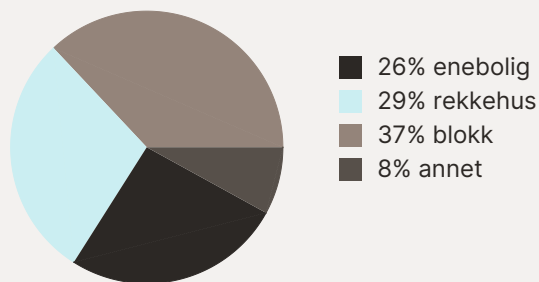
 Rasta skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Triaden sportssenter 9 min 
Squash 0.8 km



 Sporty 60+ 9 min 


 SATS Triaden 9 min 

Boligmasse

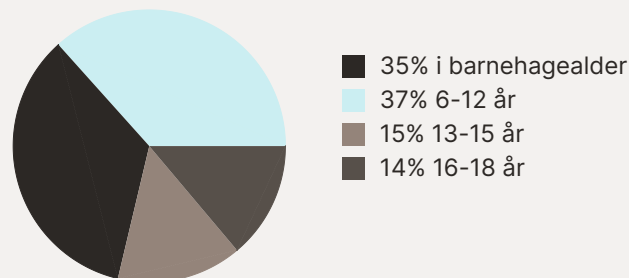


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 9 min 

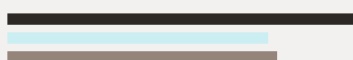
 Vitusapotek Rasta 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

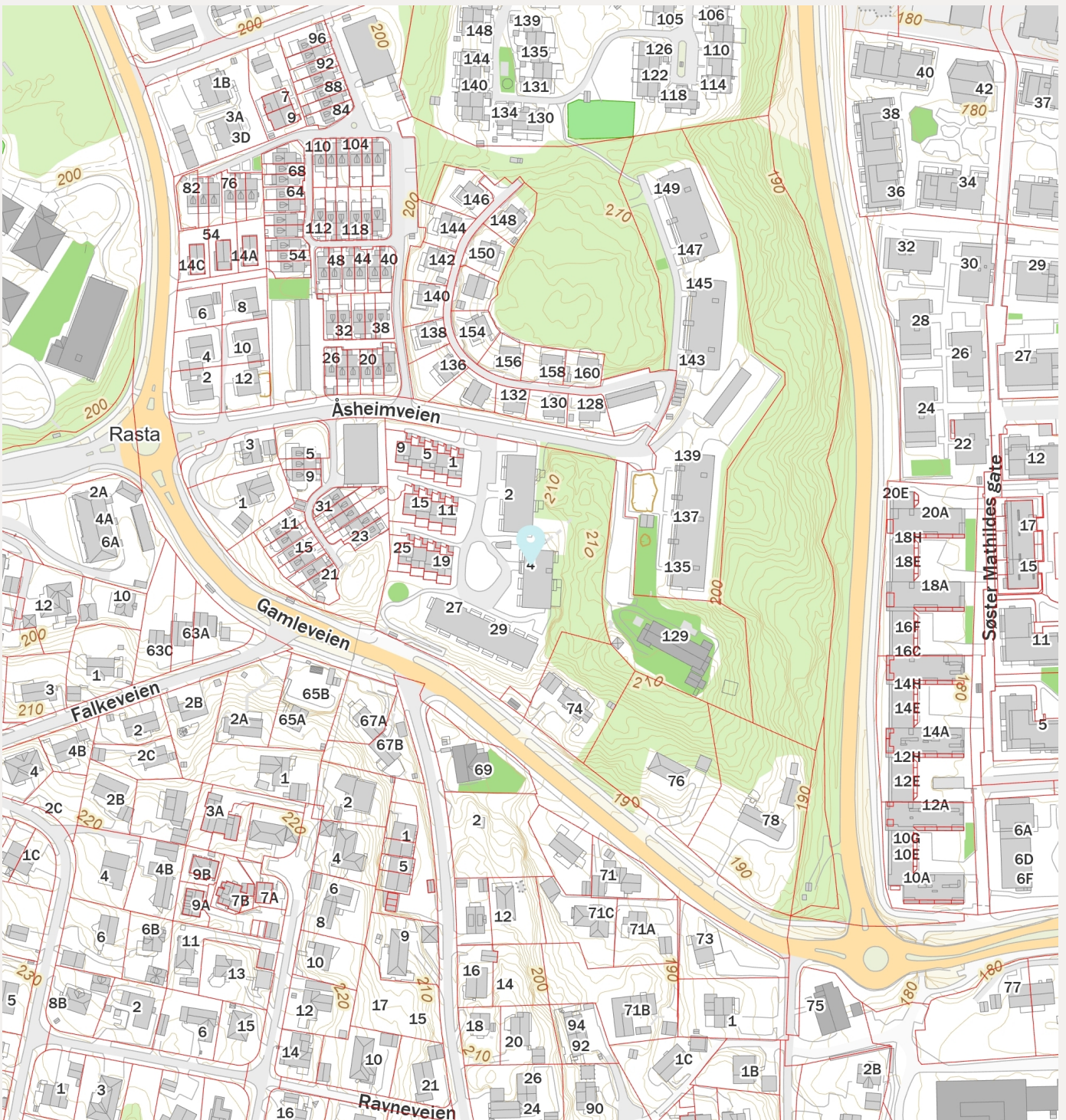
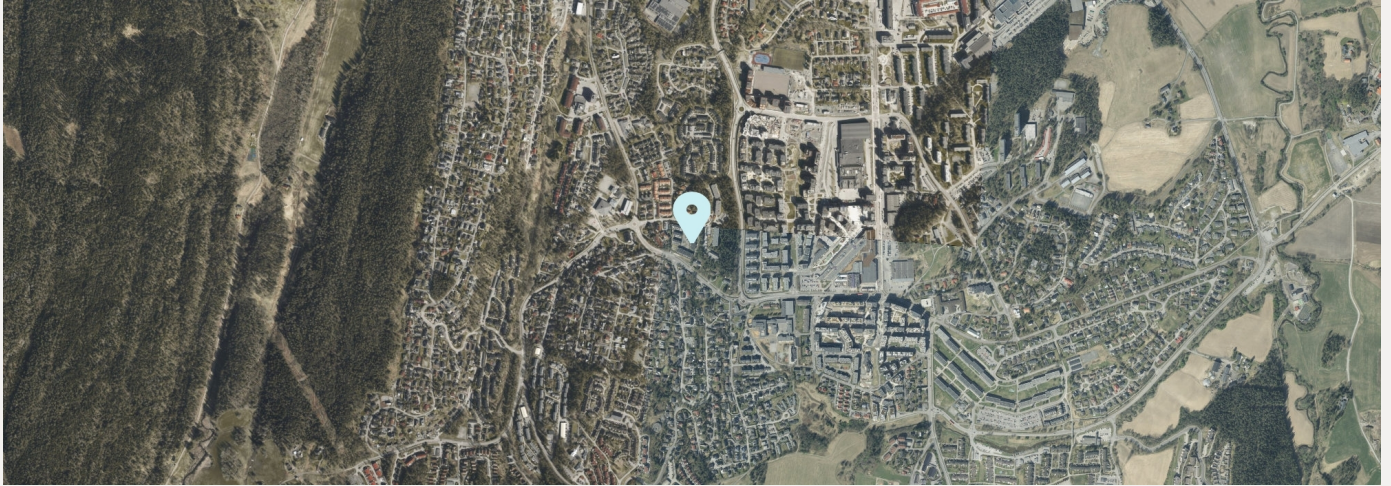


0% 47%

 Rolvsrud Skog
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Åsheimkroken 4 1461 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 95 m²

BRA-i: 88 m²



Samlet vurdering

TG-0

16

TG-1

2

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36306>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

Våtrom: Bad/vaskerom 1

Oppsummering av fukt

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Våtrom: Bad/vaskerom ved hovedsoverom

Oppsummering av fukt

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2025

Rapportdato
30.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Berit Johanne Olafsrud
Navn: Pascal Gazembas

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK
Telefon: +4794246240
Epost: post@boligtakstmannen.no

Medlem av
NITO



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert uavhengig takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: Åsheimkroken 4, 1461 Lørenskog
Kommunenr: 3222 Gårdsnr: 100 Bruksnr: 38 Festenr:
Seksjonsnr: 27 Andelsnr: Leilighetsnr: H0202
Byggeår: 2022
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass. Moderne bygg fra 2022, med trapp og heis adkomst til leiligheten. Boligen er fortsatt under garanti fra utbygger.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det ble montert skyvedørgarderober på soverom 2 og soverom 3. Lamelgardiner ved balkongdøren og vindu ble montert.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	95	88	7	0	12
Totalt m²	95	88	7	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	88	85	3	Entre, gang, 2 bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.	Bod.
Totalt m²	88	85	3		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i 1. etg merket med "27", på ca. 7 m². Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Vestvendt overbygd balkong på ca. 12,4 m². Biloppstillingsplass merket med nr. 27, med elbillader i felles garasjeanlegg i kjelleren. Flere gjesteparkeringsplasser ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong på ca. 12,4 m ² i stålglattet betong dekket med impregnerte terrassebord. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
.Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørbliader. Utvendig solskjerming styres med fjernkontroll.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte overflater mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgrepssvingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som brann-detektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for brann-tilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i himling på bad/vaskerom1 over dusjsone.

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

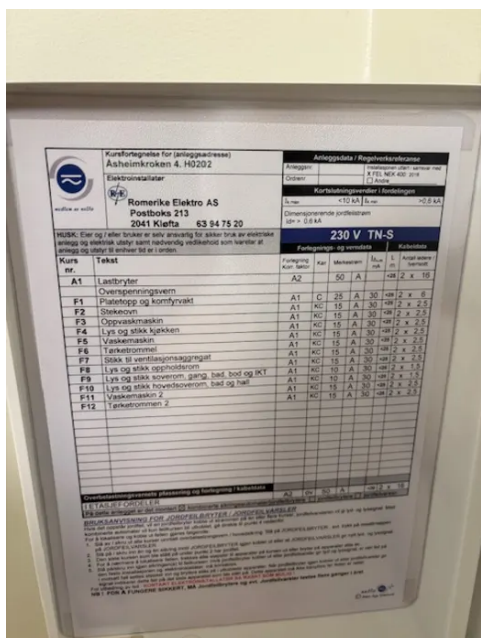
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

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. Tilstandsgraden 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.



Kursfortegnelse sikringskap.

6.9 Vannbåren varme



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i bad/vaskerom2. I samme skap er det bl.a. vannmåler og stoppekran.

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Radiatorer i alle soverom, kjøkken og stue. Gulvvarme på våtrommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-0**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

6.11 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Filter ble sist skiftet i 2025.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende gang/entre.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sistene, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbåren varme i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom ved hovedsoverom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei



Fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i laminat, servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd systerne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbåren varme i gulv og nedsenket tak med downlights. Stoppekran, vannmåler og rørfordelerskap for vannbåren varme er plassert på rommet.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

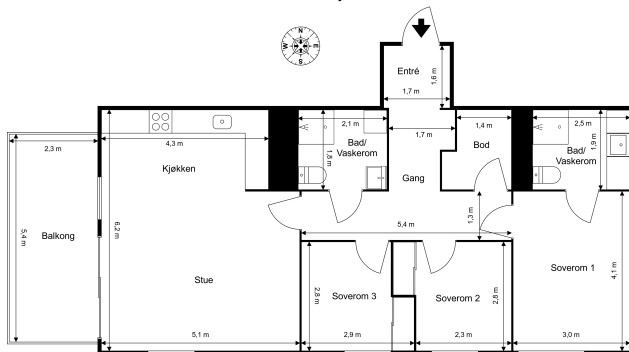
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Åsheimkroken 4, 1461 Lørenskog
2. Etasje



Egenerklæring

Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG

20 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsheimkroken 4	Åsheimkroken 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2022- september 2025

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 eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gazembas, Pascal

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95357720



Egenerklærings skjema

Name

Gazembas, Pascal

Date

2025-09-20

Identification

 **bankID** Gazembas, Pascal



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

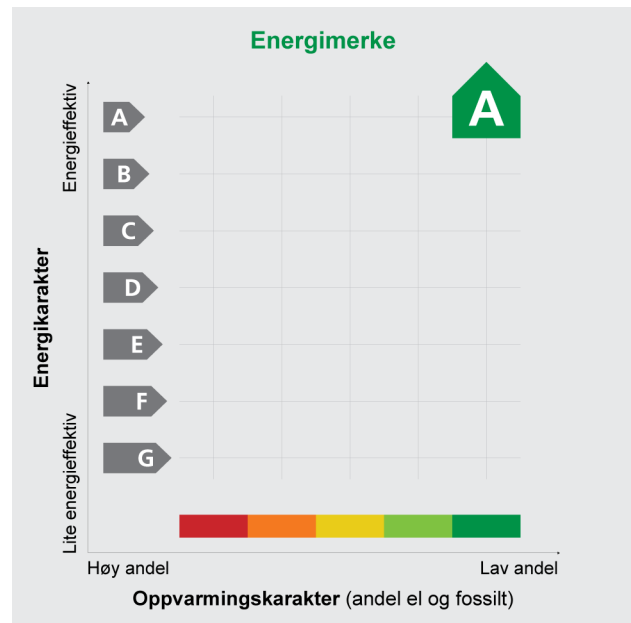
Gazembas, Pascal

20/09-2025
09:31:47

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimkroken 4
Postnr	1461
Sted	Lørenskog
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	38
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1399623
Dato	20.05.2022



Innmeldt av Itech AS v/ Isabelle Sandnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 88,0

Dato for lekkasjetallmåling: 29.03.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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: Åsheimkroken 4
Postnr/Sted: 1461 Lørenskog
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 20.05.2022 15:17:49
Energimerkenummer: A2022-1399623
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Itech AS v/ Isabelle Sandnes

Gnr: 100
Bnr: 38
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	38
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Åsheimkroken 4
Postnummer	1461
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	L2-H0202
Dato fil opprettet	20.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	58 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	88 m ²
Totalt BRA	88 m ²
Oppvarmet luftvolum	223 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,78 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	57,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,33 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.03.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,05 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,08
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	1,00
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	20.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Itech AS
Navn person	Isabelle Sandnes

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	17,5

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	87,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8044 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,82 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4922 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,82 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8044 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3121 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4922 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8044 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.09.25
Vår ref.: / 27
Meglerns ref.: 198250041

Boligopplysninger

Seksjon	27	Bolignr	H0202
Boligselskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	Etasje	2.etg
Adresse	Åsheimkroken 4, 1461 Lørenskog	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Berit Johanne Olafsrud, Pascal Gazembas	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 19.09.25: kr 5 388,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader leilighet	4 569	4 569	4 569	4 569	4 569	4 569
Garasjeplass	263	263	263	263	263	263
Tv-internett leilighet	556	556	556	556	556	556
Tv-internett rekkehus	556	556	556	556	556	556
Total	5 944	5 944	5 944	5 944	5 944	5 944

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie (orgnr. 929070909)
Antall enheter	88
Styrets e-post	furutoppenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Thorolf Trollsås (90956736)
Forsikring	(Polise)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	100/38
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Styregodkjenning Nei

Skattemelding

Gjeld	kr	Andre inntekter	kr
Formue	kr	Utgifter	kr

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalings spørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Husordensregler for Furutoppen eierseksjonssameie

Husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Furutoppen eierseksjonssameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og kostnader samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesområder. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller ev. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin leilighet/garasjeplass plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

§ 4 RO OG ORDEN

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helg- og helligdager) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00 samt lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG MARKTERRASSER

Uteområder står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesområdene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter bruk.

- Det er ikke tillatt å lufte/riste sengetøy, tepper eller lignende utenfor balkong eller vinduer i leilighetsbygg.
- Det er ikke tillatt med blomsterkasser montert på rekkverk på balkonger.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Dette skal nyttes etter intensjonen oppholdssted og er derfor ikke en lagringsplass.
- Seksjonseier har ansvar for å holde utvendige nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillat med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Ved røyking på balkong, vis hensyn til naboene slik at det blir minst mulig til sjenanse.
- Andre fasademessige endringer skal ha styrets skriftlige samtykke. Forutgående søknad til kommunen må påregnes ved fasadeendring. Kostnader til dette må i hvert enkelt tilfelle, dekkes av sameier selv.
- Beboere oppfordres ellers til alminnelig nabovett. Ha ett normalt lydnivå på balkong og i hage.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Biloppstillingsplasser i garasjen skal kun brukes til registrerte kjøretøy og ikke brukes til lagringsplass for ekstra sett med hjul, skiboks og annet. Dette av hensyn til HMS (brann, trivsel etc.).
- Lading av kjøretøy skal kun gjøres fra egen godkjent lader. Det er ikke lov å bruke strøm fra stikkontakter på fellesarealer eller privat bod.
- Det skal ikke lades batterier uten oppsyn i noe av sameiets fellesareal. Eksempelvis flyttbar lader til å hjelpe-starte kjøretøy.
- Sameiet plikter å til enhver tid å sørge for nøktern prising av elbilforbruk til den enkelte konsument. Prisen skal ha til hensikt å dekke strømkostnader og ev. drift av elbilanlegget.
- Eier av en parkeringsplass har anledning til å fjerne feilparkerte kjøretøy for eiers regning. Dette inkluderer at sameiet kan fjerne kjøretøy fra sameiets gjesteparkeringsplasser dersom parkering ikke er iht. gjeldende reglement.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som borttauing.
- Styret regulerer bruken av sameiets 4 gjesteparkeringsplasser.
- Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Ved parkering skal kjøretøyet alltid registreres i det aktuelle systemet iht. føringer fra styret, p.t. Voids app-en.
- Garasjeporten kan åpnes via app-en Parqio. Det er mulig å dele adgang til åpning med sine gjester. Tidsbegrensning for delingen vil til en hver tid reguleres av styret.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

§ 7 DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

§ 8 PARABOL, MARKISER mv.

- Alle faste utvendige installasjoner derunder eventuelle markiser, solskjerming, varmpumper, gjelder/rekkverk og liknende skal ikke installeres uten godkjenning av styret/årsmøte.
- Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 9 SØPPEL/AVFALLSHÅNDBLING

- Søppelbeholdere skal kun brukes til tiltenkt formål.
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne eller på sameiet område er forbudt.
- Kildesortering skal skje iht. kommunens regler. Det henvises også til at hver og en må benytte gjenvinningsstasjoner for levering av det som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

§ 10 FELLESOMRÅDER

- Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Styrets medlemmer går regelmessig HMS-runder på fellesområder, garasje, ute, oppganger, boder og sykkelboder.
- Den enkelte beboer skal ikke henge opp oppslag på fellesområder, herunder særskilt vegger og dører.

Boder:

- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres – fri avstand til sprinklerhode skal være minst 50 cm.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dette skal oppbevares på egen terrasse, iht. offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene.

Sykkelrom:

- Det skal kun oppbevares sykler/sykkeltraller i boden. Handlevogner/kurver, utleiesparkesykler osv. har ingenting å gjøre i våre sykkelboder.
- Lading av batteri til el-sykkel e.l. skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering på sameiets område:

- Parkering på tunet til sameiet eller oppstillingsplass for brannvesen skal **ikke** forekomme.
- Kun nødvendig kjøring, som av/pålessing.

Leilighetsbygg:

- Møbler, sko, barnevogn og annet skal ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og skal derfor ikke hensettes utenfor leiligheten.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Adgang til sameiets låste områder må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Bestilling av nøkler kan kun utføres av registrert seksjonseier.
- Beboere må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til leilighetsbygg eller garasjeanlegget.
- Det skal utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSESKILT

- Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn og eventuelt leilighetsnummer på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.
- Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.skiltservice.com

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

- Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig i USBL/min side, samt ofte stilte spørsmål.
- Vi sender all informasjon fra styret på e-post til seksjonseiere og registrerte leietakere. Det er derfor viktig at korrekt e-postadresse til enhver tid er oppdatert. Dette kan endres på USBL/min side eller ved å kontakte USBL. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styrets e-postadresse er: furutoppen@mittusbl.no

§ 14 ARBEIDER PÅ VANN/AVLØP

- Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter/fellesområder.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

- For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter iht. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett. Styret leverer ut nye filter 2 ganger per år.

§ 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet, da frakoblede/deaktiverede detektorer svekker brannsikkerheten.
- Ved utløsning av falsk brannalarm faktureres eier av leilighet alle kostnader, herunder bl.a. utrykning fra brannvesenet – p.t. (februar 2023) kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.
- Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man betjener brannvarslingspanelet i entré, slik at man kan skru av dersom man har vært uheldig å utløse alarmen uten at det faktisk brenner.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

- Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesområder.
- Skader/uhell som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring gjøres for seksjonseiers regning. Ved tilfeller der sameiets forsikring dekker skader/uhell på sameiets eiendom vil seksjonseier bli belastet egenandel.

VEDTEKTER

for

Furutoppen eierseksjonssameie

(org. nr. 929 070 909)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furutoppen eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring 17.03.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 88 boligseksjoner (75 leiligheter og 13 rekkehus) på eiendommen gnr. 100 bnr. 38 i Lørenskog kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og fasade, herunder varmpumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, dyrehold må søkes styret for godkjenning. Godkjenning kan trekkes tilbake der dyreholdet er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene.

Sameiet eier og disponerer gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøy i garasjeanlegg eller på sameiets fellesområder.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Opphører behovet for HC plass har opprinnelig eier rett til å bytte tilbake til opprinnelig kjøpt HC plass.

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. Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, eventuell gulvvarme, 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) 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.

(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 bruksenheter 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 bruksenheter 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.

(6) Dersom seksjonseier benytter sameiets forsikring er seksjonseier pliktig til å la forsikringsselskapet utbedre skaden i stedet for å motta kontantoppgjør.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Dette er kostnader som for eksempel bygningsforsikring, strøm til fellesareal, snømåking. Det er sameiet som avgjør hva som skal dekkes av felleskostnadene.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne der 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, og de øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(2) Det føres avdelingsregnskap med 2 avdelinger. Et avdelingsregnskap for blokkene, og ett for rekkehusene.

Leilighetsseksjonene har i fellesskap ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold, service- og driftsavtaler og annet som i det vesentlige kun betjener en eller flere av leilighetsblokkene.

For rekkehusseksjonene betales det som skal dekke vedlikehold av rekkehusene herunder service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener rekkehusene.

(5) Felles TV/bredbåndavtale fordeles likt pr seksjon.

(6) For å disponere garasje plass, skal seksjonseier betale et beløp pr måned pr disponibel plass, se mer under punkt 4-4.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-3 medlemmer hvorav det alltid bør være et styremedlem fra eller for rekkehusene, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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 eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående

kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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. 6 og § 4-4.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



INNKALLING 2025

Furutoppen eierseksjonssameie

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00

Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furutoppen eierseksjonssameie

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorolf Trollsås
Styremedlem, Grethe Marie Christensen
Styremedlem, Øystein Miland
Styremedlem, Lisbet Elvaker
Styremedlem, Robin Skoglund
Varamedlem, Ole André Rognstad
Varamedlem, Roger Østvold

Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg som styremedlemmer og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer. Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg. Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole André Rognstad og Roger Østvold er på valg. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges inntil to varamedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det er ønskelig med en valgkomite, dersom ingen melder seg fungerer styret som

valgkomite.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite for årsmøte neste år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 552 135	1 496 742
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	72 615	1 055 393
B. Endring arbeidskapital	72 615	1 055 393
C. Arbeidskapital	2 624 750	2 552 135
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 822 038	4 706 011
Kortsiktig gjeld	-3 197 288	-2 153 875
C Arbeidskapital	2 624 750	2 552 135

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

Resultatregnskap 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	5	4 043 141	3 877 598	3 791 172	4 329 932
Sum leieinntekt		4 043 141	3 877 598	3 791 172	4 329 932
Andre inntekter					
Diverse inntekt	6	0	41 318	0	0
Sum annen inntekt		0	41 318	0	0
Sum inntekt		4 043 141	3 918 916	3 791 172	4 329 932
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	24 816	24 816	24 816	24 816
Styrehonorar	7	176 000	176 000	176 000	178 998
Driftskostnad					
Energikostnad		235 170	363 416	200 000	233 100
Kostnad eiendom/lokaler	8	410 138	340 213	546 380	433 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 749 210	501 210	630 000	1 906 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	6 893	6 168	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	17 929	49 996	37 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	11	450 532	455 794	952 500	611 854
Revisjonshonorar		9 518	9 090	9 400	9 644
Forretningsførerhonorar		128 792	122 194	127 965	133 242
Andre honorar	12	70 347	156 727	152 479	105 617
Kontorkostnad		0	0	10 000	3 000
TV/bredbånd		502 135	464 060	453 024	528 000
Forsikringer		280 035	254 583	312 000	324 651
Andre kostnader	13	7 979	5 672	5 000	6 152
Sum kostnad		4 069 493	2 929 940	3 642 564	4 539 074
Driftsresultat		-26 352	988 977	148 608	-209 142
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		98 967	66 417	0	0
Netto finansposter		-98 967	-66 417	0	0
Årsresultat		72 615	1 055 393	148 608	-209 142
Overført sameiekapital		72 615	1 055 393	0	0
SUM OVERFØRINGER		72 615	1 055 393	0	0

Balanse 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-7 214	2 525
Kostnader til avregning		2 613 856	1 652 921
Andre kortsiktige fordringer		84 228	7 196
Forskuddsbetalte kostnader		219 876	201 472
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 911 292	2 841 897
Sum omløpsmidler		5 822 038	4 706 011
SUM EIENDELER		5 822 038	4 706 011

Balanse 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 624 750	2 552 135
Sum opptjent egenkapital		2 624 750	2 552 135
Sum egenkapital	14	2 624 750	2 552 135
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 708	8 259
Leverandørgjeld		286 094	402 144
A konto til avregning		2 862 750	1 701 690
Annen kortsiktig gjeld		29 736	41 783
Sum kortsiktig gjeld		3 197 288	2 153 875
Sum gjeld		3 197 288	2 153 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 822 038	4 706 011

Sted: _____

Dato: _____

Thorolf Trollsås
Styreleder

Øystein Miland
Styremedlem

Robin Skoglund
Styremedlem

Lisbet Elvaker
Styremedlem

Grethe Marie Christensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Eiendommer

Sameiets eiendommer er oppført på g.nr. 100, b.nr. 38 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 11.186,7 KVM. Eiendommene er forsikret i If Skadeforsikring, på polisenummer SP4154751.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 70% på avdeling 95 Blokker, 30% på avdeling 96 Rekkehus. I tillegg ligger felles kostnader på avdeling 00, og kostnader til garasje på avdeling 021. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	0	86 534	0	0
Sum leieinntekt	0	86 534	0	0
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	12 888	0	0
Sum annen inntekt	0	12 888	0	0
Sum inntekt	0	99 422	0	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	24 816	24 816	0	0
Styrehonorar	176 000	176 000	0	0
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	9 043	1 314	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	705	231	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	956	21 998	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	122 405	0	0
Andre honorar	13 894	15 210	0	0
TV/bredbånd	290	0	0	0
Andre kostnader	4 467	5 709	0	0
Sum kostnad	230 171	367 682	0	0
Driftsresultat	-230 171	-268 260	0	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	98 967	66 417	0	0
Netto finansposter	-98 967	-66 417	0	0
Årsresultat	-131 204	-201 844	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	308 424	210 000	0	0
Sum leieinntekt	308 424	210 000	0	0
Sum inntekt	308 424	210 000	0	0
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Reparasjon og vedlikehold	39 637	0	0	0
Sum kostnad	39 637	0	0	0
Driftsresultat	268 787	210 000	0	0
Årsresultat	268 787	210 000	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 95

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 192 722	3 065 172	3 221 256	3 682 839
Sum leieinntekt	3 192 722	3 065 172	3 221 256	3 682 839
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	19 900	0	0
Sum annen inntekt	0	19 900	0	0
Sum inntekt	3 192 722	3 085 072	3 221 256	3 682 839
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	17 370	17 371
Styrehonorar	0	0	123 000	126 198
Driftskostnad				
Energikostnad	164 619	254 391	140 000	163 100
Kostnad eiendom/lokaler	281 517	233 912	517 232	430 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 224 447	350 847	441 000	1 334 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4 331	4 156	4 550	4 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	14 729	18 624	31 000	24 500
Reparasjon og vedlikehold	320 621	258 573	826 857	550 579
Revisjonshonorar	6 662	6 363	8 000	8 208
Forretningsførerhonorar	90 155	91 644	109 000	106 724
Andre honorar	40 679	114 709	132 381	91 696
Kontorkostnad	0	0	7 000	2 000
TV/bredbånd	351 291	325 194	386 100	450 000
Forsikringer	196 025	178 208	210 227	228 505
Andre kostnader	2 459	-36	0	0
Sum kostnad	2 697 535	1 836 584	2 953 717	3 537 431
Driftsresultat	495 187	1 248 488	267 539	145 408
Årsresultat	495 187	1 248 488	267 539	145 408

Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 96

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	541 995	515 892	569 916	647 093
Sum leieinntekt	541 995	515 892	569 916	647 093
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	8 530	0	0
Sum annen inntekt	0	8 530	0	0
Sum inntekt	541 995	524 422	569 916	647 093
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	7 446	7 445
Styrehonorar	0	0	53 000	0
Driftskostnad				
Energikostnad	70 551	109 025	60 000	70 000
Kostnad eiendom/lokaler	119 579	104 987	29 148	3 000
Kommunale avgifter/renovasjon	524 763	150 363	189 000	572 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 856	1 781	1 450	2 450
Verktøy, inventar og driftsmateriell	2 244	9 375	6 000	8 500
Reparasjon og vedlikehold	90 274	74 816	125 643	61 275
Revisjonshonorar	2 855	2 727	1 400	1 436
Forretningsførerhonorar	38 638	30 550	18 965	26 518
Andre honorar	15 774	26 808	20 098	13 921
Kontorkostnad	0	0	3 000	1 000
TV/bredbånd	150 553	138 866	66 924	78 000
Forsikringer	84 010	76 375	101 773	96 146
Andre kostnader	1 054	0	0	0
Sum kostnad	1 102 150	725 673	683 847	941 691
Driftsresultat	-560 156	-201 251	-113 931	-294 598
Årsresultat	-560 156	-201 251	-113 931	-294 598

Note 5 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 258 570	3 128 040
3609 Leie parkering	219 056	210 000
3618 Leietillegg strøm	94 011	86 534
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	471 504	453 024
Sum	4 043 141	3 877 598

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	41 318
Sum	0	41 318

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 816	24 816
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	176 000	176 000
Sum	200 816	200 816

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

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	396 579	321 900
6341 Brannalarm	2 016	0
6390 Andre driftskostnader	2 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	288	10 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 755	8 313
Sum	410 138	340 213

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	6 893	6 168
Sum	6 893	6 168

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 233	3 293
6540 Inventar	6 536	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 115	38 658
6552 Driftsmateriell	45	8 045
Sum	17 929	49 996

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 563	3 032
6602 Vedlikehold VVS	0	47 663
6603 Vedlikehold elektro	0	63 291
6605 Vedlikehold fellesanlegg	80 005	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	6 165
6611 Vedlikehold heiser	96 054	81 003
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 980	29 138
6617 Vedlikehold brannvernustyr	54 919	80 482
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 268	41 750
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 044	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	5 373
6648 Vedlikehold dører og porter	39 637	19 262
6663 Vedlikehold ventilasjon	120 137	39 669
6668 Drift ventilasjon	0	38 968
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	925	0
Sum	450 532	455 794

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 12 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	38 234	23 430
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 112	37 200
6730 Teknisk honorar	0	43 940
6740 IT-konsulenthjelp	0	52 157
Sum	70 347	156 727

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 186	4 421
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 513	0
7770 Betalingskostnader	82	137
7773 Omkostninger innkreving	3 199	1 151
7795 Husleietap	0	-36
Sum	7 979	5 672

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 552 135	72 615	2 624 750
Sum opptjent egenkapital	2 552 135	72 615	2 624 750
Sum egenkapital	2 552 135	72 615	2 624 750

Resultat og balanse med noter for Furutoppen eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furutoppen eierseksjonssameie

Styreleder	Thorolf Trollsås (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lisbet Elvaker (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Robin Skoglund (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Øystein Miland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Grethe Marie Christensen (sign.)	24.03.2025

Til årsmøtet i Furutoppen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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 modifierer 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 rettviseende 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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-04 13:20:29 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Furutoppen eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorolf Trollsås
Styremedlem, Grethe Marie Christensen
Styremedlem, Øystein Miland
Styremedlem, Lisbet Elvaker
Styremedlem, Robin Skoglund
Varamedlem, Ole André Rognstad
Varamedlem, Roger Østvold

Styret i Furutoppen eierseksjonssameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Furutoppen eierseksjonssameie 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. Furutoppen eierseksjonssameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 929070909

Furutoppen eierseksjonssameie består av 88 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Furutoppen eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4154751. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Furutoppen eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

- Sørge for oppdatert brannvern og rutiner
- Kontroll av lekeplasser, rømningsveier og fellesarealer
- Følge opp internkontrollsystemer

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med mye gjennom året, og har sammenstilt endel av dette arbeidet i følgende punkter:

- Oppfølging av reklamasjonssaker
- Utdeling av filter til ventilasjonsaggregat (2 ganger per år)
- Tilrettelegging og oppfølging av elbillading
- Håndtering av fuktproblemer i garasjen
- Håndtering av hendelser og interne forhold i sameiet
- Organisering av gjesteparkeringsplasser
- Budsjettarbeid for 2025 med tilhørende budsjettmøte hos Usbl
- Behandling av innkomne forslag og henvendelser fra beboere
- Innkjøp av utstyr til snørydding
- Arbeid med sikkerhetstiltak på sameiets område
- Kontroll og oppfølging av serviceavtaler (heis, ventilasjon, brøyting, renhold m.m.)
- Innhenting av tilbud på forretningsførsel
- Oppfølging og kontroll av fakturaer
- Oppfølging av forfalt arbeid
- Arbeid med avregning for forbruk av fjernvarme og varmtvann
- HMS-arbeid i henhold til gjeldende rutiner og forskrifter
- Behandling av klager og øvrige henvendelser fra beboere
- Arrangering av Bom inn til sameiet
- Arrangering av speil ved inn/utkjøring garasje.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Furutoppen eierseksjonssameie onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Thorolf Trollsås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25 (24 stykk fra 18:00 til 18:11, til sak 2)

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25 stk (24 stykk fra 18:00 til 18:11, til sak 2)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 180.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer. Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg. Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Det ble vedtatt at styret fungerer videre uten to nye inn, med totalt 3 styremedlemmer + styreleder.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret fungerer videre uten to nye inn, med totalt 3 styremedlemmer + styreleder.

Valgt ble: Øystein Miland for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole André Rognstad og Roger Østvold er på valg. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ole André Rognstad og Roger Østvold for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det er ønskelig med en valgkomite, dersom ingen melder seg fungerer styret som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret.

Protokoll for Furutoppen eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)

Thorolf Trollsås (sign.)

30.04.2025

30.04.2025



Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG
Kristian Borrebæk

Saksbehandler / telefon
Solveig Paulsen / 458 75 806

Vår referanse:
19/733- 173

Deres referanse:

Dato:
04.10.2022

Ferdigattest - Rekkehus og boligblokker

Adresse Gamleveien 68 - 70	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/38//	Bygning
Ansvarlig søker Spir Arkitekter AS Postboks 18 3119 TØNSBERG	Tiltakshaver Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO	
Tiltakets art: Boligprosjekt	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.08.2022.

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 statsforvalteren 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
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

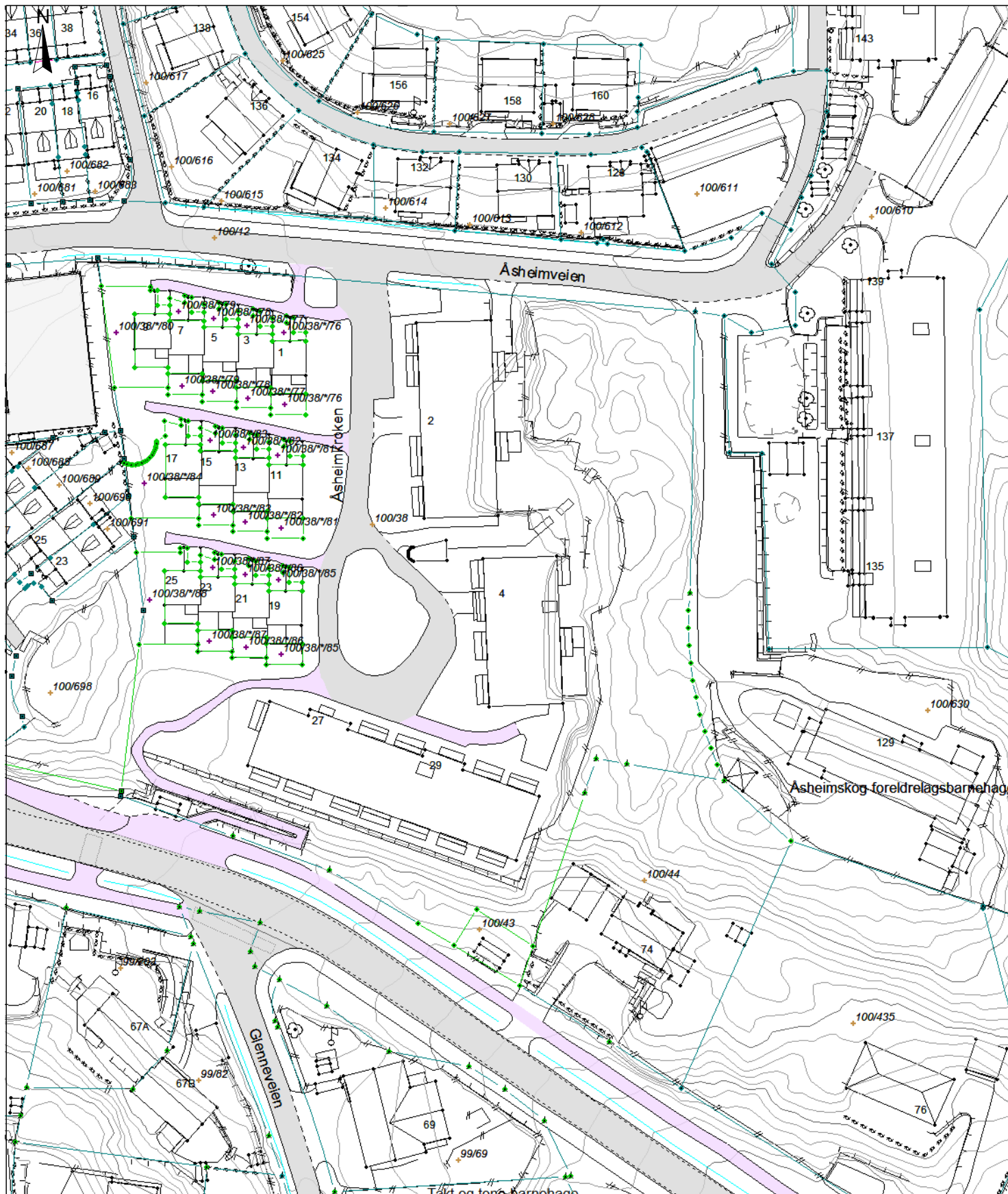
Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO

Intern kopi til:



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

PLAN NR. 039
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GAMLEVEIEN
68-70/ÅSHEIMVEIEN - PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 039 og datert 30.03.2017.

§ 2 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB
Energianlegg – trafo
Uteoppholdsareal, UT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn – grøntareal

Bestemmelsesområde

#8 Terrengutforming

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrense lik byggegrense.

3.2 Utforming

Bebyggelse, utomhusareal og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet, med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Gode helhetsløsninger vektlegges.

3.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for rekkehusbebyggelsen. Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for blokkbebyggelsen. Fellesarealer og private arealer inkl. takterrasser kan inngå i beregningen.

3.4 Parkering

Parkering skal være under bakken. Det skal tilrettelegges for minimum 0,8 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet. Inntil 50 % av kravet til sykkelparkering kan legges til parkeringskjelleren.

3.5 Støy

For utendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For boligbebyggelsen innenfor felt BBB sone 2 mot Gamleveien:

Minst halvparten av soverom skal ha luftevindu plassert utenfor gul støysone. Der hvor luftevindu plasseres mot støyskjermet balkong skal toppen av vinduet plasseres min. 0,5 m. lavere enn toppen av balkongens støyskjerm.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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

3.6 Gangforbindelse

Det skal etableres gangforbindelse gjennom planområdet som forbinder Åsheimveiang og Gamleveien. Forbindelsen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel, herunder være universelt utformet. Før brukstillatelse kan gis skal adkomstrett over eiendommen fra Åsheimveien til Gamleveien være sikret for allmenheten.

3.7 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BKS og BBB samt tilhørende fellesarealer, skal det foreligge utomhusplan for området.

Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng samt evt. gjerder, trapper, ramper og murer.
- Plassering av ny bebyggelse og tilhørende privat og felles uteoppholdsareal på bakkeplan samt internveier fra Åsheimveien.
- Materialbruk på felles uteoppholdsarealer, plasser og veier.
- Lekearealenes plassering, utforming og innhold.
- Sykkelparkering på bakkeplan.
- Ny vegetasjon.
- Områder for snøopplag.
- Plassering og utforming av støyskjermer.
- Plassering av trafo.
- Plassering av fordrøyningsmagasin.
- Plassering av renovasjonsanlegg.
- Oppstillingsplass for brannbil.

Planen skal redegjøre for dimensjon på arealer for gående og biltrafikk samt vise framkommelighet for kjøretøy ved utrykning og brøyting.

3.8 Overvann

Maksimal tillatt utslippsmengde av overvann fra planområdet til kommunalt overvannsnett er 5 L/s. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen og skal være i samsvar med retningslinjer for overvannshåndtering i Lørenskog kommune. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Hydrogeologisk vurdering, redegjørelse for behandling av overvann og plassering av fordrøyningsmagasin skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

Tillatt grad av utnyttning angitt i %-BYA, maksimal kotehøyde og maksimalt antall etasjer for ny bebyggelse er vist på plankart.

Toppetasjen skal trekkes tilbake fra underliggende fasade mot syd med minimum 2 m.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB

Tillatt grad av utnytting angitt i %-BYA, maksimal kotehøyde og maksimalt antall etasjer for ny bebyggelse er vist på plankart.

4.3 Energianlegg – trafo

Innenfor området kan det etableres trafo.

4.4 Uteoppholdsareal, felt UT

Innenfor området skal det opparbeides en felles nærlekeplass. Området er til felles bruk for alle boligene i planområdet. Det tillates fordrøyningsmagasin for overvann i området.

4.5 Uteoppholdsareal, felt UT2

Området er til felles bruk for alle boligene i planområdet.

§ 5 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskap bevares. Terrenngrep tillates ikke utover mindre tilpasninger for å gjøre området egnet for opphold.

Innenfor området tillates det normal skjøtsel av vegetasjon.

§ 6 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #8 tillates det oppfylling og terrengbearbeiding opp til kote 209 for å oppnå god terrengtilpassing til åsryggen og forbindelse mellom østsiden av boligene og tilliggende uteoppholdsareal.

§ 7 Rekkefølgekrav

7.1 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det gjennomføres prøvegraving til berg for å avdekke mektigheten på oppfylte masser.

7.2 Adkomst

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal asfaltert bredde i Åsheimveien utvides i tråd med regulert kjørebanebredde.

7.3 Utomhusareal

Alle utomhusarealer, inkludert gangforbindelse iht. § 3.5, skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før bebyggelse kan tas i bruk. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

7.4 Slokkevann

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

7.5 Skole- og barnehagekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger i planområdet før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

7.6 Åsheimveien

Kantstein langs fortau i Åsheimveien heves for å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter.