PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

GAMLEVEIEN 89

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

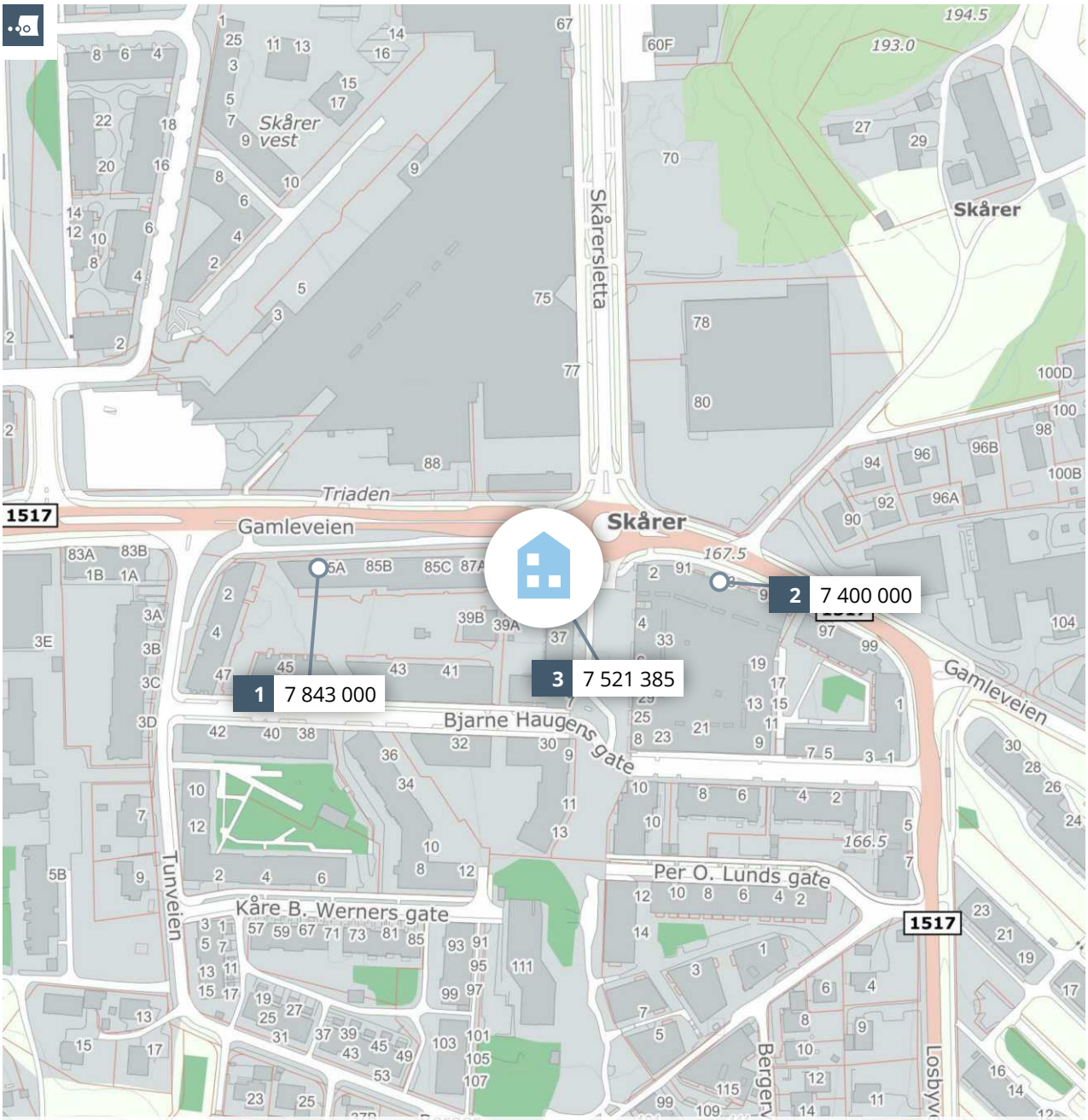
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLEVEIEN 89

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamleveien 89, 1475 FINSTADJORDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 100 BNR 807 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

7 500 000

43 310	7 543 310	84 756
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	6 091
Formue	-
Soverom	2
Etasje	10

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamleveien 85 A 102 m² 2024 10. etg 3 sov				03.12.2025	897 000	**850 000**	6 993 000	7 843 000	**76 892**
2	Gamleveien 93 103 m² 2020 5. etg 4 sov				21.01.2026	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**71 845**
3	Gamleveien 89 115 m² 2022 3. etg 3 sov				23.01.2026	8 250 000	**7 500 000**	21 385	7 521 385	**65 403**

Lekker påkostet 3(4)-roms topp-/hjørneleilighet med 2 garasjeplasser og fantastisk utsikt. Boligens byggeår fasiliteter, beliggenhet, og standard legges til grunn for verdien.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2022		02.05.2022	-	6 400 000	-	6 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

63
leiligheter til salgs

5.3M
5 043 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

5.2M
5.1M
5 035 000 Prisantydning i snitt
4 961 000 Salgspris i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 756 Gamleveien 89 Totalpris 7 543 310

78 535 BENTERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 386 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Gamleveien 89, 1475 FINSTADJORDET LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 807, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26026 **Referansenummer:** YS4500

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av parkettgulv og malte flater.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.
Felles varmt forbruksvann (A-konto).

Marbodal kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plas.
Ledlys under overskap og ved sokkelen.
Plate tilsvarende benkeplaten på vegg.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne i frostet glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.
Regnfallsdusj er montert.

Utgang fra stuen til sydvendt balkong med god utsikt.
Det medfølger en kjellerbod og to biloppstillingsplasser i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

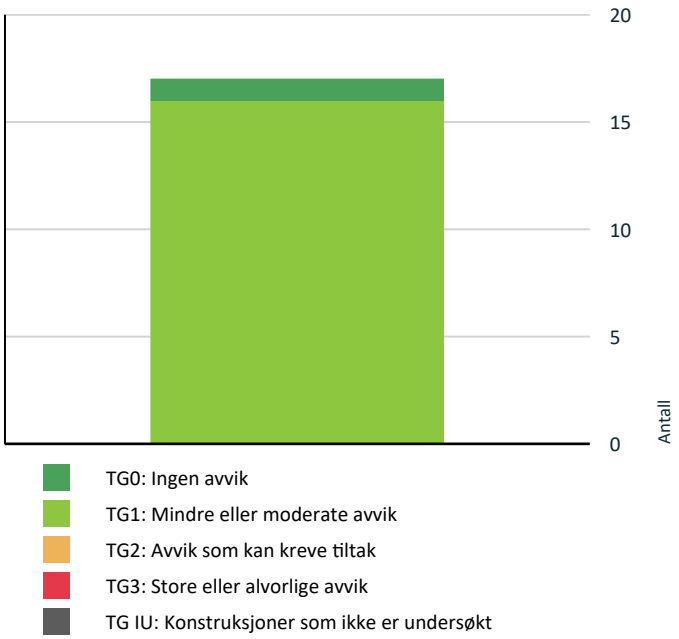
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong:

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
2022

Kommentar
I henhold til midlertidlig brukstillatelse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Utvendige aluminiumsprofler.

Innvendige plisse-gardiner på alle vinduer. Det er lystette plisse på soverommene og det tiltenkte soverommet i stuen.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Plisse-gardiner montert.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Stikkontakt og lysarmatur montert på vegg.

–

På soverom 1 er det en fransk balkong.
Utendørs rekkverk med stående spiler.

–

Ingen unormale avvik ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Fasaden er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett i leiligheten.

Gulvvarme (vannbåren gulvvarme) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet brulsslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Glassfelt i døren mellom entré og stue/kjøkken.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe med profilerte, fronter fra Drømmekjøkken.

Soverom 1:
Garderobeskap med profilerte fronter.
Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Soverom 2:
Garderobeskap med profilerte fronter.

Bod:
Hyllereoler.

Kjellerbod:
Hyllereoler.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
Baderommet er bygget av JM og holder en gjennomgående god standard.

Det fremlagt dokumentasjon med beskrivelse av oppbygging og løsninger.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



10. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Svedbergs med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur fra Svedbergs på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne i frostet glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert. Dusjutstyr og blandebatteri er fra Tapwell.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

10. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Dusjsonen er i tillegg imot sjakt og naboleiligheten.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

10. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plas.
Ledlys under overskap og ved sokkelen.
Plate tilsvarende benkeplaten på vegg.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.



10. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i innvendig bod.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.
Vannmåler er installert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.
____

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.
Vannbåren gulvvarme på baderommet.
_

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer.
40amp hovedbryter og 10 fordelerkurser.

Det er samsvarserklæring i sikringsskapet fra bygget var nytt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

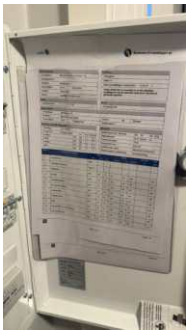
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

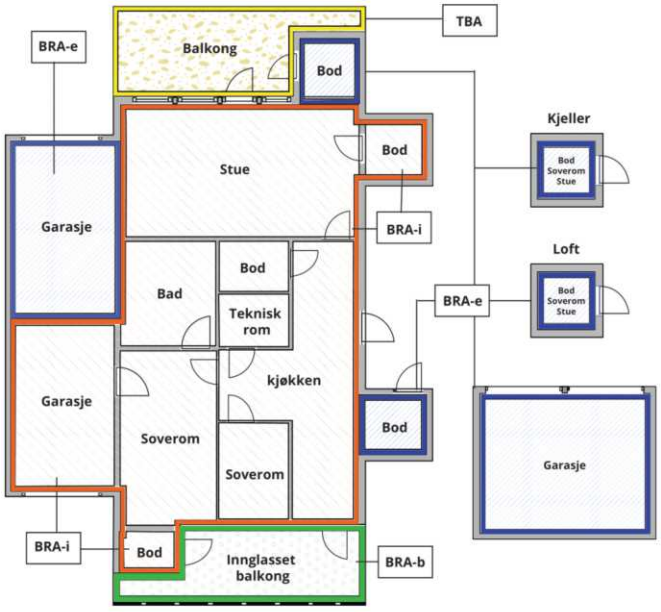
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10. Etasje	89			89	12
Kjeller		6		6	
SUM	**89**	**6**			**12**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
10. Etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

10. etasje:
Entré/gang, bad, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong mål til 12 m².

Kjeller:
Bod målt til 6 m², merket m ed nummer 891001.

To felles sykkelboder med vaskemuligheter.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen":

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Daniel Bigom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	807		32	2847.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Gamleveien 89

Hjemmelshaver
Bigom Daniel, Bigom Minu Singh

Kommentar
Bolignummer (SSB): H1001

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Entréen Urban	89 / 7344	USBL	828495402

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Finstadjordet i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhus- og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er relativt kort avstand til lokale servicetilbud, herunder dagligvareforretninger, barnehager, skoler og kollektivtransport. Området har adkomst via offentlig vegnett. Det er gang- og sykkelveier i nærområdet, samt tilgang til grøntområder og friarealer. Beliggenheten vurderes som typisk for området og i samsvar med regulert boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 847,30m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, sittegrupper, lekeplass og enkel beplantning.

Det medfølger to garasjeplasser målt til totalt 25m², merket med nummer 28 og 27. El-bil lader er montert på plassen.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bebygget med boligblokker, med tilhørende fellesarealer og intern adkomst. Bebyggelsen fremstår som etablert og regulert til boligformål.'

Sameiet Entréen Urban er et kombinert eierseksjonssameie bestående av 93 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
Den aktuelle blokken fikk midlertidig brukstillatelse 13.01.2022.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styret samt årsmelding.

Opprgaderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
- Vi har reklamert på flere punkter ved boligen og fått utbedret disse på garanti: bl. a. ny inngangsdør, nye kjøkkenfronter og front på servantinnredning, nye hvitevarer pga merker, små sprekker mellom tak/vegg i flere rom hvor det ble malt og sparklet, malt og fuget gulvlister i
entré og stue/kjøkken, justeringer på fransk balkong og balkongdør stue.
- Det ble byttet silikonfuger, en ujevn flis og dusjarmaturer er etterstrammet. Garantisak. Arbeid utført av JM (utbygger).
- Det har vært vannlekkasje i garasjen fra snøsmelting ned til -2 . Dette har gått på garanti hos utbygger.
- Det ble byttet ut noen parkettbord hvor det har vært ujevnt kjøkken/stue. Garantisak.
- Ny DEFA EL-lader montert rundt april 2025.
- Vi har flislagt balkongen med 60x60 uteflis.Arbeid utført med egeninnsats av faglært murer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP6998026			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med

Forutsetninger

skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Bigom	Minu Singh Bigom

Gateadresse
Gamleveien 89

Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260025

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet silikonfuger, en ujevn flis og dusjarmaturer er etterstrammet. Garantisak.

Arbeid utført av: JM (utbyggegr)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasje fra snøsmelting ned til -2. Dette har gått på garanti hos utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble byttet ut noen parkettbord hvor det har vært ujevnt kjøkken/stue. Garantisak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Ny DEFA EL-lader montert rundt april 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260025

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har flislagt balkongen med 60x60 uteflis.
Arbeid utført av	Egeninnsats av faglært murer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter innstallering av vannmålere skal felleskostnadene settes ned gradvis da oppvarming/vannforbruk trekkes ut og forbruk faktureres den enkelte beboer. 10% er allerede satt ned, neste runde er 5%. Ny gjennomgang blir rundt juni 26.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260025

Tilleggskommentar

Vi har reklamert på flere punkter ved boligen og fått utbedret disse på garanti. Bl.a. Ny inngangsdør, nye kjøkkenfronter og front på servantinnredning, nye hvitevarer pga merker, små sprekker mellom tak/vegg i flere rom hvor det ble malt og sparklet, malt og fuget gulvlister i entré og stue/kjøkken, justeringer på fransk balkong og balkongdør stue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Minu Singh Bigom	166489b645ae55eccad2b ad16258cff705c3eaee	27.01.2026 06:15:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Bigom	0df3d87a8d78342bbf46f dc9f56f480bbccc5a4a	27.01.2026 06:21:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260025

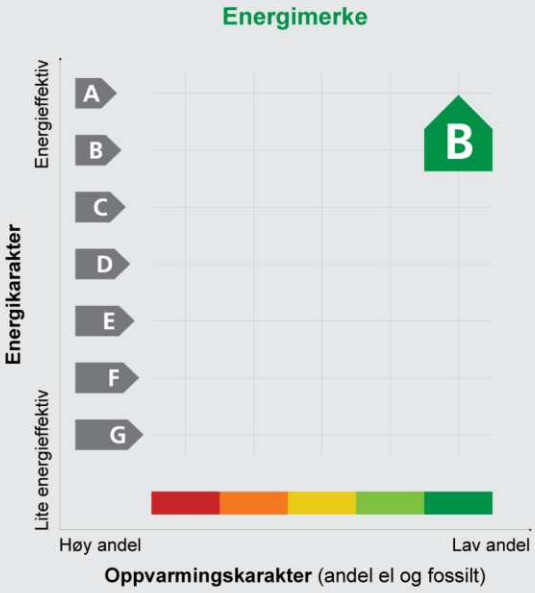
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 89
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	807
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	300780563
Bolignr.	H1001
Merkenr.	A2022-1376708
Dato	28.03.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ OTOV

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	89,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 89
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H1001
Dato: 28.03.2022 21:13:23
Energimerkenummer: A2022-1376708
Ansvarlig for energiattesten: JM NORGE AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ OTOV

Gnr: 100
Bnr: 807
Seksjonsnr: 32
Festenr:
Bygnnr: 300780563

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	100
Bnr.	807
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Gamleveien 89
Postnummer	1475
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	
Bolignr.	H1001
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	89 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	97,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,18 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,18 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.3.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	OTOV

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	8,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,0
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8678 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8678 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3041 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5638 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8678 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.:	1872/32	Fødselsdato eier: 13.08.1991
Gamleveien 89	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 15.03.1993
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Minu Singh Bigom, Daniel Bigom	
Organisasjonsnr: 828 495 402	Seksjonsnr:	32	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 091

Felleskostnader:	Renter Grønt lån	48
	Avdrag felleslån	213
	Renter felleslån	177
	Avdrag Grønt lån	59
	Felleskostnader	4 648
	Vedlikeholdsfond	197
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	349
Objekt:	Garasjeplass nr. 28 (18721 - 28)	200
	Garasjeplass nr. 27 (18721 - 27)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	43 310	Gjeld siste årsoppg.:	43 310
Klient ajourf. lån:	3 705 896,45	Klient gj. s. årsoppg.:	3 705 896

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161178842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 27.01.2026: 2 905 752
Andel av saldo: 33 959
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

Lånenummer: 15161178834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 27.01.2026: 800 144
Andel av saldo: 9 351
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hemen Sheikhi

Adresse: Bjarne Haugens gate 37
H0303

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 97695598

E-post: Sheikhi.Hemen@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	18 750	Andre inntekter:	688
Annen formue:	3 060	Utgifter:	763		

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

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen Urban	Vår ref.:	1872/32	Fødselsdato eier:	13.08.1991
Gamleveien 89	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	15.03.1993
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Minu Singh Bigom, Daniel Bigom		
Organisasjonsnr: 828 495 402				

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	100/807 - seksjon:32		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2847.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6998026

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.01.2022	Første innflytting:	26.01.2022	SSBnr:	H1001
Etasje:	10	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 8		

Fasiliteter:

Sameiet vedtok på årsmøtet 2022 å kreve inn 4% av årlige innkrevde felleskostander (drift) til et vedlikeholdsfond.

Movel har egen strømmåler til sameiet og fakturerer direkte de som har el-billader.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Seksjon 96 med 95 garasjeplasser: Øvrig bruksrett til plassene kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Plassene er registrert slik at de følger bolig ved salg, selvom de ikke er tilleggsdel til seksjon.
Ved salg av bolig må det i eierskiftemelding spesifiseres dersom garasjeplass IKKE skal følge med.

Det er totalt 109 garasjeplasser i sameiet: seksjon 96 er garasjeseksjon med 95 plasser og 14 plasser er tilleggsdeler. I tillegg disponerer sameiet 8 plasser i Sameiet Entréen 2.

14 garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdeler og følger bolig ved salg. Dette er spesifisert under "fellesutgifter" i boligopplysninger.

Sameiet har individuelle målere fra Eucoguard. Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres for faktisk forbruk direkte til eiere hver måned.

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Entréen Urban
(org. nr. 828495402)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Fellesareal

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

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

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

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

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Total 890 parkeringsplasser med følgende fordeling/brøk:

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

Det skal føres eget avdelingsregnskap for garasje.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

Husordensregler – Entreen Urban

1 INNLEDNING

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

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

2 BRUK AV LEILIGHET

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

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

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

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

Leiligheten kan leies ut og ikke nektes av styret uten saklig grunn. Seksjonseiere som leier ut, skal informere styre før leilighet leies ut. Det skal også informeres styret før kontraktsinngåelse slik at sameiet ikke leier ut til kjente problembeboere.

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

3 BRUK AV BALKONGER OG TERRASSER

Vis hensyn ovenfor naboene under opphold på terrasser/balkonger. Balkongene er tenkt å være attraktive både for beboerne og omgivelsene og skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetning av søppel, papp eller lignende som vil være til sjenanse for øvrige beboere. Teppebanking, risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Vis hensyn ved røyking på balkongene, flere kan reagerer på røyk og kan ha astma eller allergier. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser. Ved fjerning av snø fra balkong må det vises hensyn og forsiktighet. Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk. Fasadeendring som f.eks. oppsett av lamper, levegger, solavskjerming, utvendige boder etc. må ikke skje uten skriftlig søknad og godkjennelse av styret. Ved grilling på terrasser og fellesareal er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved aktiviteter som forårsaker røyk eller matos, skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Grilling og røyking skal ikke finne sted i nærheten av luftinntakene til de nærmeste leilighetene. Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

4 FELLESROM OG OPPGANGER

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

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

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

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

5 FELLESOMRÅDER (UTE)

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

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene utendørs. Det er heller ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Bakgården eller passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst ved ut- og innflytting eller varelevering

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

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

6 SØPPEL

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

Husk å kildesortere

7 FELLES TAKTERRASSE M.V.

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

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

beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

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

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

8 ENDRINGER AV FASADEN

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

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

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

9 DYREHOLD

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

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

11 POSTKASSESKILT

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

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

12 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst. Propan/annen gass skal ikke oppbevares i boder, parkering eller kjeller. Det er ikke anledning til å oppbevare ting på parkeringsplasser i garasjeanlegg. Alt som blir hensatt vil bli bortkjørt uten varsel for seksjonseiers regning.

13 DØRER OG GARASJEPORT

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

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

14 PARKERING

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

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

15 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

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

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

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

16 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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

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



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen Urban

Torsdag 05.06.2025 kl. 18:00
Vallerud Velhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Entreen Urban. Møtet finner sted på Vallerud Velhus, klokken 18:00 den 05. juni 2025.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Innglassing av balkonger

Saken er meldt inn av beboer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Innkreving etter individuelt vannforbruk

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

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

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

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

5.3 Installasjon av individuelle vannmålere

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

Fordeler ved installasjon av individuelle målere:

1. Rettferdig fordeling av kostnader

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

2. Redusert vannforbruk og lavere kostnader

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

3. Bedre oversikt og kontroll

- Sameiet får bedre innsikt i vannforbruket.

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

4. Miljøgevinst

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

5. Støtte til bærekraftsmål

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

6. Økt verdi på boligen

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

7. Forberedelse til fremtidige krav

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

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

5.4 Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

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

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

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

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

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

Forslag til vedtak: NN velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: NN velges for 2 år.

NN velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under årsmøtet.

Forslag til vedtak: NN velges for 1 år.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Entréen Urban

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

Balanse 2024 Sameiet Entréen Urban

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

Balanse 2024 Sameiet Entréen Urban

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

Sted:_____ Dato:_____

Nam Sky Pham
Styreleder

Minu Singh Bigom
Styremedlem

Alex Phan
Styremedlem

Thanh Cong Pham
Styremedlem

Abdelaziz Aghattas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

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

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

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

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

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

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 5 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder utbetaling fra forsikring.

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 12 - Andre honorarer

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

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

Note 13 - Andre kostnader

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

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen Urban.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen Urban

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen Urban

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-23 11:51:25 UTC

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen Urban

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Entréen Urban består av 93 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

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

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

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

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

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

anlegg osv.)

Styrets arbeid

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

Vannmålere

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

Vannforbruk

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

Samarbeid med nabosameier

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

Garasjeport

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

Saker med utbygger / leverandører

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

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

Økning i felleskostnader

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

Styremøte – 2. kvartal 2025

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 05.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Minu Singh Bigom.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Innglassing av balkonger

Saken er meldt inn av beboer:

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Innkreving etter individuelt vannforbruk

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Benkeforslag:

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

Vedtak:
Benkeforslaget ble vedtatt.

5.3 Installasjon av individuelle vannmålere

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

Forslag til vedtak:

Sameiet kan installere individuelle målere til hver seksjon.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

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

Forslag til vedtak:

Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Hemen Sheikhi for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kirkemo for 2 år.

Valgt ble: Sunbl Younis for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under årsmøtet.

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

Vedtak:

Valgt ble: Stefan Dahlgren Letzing for 1 år.

Protokoll for Sameiet Entréen Urban

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oversiktskart

Adresse: **Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/807/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2847 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N



Matrikkelkart

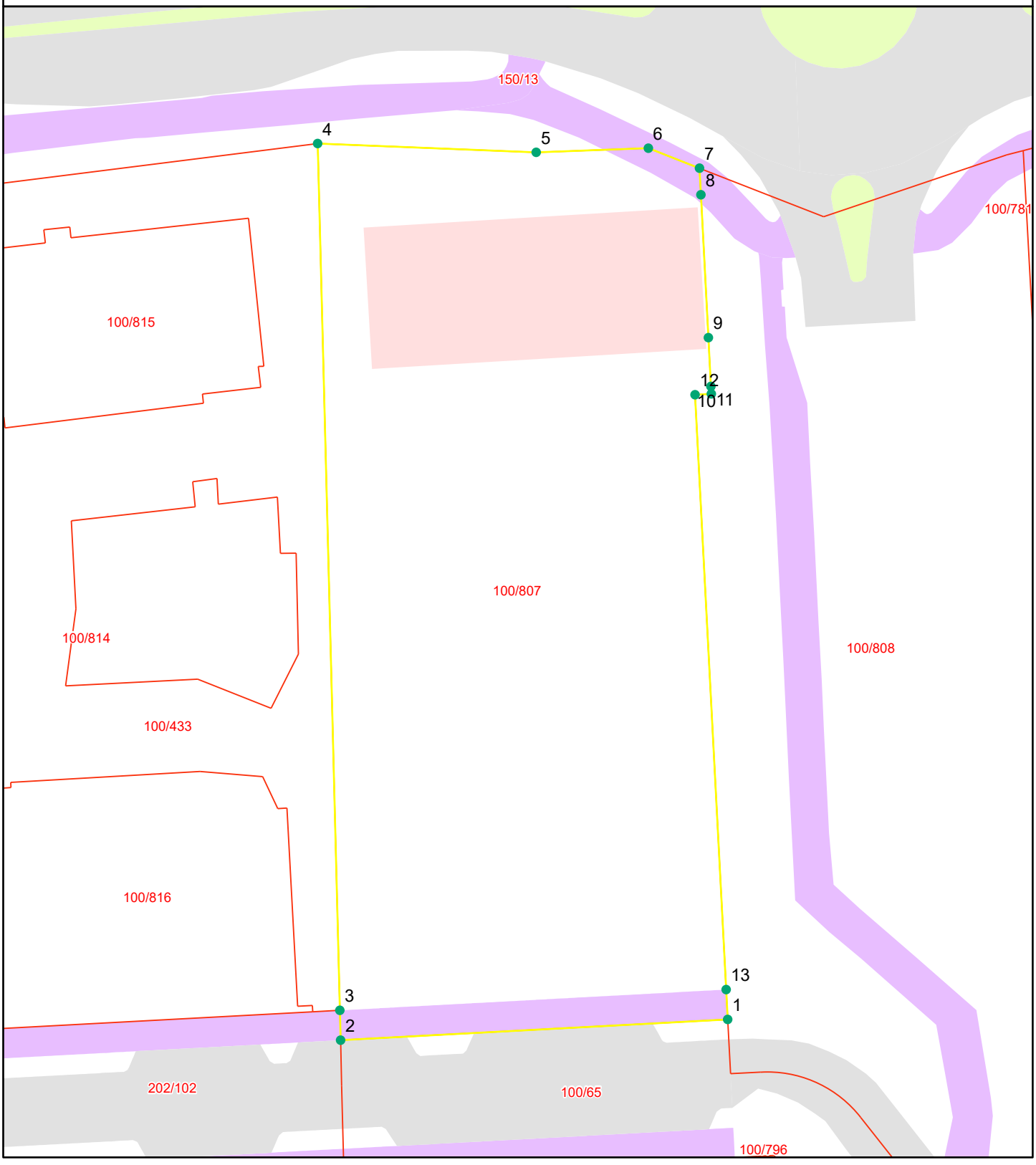
Adresse: **Bjarne Haugens gate 37, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/807/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2847 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

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

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

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

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

§ 2
Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grøntstruktur
- park

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

§ 3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

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

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

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

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	100	Bnr.:	807	Fnr.:	0	Snr.:	12
Adresse:	Gamleveien 89 1475 Finstadjordet						

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

Lørenskog kommune

Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
18/7002-59	Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	13.01.2022

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk 8, parkeringskjeller, næringslokaler - Gamleveien 89

Adresse Gamleveien 89	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/807//	**Bygning**
Ansvarlig søker Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	**Tiltakshaver** Jm Norge AS Postboks 453 1327 LYSAKER	
Tiltakets art: Ny boligblokk	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for boligblokk 8, parkeringskjeller og næringslokale

Søknad om brukstillatelse for boligblokk 8, parkeringskjeller og næringslokale er mottatt 07.12.2021. Bekreftelse på at gjenstående arbeid ble ferdigstilt ble sendt inn 05.01.2022

På grunn av byggearbeider på vestsiden av felt B1 vil det ikke være mulig å ferdigstille alle uteområdene for prosjektet (se vedlagt situasjonsplan) Området som er markert i rødt vil sikres fysisk med gjerde. Som følge av at området ikke kan ferdigstilles vil det bli etablert midlertidig sykkelparkeringer i parkeringskjeller.

Gårdsrommet og atkomstvei markert med gult vil bli brukt til midlertidig kjørevei inn til oppstillingsplass for brannbil. Dette forholdet er avklart med NRBR (se saknr. 19/7819)

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for bygging av ny boligblokk ble gitt 01.10.2019
2. Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og spunting ble gitt 01.11.2019.
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling og råbygg betong ble gitt 02.12.2019.
4. Igangsettingstillatelse del 3 for resterende arbeider/komplett bygg ble gitt 11.01.2021
5. Midlertidig brukstillatelse for heis i hus 8 ble gitt 11.05.2021

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

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for boligblokk 8 (hus 8), parkeringskjeller og næringslokale, Gamleveien 89.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt, innen 01.07.2022.

1. Resterende del av utearealet må være ferdigstilt
2. Tiltaket må være ferdig utført i tråd med godkjente tegninger
3. Tiltaket må være utført i tråd med kravene i reguleringsplan, kommuneplan og TEK17

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
5_KORR_Annet_Midlertidige sykkelparkeringsplasser
6_KORR_Annet_Områder som ikke kan ferdigstilles

Kopi av brevet sendt til:
Jm Norge AS



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_7_01_Fp	

Plan 01 Blokk 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

DATO	TEGN	KONTR	ANSV
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

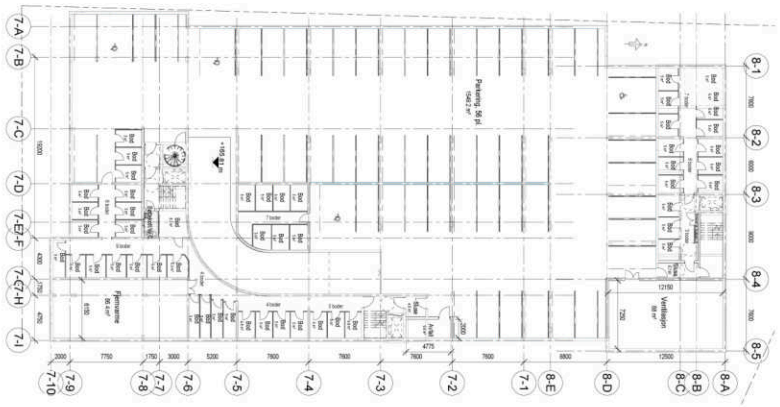
Plan 01 Blokk 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_7_01_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2RPZ.rvt


7-B
7-C
7-D
7-E
7-F
7-G
7-H
7-I
7-10
7-9
7-8
7-7
7-6
7-5
7-4
7-3
7-2
7-1
500
500
1400
600
12500
2000
7750
1750
3000
5200
7600
7600
7600
7600
4B
81.7m²
3D
78.0m²
Bad
Bad
Bad



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	20181132	A_20_7+8_00U_Fp	

Plan 00U parkeringskjeller

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALSENSKRIFTUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

DATO	TEGN	KONTR	ANSV.
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Plan 00U parkeringskjeller

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	20181132	A_20_7+8_00U_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	20181132	A_20_7+8_0U_Fp	

Plan underetasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

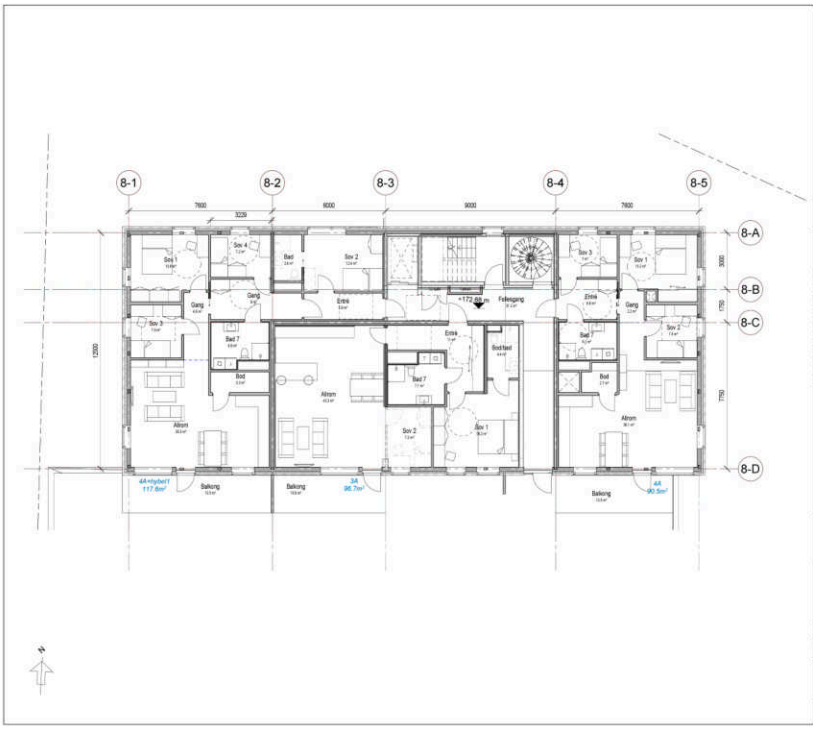
DATO	TEGN	KONTR	ANSV.
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Plan underetasje

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 200	20181132	A_20_7+8_0U_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2RKPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_8_01_Fp	

Plan 01 Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

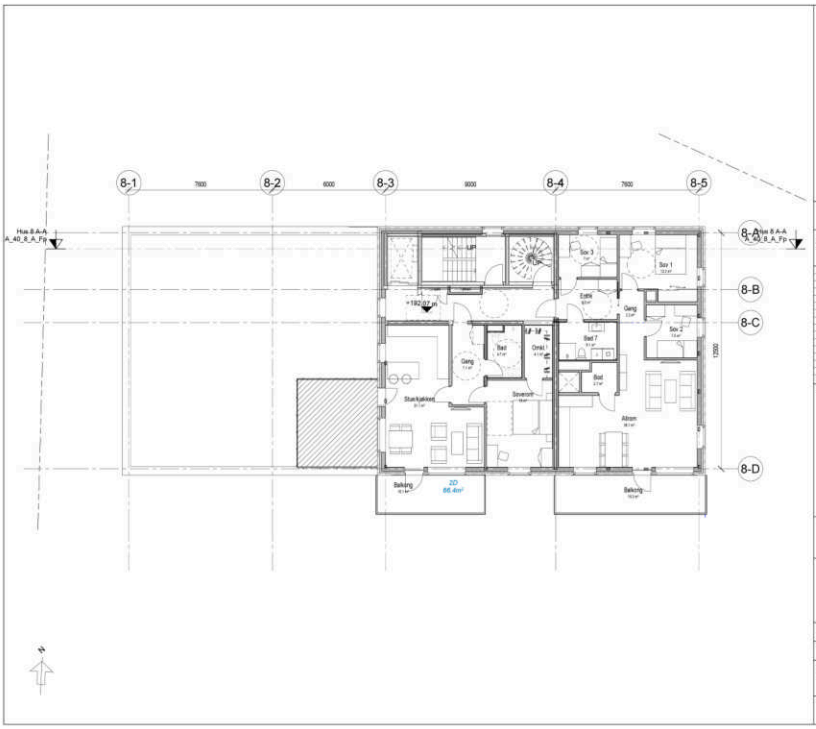
DATO	TEGN	KONT	ANSV.
18.01.19	Å.Johansen	N.Engbakring	E.Elfestøl

Plan 01 Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_8_01_Fp	

C:\Users\Nadine Engbakring\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NSPZ.rvt

Copyright 2016 - JM Norge AS



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_8_08_Fp	

Plan 08 Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

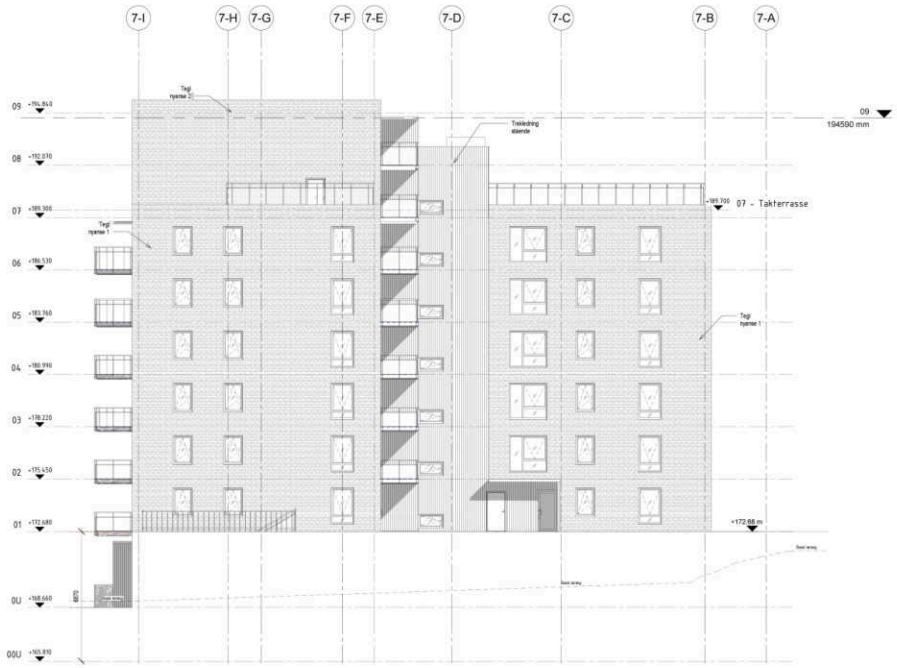
DATO	TEGN	KONT	ANSV.
18.01.19	Å.Johansen	N.Engbakring	E.Elfestøl

Plan 08 Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1 : 100	20181132	A_20_8_08_Fp	

Copyright 2016 - JM Norge AS

C:\Users\Native Engineering\Documents\20181132 Entréen BT5_nativ2RSPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_N_Fp	

Fasade NORD Blokk 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

JM Norge AS, Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmnm

FASE

01 - FORPROSJEKT

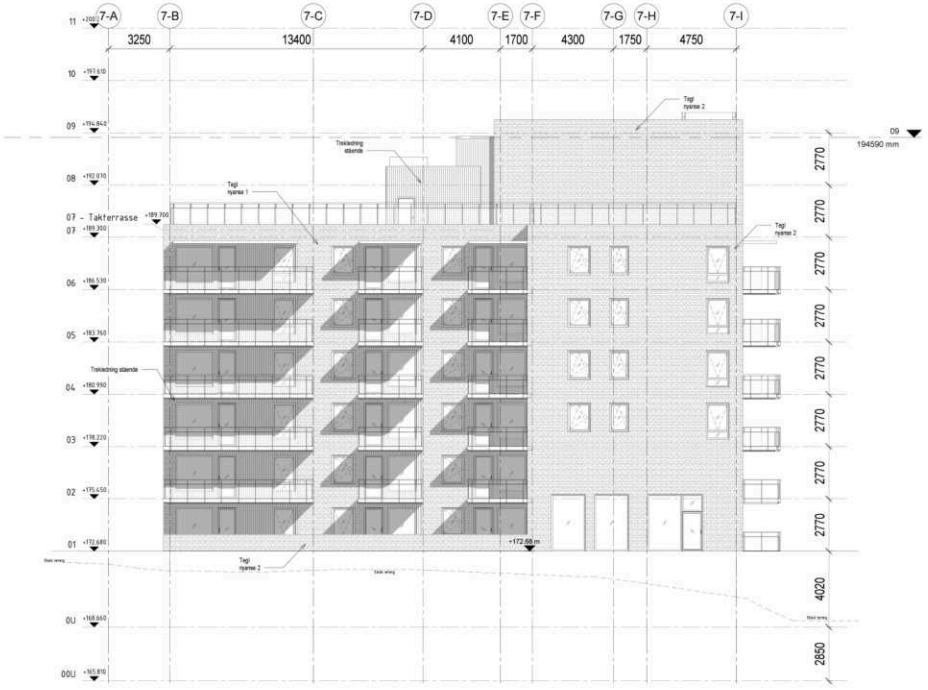
DATO	TEGN	KONTR	ANSV
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade NORD Blokk 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_N_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2RKPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_S_Fp	

Fasade SØR Blokk 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

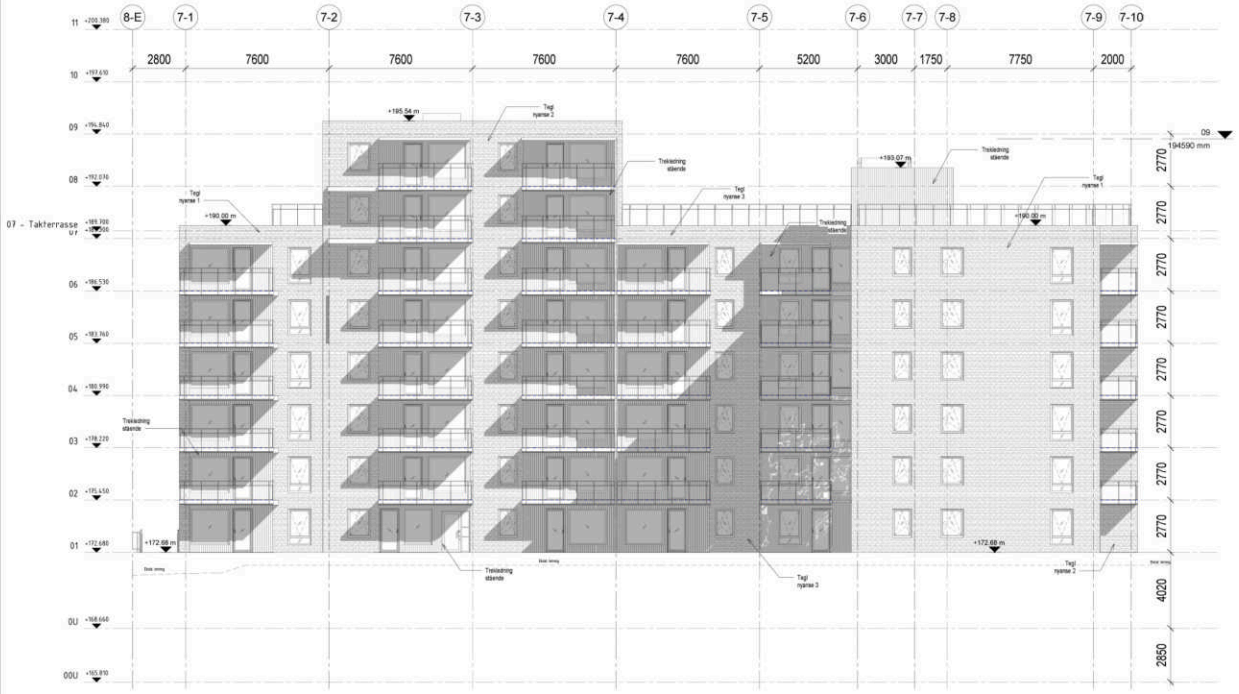
DATO	TEGN	KONTR.	ANSV.
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade SØR Blokk 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_S_Fp	

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_V_Fp	

Fasade VEST Blokk 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

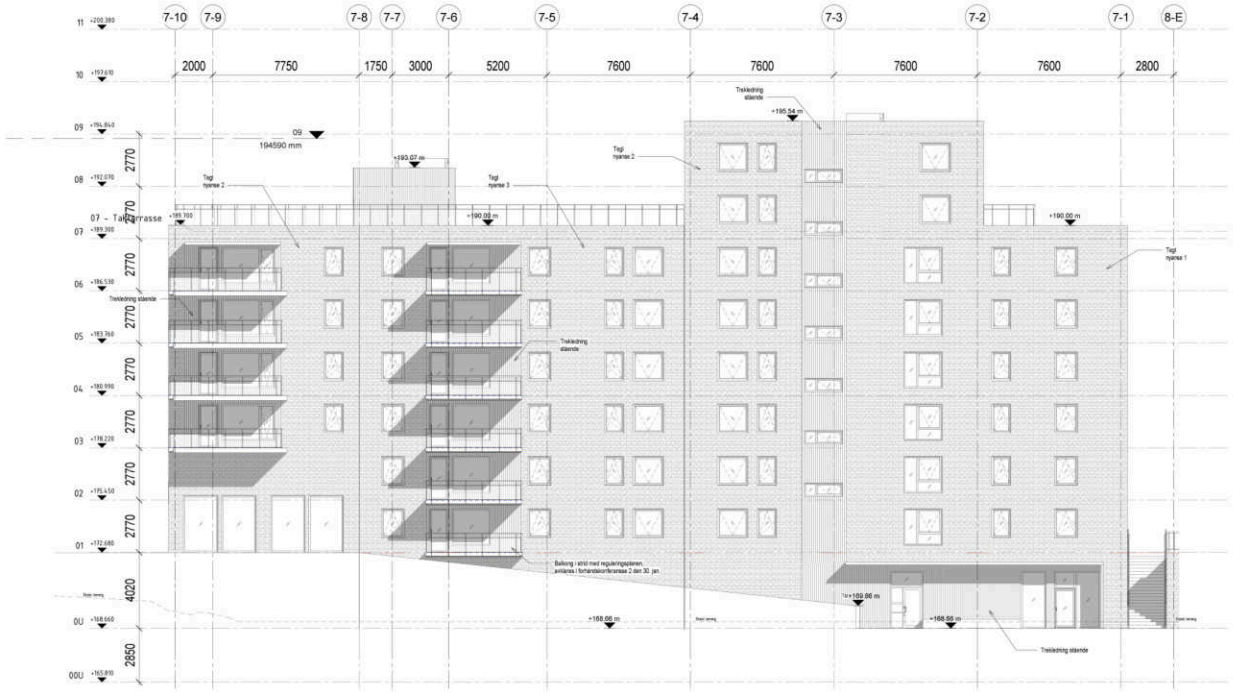
DATO	TEGN	KONTR	FAG
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade VEST Blokk 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_V_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_Ø_Fp	

Fasade ØST Blokk 7

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

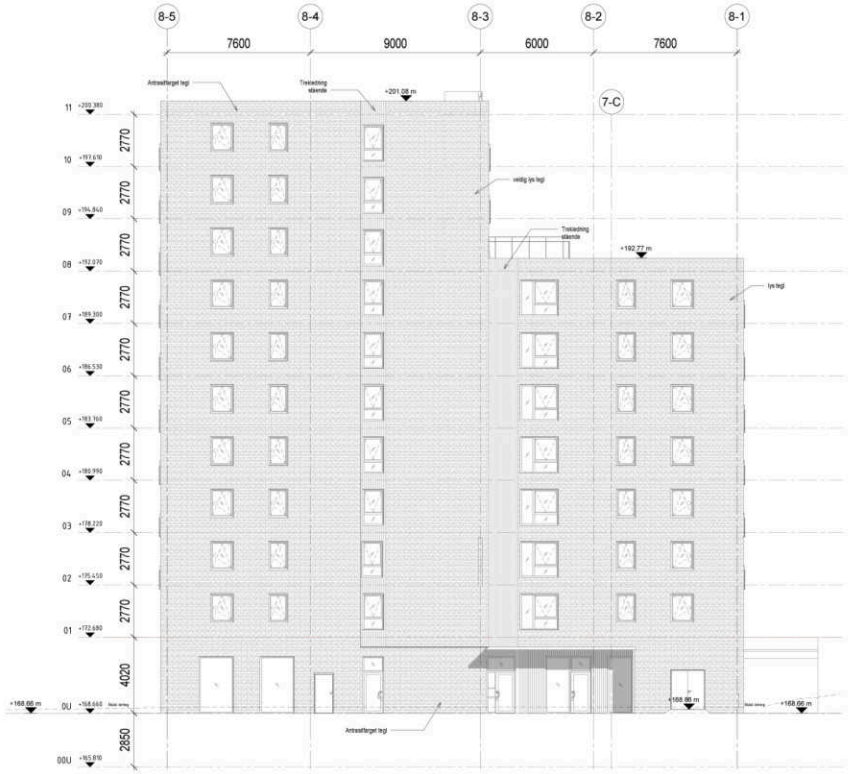
DATO	TEGN	KONTR	ANSV
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade ØST Blokk 7

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_7_Ø_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt



MÅLESTOKK 1 : 100	PROSJEKTNR 20181132	TEGNINGSNR A_45_8_N_Fp	REVISJON

Fasade NORD Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALSENSKRIFTER

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

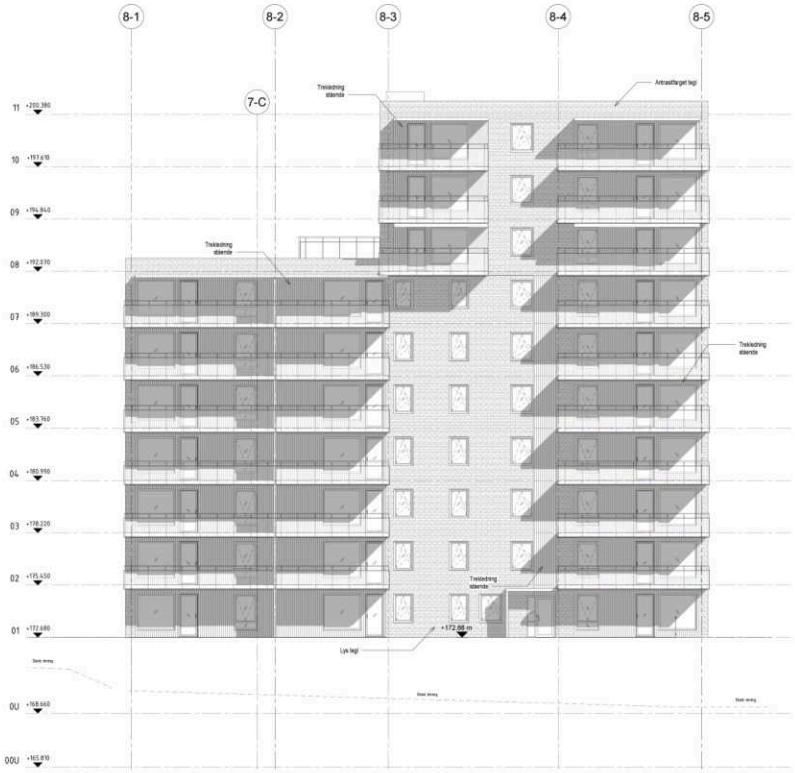
DATO	TEGN	KONTR	ANSV
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade NORD Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_N_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2RPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_S_Fp	

Fasade SØR Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

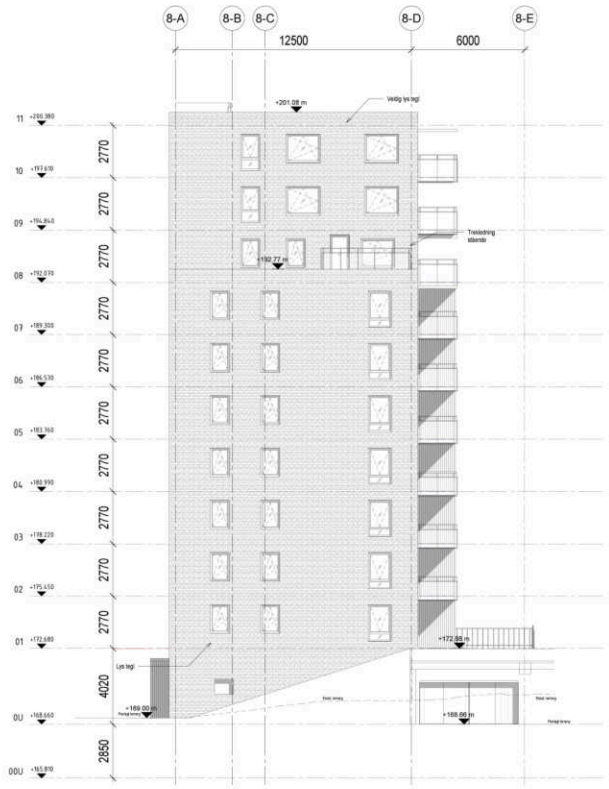
DATO	TEGN	KONTR	PAKL
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade SØR Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_S_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_V_Fp	

Fasade VEST Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALSENHETSFOLDER

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

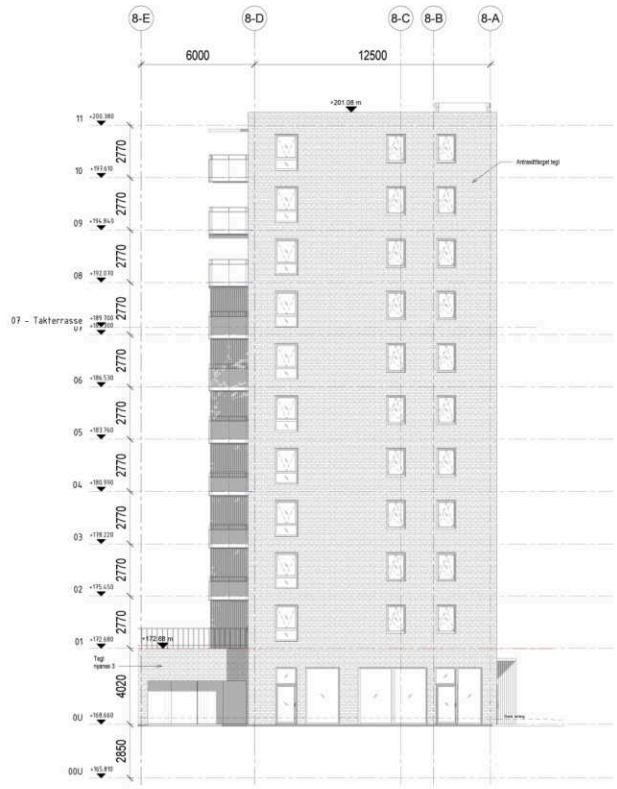
DATO	TEGN	KONTR	ANSV
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade VEST Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_V_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_Ø_Fp	

Fasade ØST Blokk 8

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Entréen BT5 Hus 7+8

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

FASE

01 - FORPROSJEKT

DATO	TEGN	KONTR	PAKV.
18.01.19	A.Johansen	N.Engberding	E.Ellestad

Fasade ØST Blokk 8

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	20181132	A_45_8_Ø_Fp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Users\Nadine.Engberding\Documents\20181132 Entréen BT5_nadine2NEPZ.rvt

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613276751
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
876634392	LØRENSKOG KOMMUNE	Hasselveien 6, 1470 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	100	807

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	807	0	1	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	2	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	3	54 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	4	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	5	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	6	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	7	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	8	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	9	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	10	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	11	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	12	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	13	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	14	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	15	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	16	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	17	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	18	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	19	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33
Side 1 av 40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	807	0	20	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	21	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	22	112 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	23	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	24	115 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	25	112 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	26	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	27	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	28	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	29	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	30	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	31	68 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	32	89 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	33	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	34	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	35	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	36	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	37	56 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	38	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	39	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	40	56 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	41	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	42	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	43	56 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	44	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	45	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	46	56 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	47	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	48	111 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	49	56 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	50	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	51	79 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	52	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	807	0	53	79 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	54	82 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	55	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	56	45 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	57	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	58	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	59	83 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	60	87 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	61	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	62	45 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	63	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	64	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	65	103 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	66	87 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	67	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	68	53 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	69	99 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	70	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	71	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	72	103 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	73	87 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	74	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	75	53 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	76	99 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	77	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	78	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	79	103 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	80	87 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	81	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	82	53 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	83	99 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	84	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	85	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200

Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	807	0	86	103 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	87	87 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	88	47 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	89	53 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	90	99 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	91	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	92	42 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	93	103 / 7344	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	94	85 / 7344	Næringsseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	95	92 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	100	807	0	96	95 / 7344	Næringsseksjon	Ja	Nei
3029	100	807	0	97	93 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	100	807	0	98	1 / 7344	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog	Pb. 304, 1471 Lørenskog	907 82 347

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JM Norge AS	829 350 122	hege.anita.dalen@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 453	1327	Lysaker	95881136

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	807	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	115	B	13	B	115	B	25	B	112	B	37	B	56	B	49	B	56	B
2	B	42	B	14	B	42	B	26	B	89	B	38	B	82	B	50	B	82	B
3	B	54	B	15	B	68	B	27	B	68	B	39	B	111	B	51	B	79	B
4	B	89	B	16	B	89	B	28	B	89	B	40	B	56	B	52	B	82	B
5	B	115	B	17	B	115	B	29	B	68	B	41	B	82	B	53	B	79	B
6	B	42	B	18	B	42	B	30	B	89	B	42	B	111	B	54	B	82	B
7	B	68	B	19	B	68	B	31	B	68	B	43	B	56	B	55	B	47	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	89	B	44	B	82	B	56	B	45	B
9	B	115	B	21	B	115	B	33	B	111	B	45	B	111	B	57	B	42	B
10	B	42	B	22	B	112	B	34	B	42	B	46	B	56	B	58	B	42	B
11	B	68	B	23	B	89	B	35	B	82	B	47	B	82	B	59	B	83	B
12	B	89	B	24	B	115	B	36	B	111	B	48	B	111	B	60	B	87	B

Sum tellere: 4807 | Nevner = 7344

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

FOR JM NORGE IHT. FIRMAATTEST

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21/4-21	For JM Norge AS Frode Brogren Ltd	FRODE BROGREN LID
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21/4-21		HANS T. LANDSVÆRK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	807	

Dato	Underskrift	Stempel
27/4-21	Jonna Almoth	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-21	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	47	B	85	B	42	B	109				133				157			
62	B	45	B	86	B	103	B	110				134				158			
63	B	42	B	87	B	87	B	111				135				159			
64	B	42	B	88	B	47	B	112				136				160			
65	B	103	B	89	B	53	B	113				137				161			
66	B	87	B	90	B	99	B	114				138				162			
67	B	47	B	91	B	42	B	115				139				163			
68	B	53	B	92	B	42	B	116				140				164			
69	B	99	B	93	B	103	B	117				141				165			
70	B	42	B	94	N	85	B	118				142				166			
71	B	42	B	95	N	92		119				143				167			
72	B	103	B	96	N	95	B	120				144				168			
73	B	87	B	97	N	93		121				145				169			
74	B	47	B	98	N	1		122				146				170			
75	B	53	B	99				123				147				171			
76	B	99	B	100				124				148				172			
77	B	42	B	101				125				149				173			
78	B	42	B	102				126				150				174			
79	B	103	B	103				127				151				175			
80	B	87	B	104				128				152				176			
81	B	47	B	105				129				153				177			
82	B	53	B	106				130				154				178			
83	B	99	B	107				131				155				179			
84	B	42	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		2537				Nevner =		7344											

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-21	


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
28.04.2021
Målestokk:
1:500
N
UTM-32
Løkentunet
Gamleveien
Snr1 - Snr32
Snr33 - Snr54
Snr55- Snr95
TbSnr1
TbSnr2
TbSnr3
TbSnr4
TbSnr33
TbSnr34
TbSnr35
TbSnr94
TbSnr55
TbSnr59
1
2
4
6
7
35
37
39
41
87A
87B
89
2H
2I
2J
2K

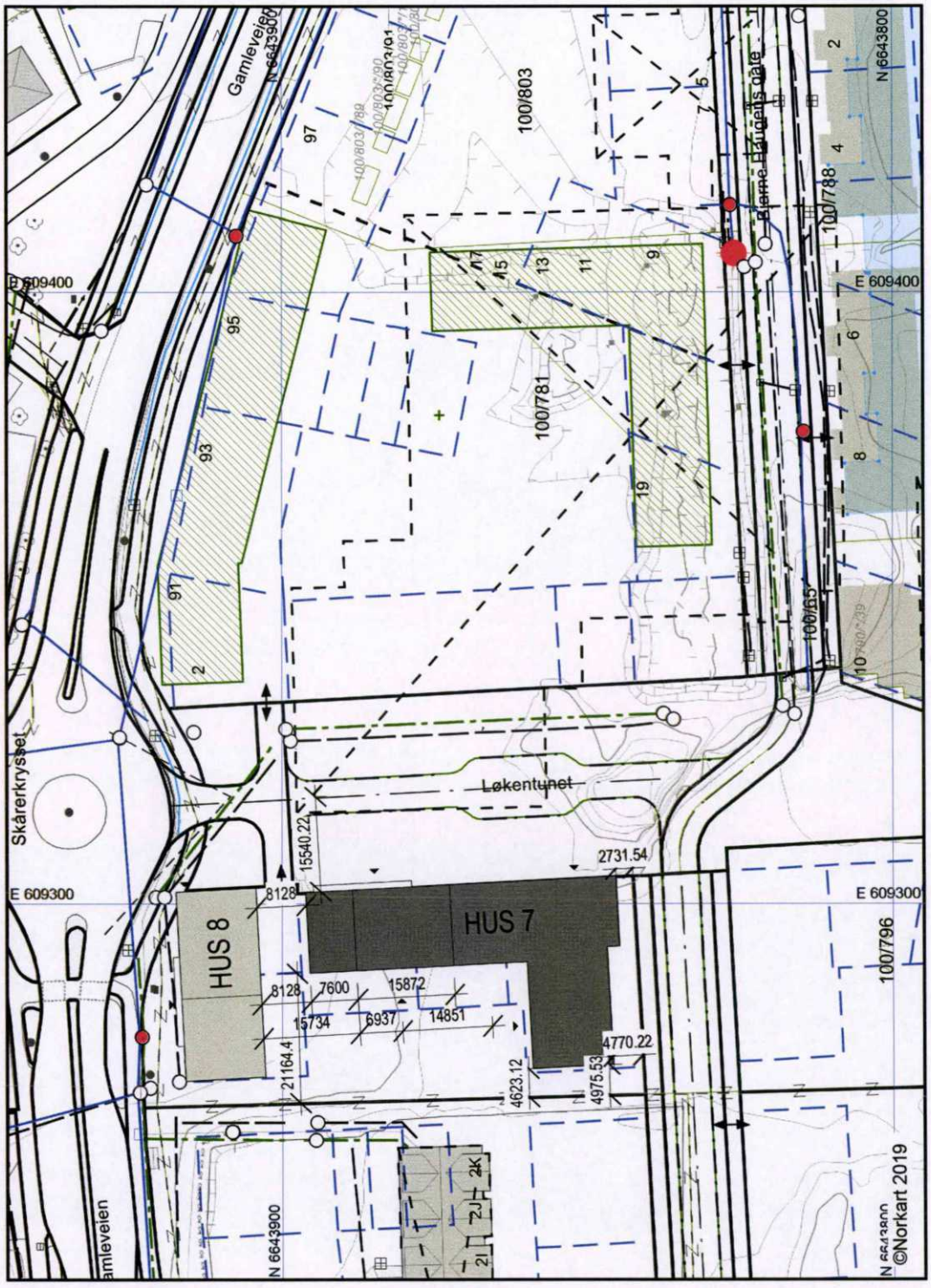
Situasjonskart

Lørenskog

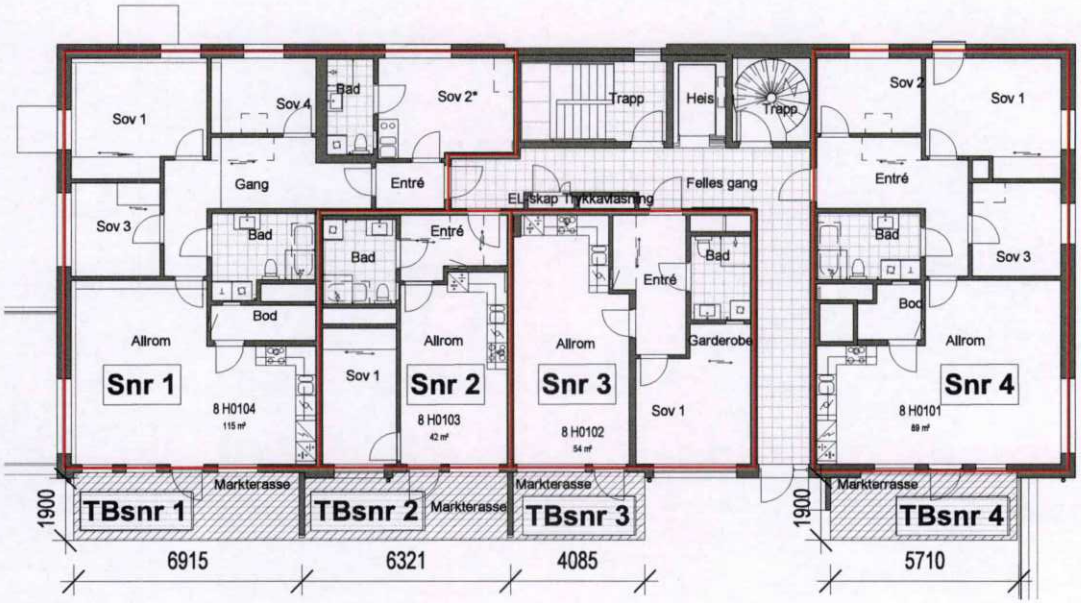
Eiendom:
100/781

Dato:
18.02.2019

Målestokk:
1:1000



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

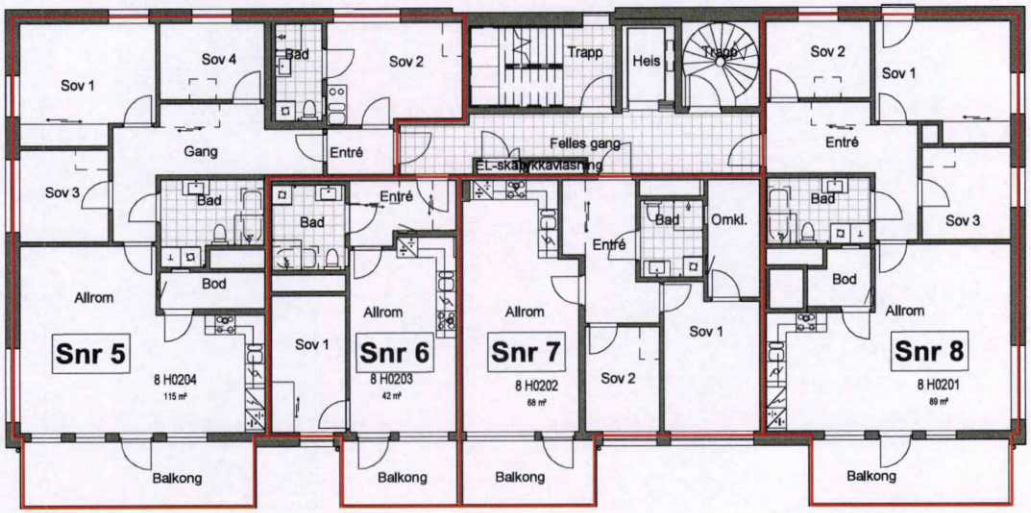
	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 1.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

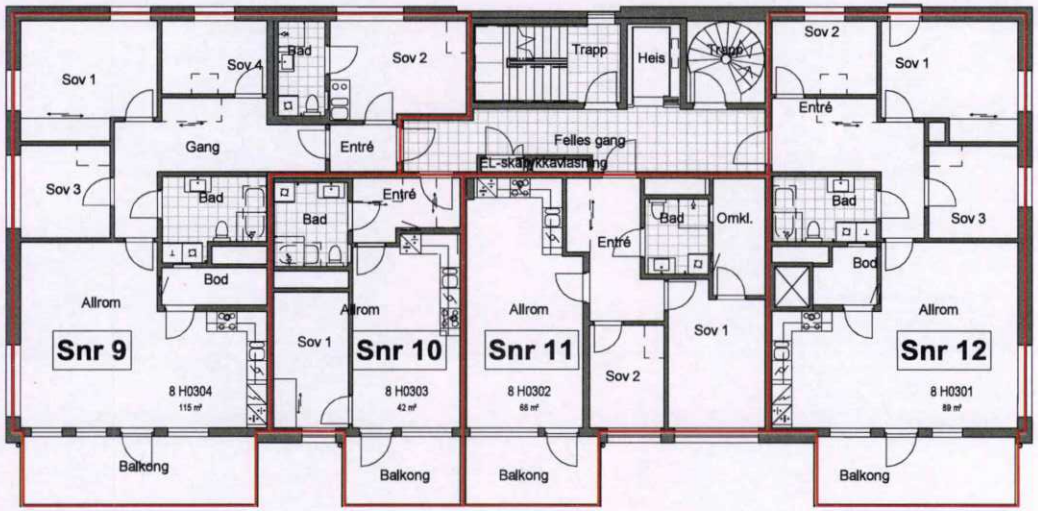
Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 2.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS


N
HUS 7
HUS 8
Takterrasse fellesareal
Takterrasse fellesareal
Takterrasse fellesareal
+190.44
+195.88
+190.44
+202.00
+193.21
Inngang hus 7
Inngang hus 8
Inngang næring
Inngang næring
Inngang hus 7
Innkjørsel parkering
Inngang næring
+168.90
+173.00
+173.00
A 03.12.19 Nabovarsel hus 7
REV DATO REVISJON GJELDER TEGN KONT
PROSJEKT/ TEGNING GJELDER
Entréen Urban
Situasjonsplan
DATO: 18.12.19 TEGN: AJO KONTR: NEN FAGL: EEF
MÅLESTOKK: 1 : 500
FASE: 03 - RAMMESØKNAD
PROSJEKT NR: 110565
TEGNINGS NR: A_10_7+8_Ra
REV: A
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2016 - JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

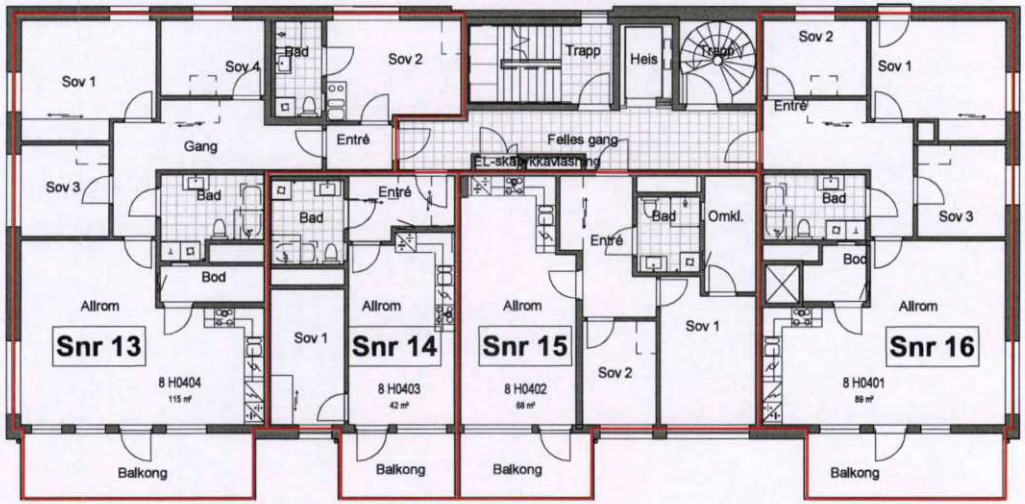
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 3.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

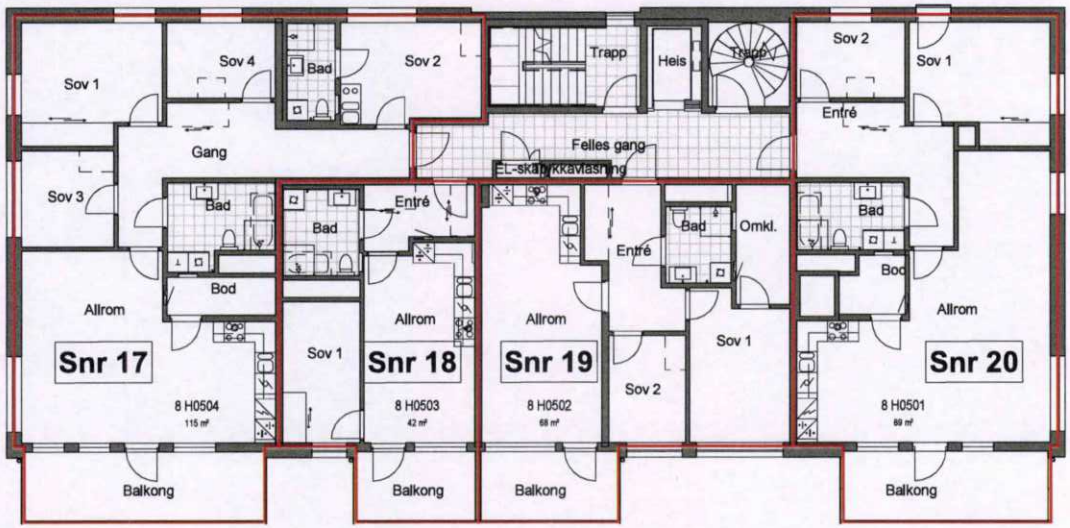
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 4.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

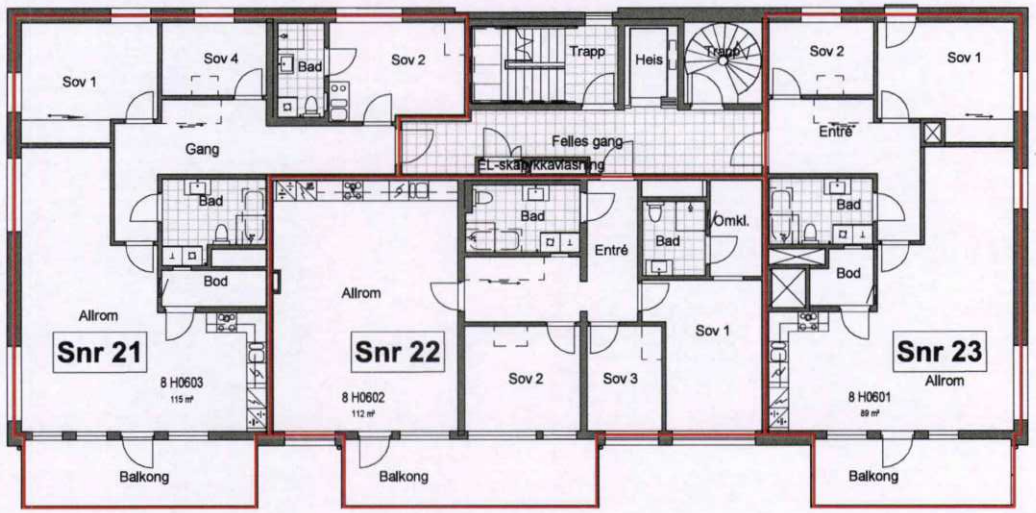
Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 5.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

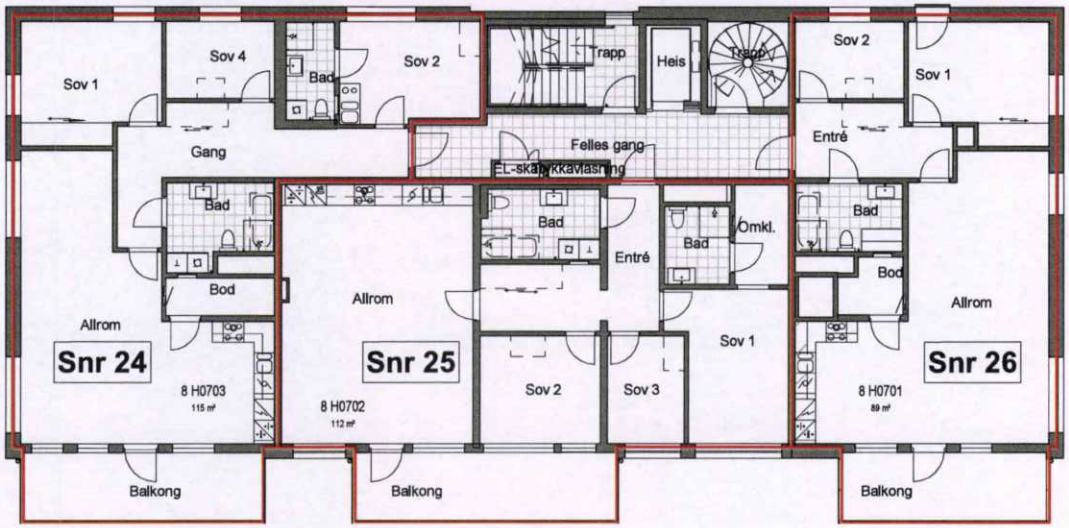
	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 6.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

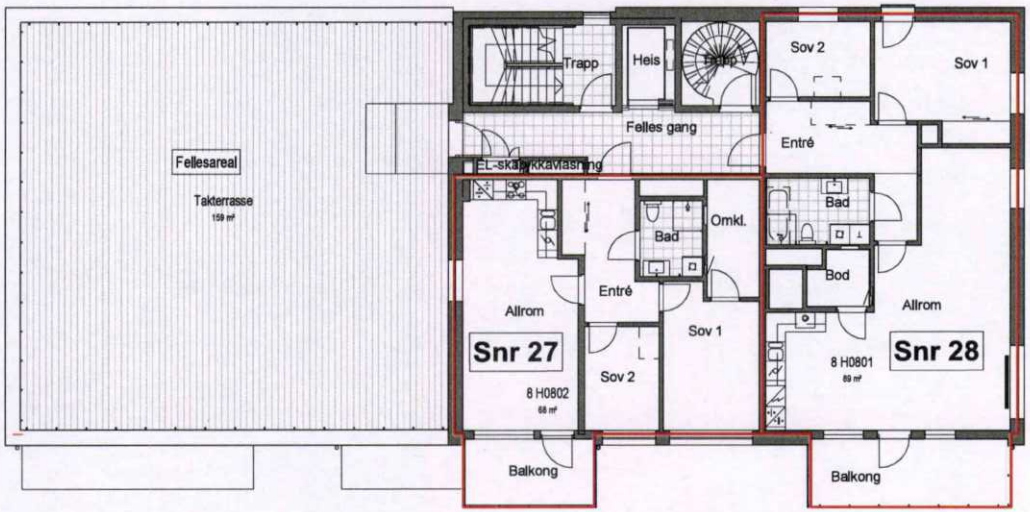
Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 7.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

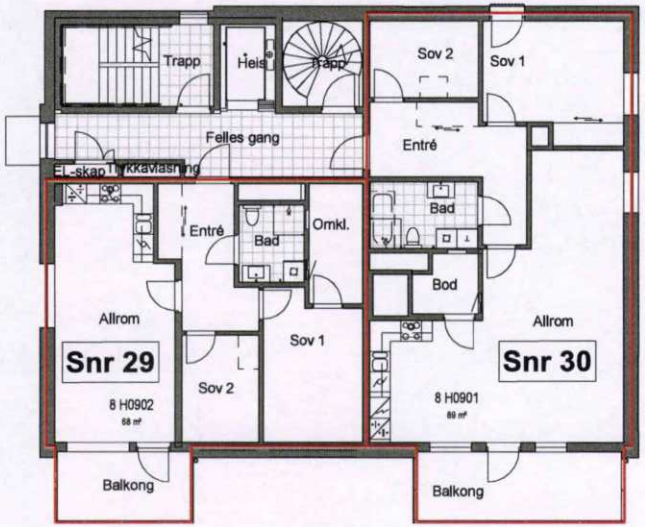
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 8.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

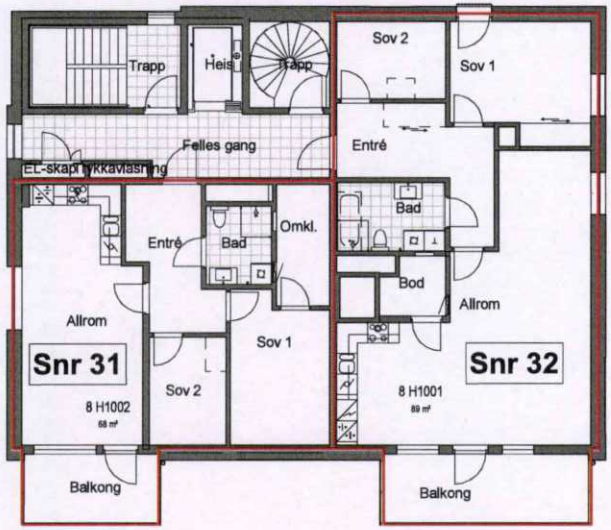
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 9.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

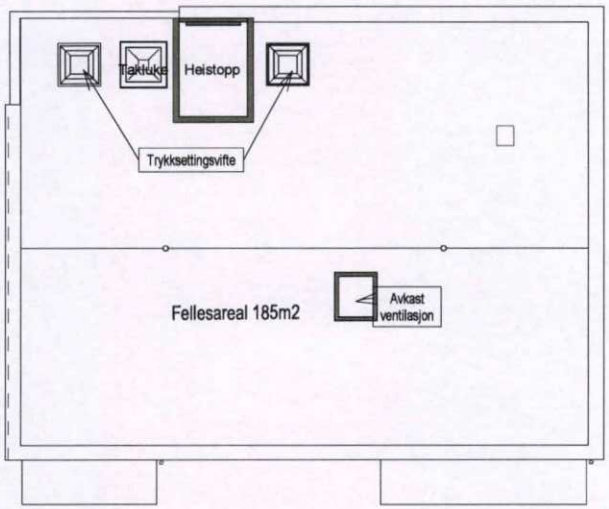
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 10.etasje hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

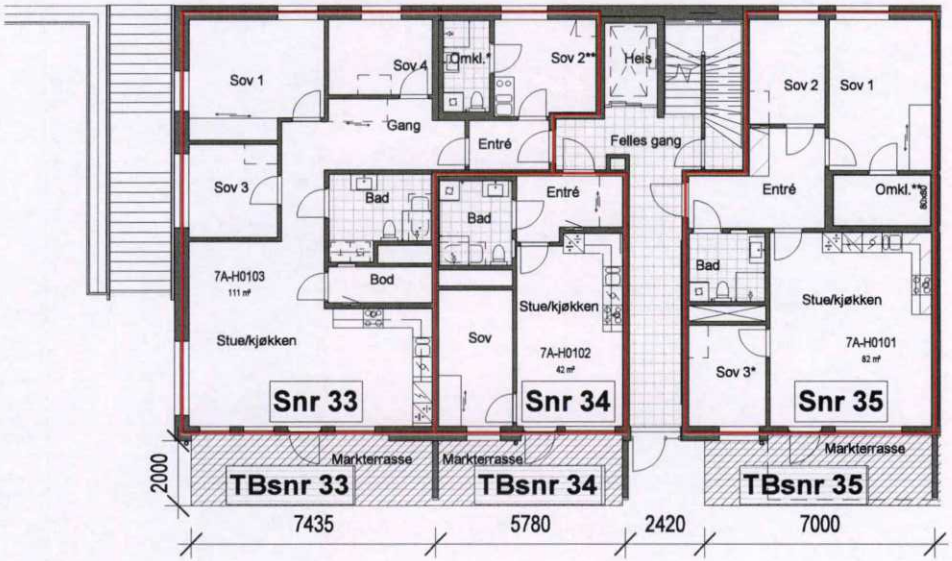
Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan tak hus 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

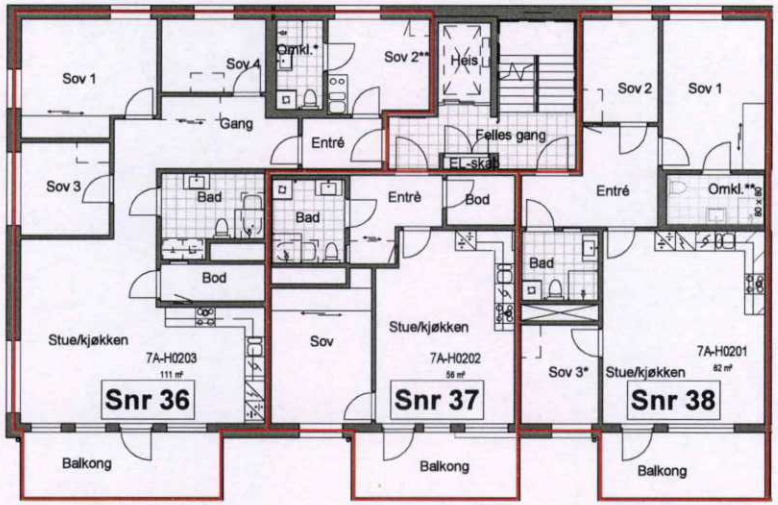
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 1.etasje oppgang A hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

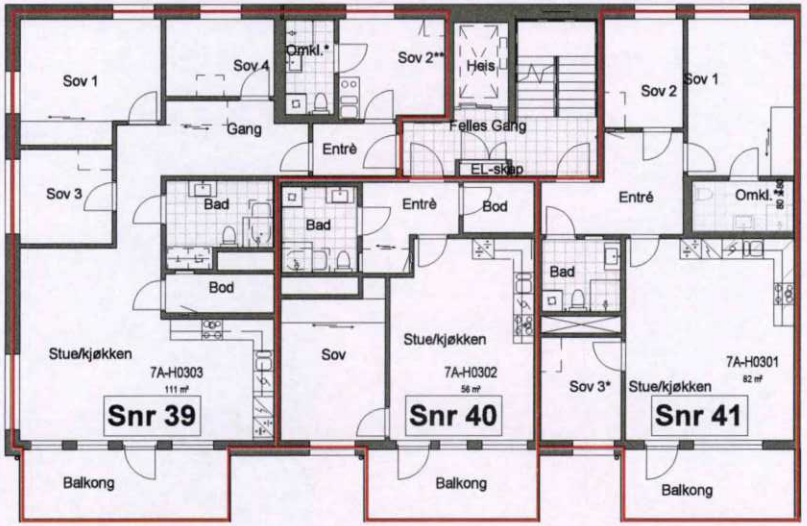
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 2.etasje oppgang A hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 37

GNR. 100, BNR 807

Plan 3.etasje oppgang A hus 7

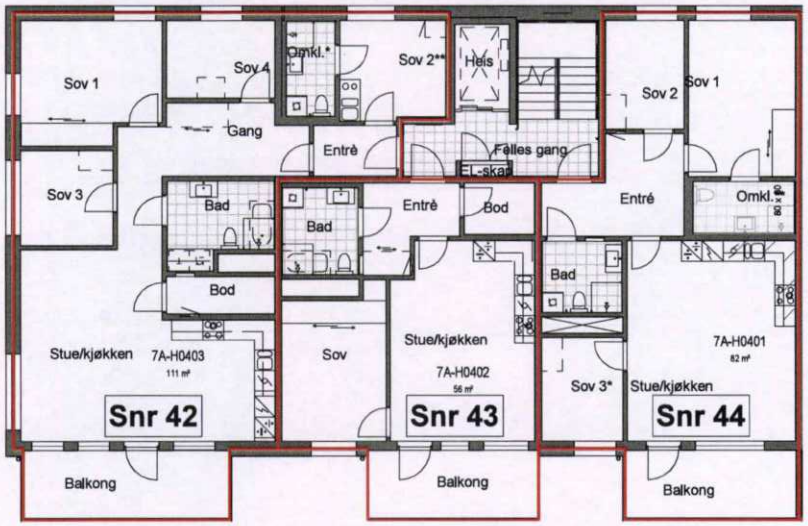
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 37

GNR. 100, BNR 807

Plan 4.etasje oppgang A hus 7

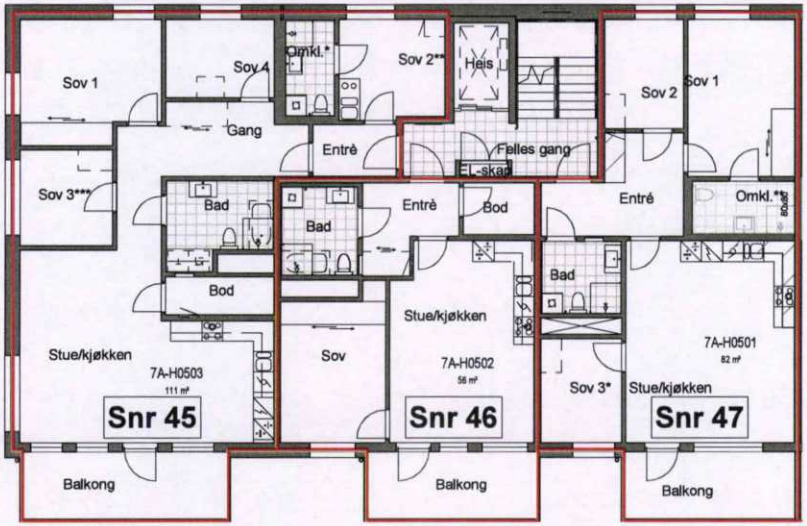
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 37

GNR. 100, BNR 807

Plan 5.etasje oppgang A hus 7

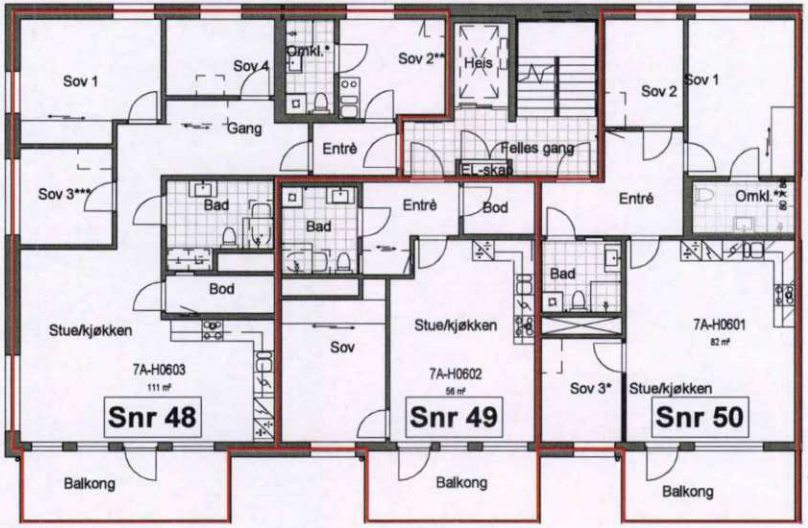
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 37

GNR. 100, BNR 807

Plan 6.etasje oppgang A hus 7

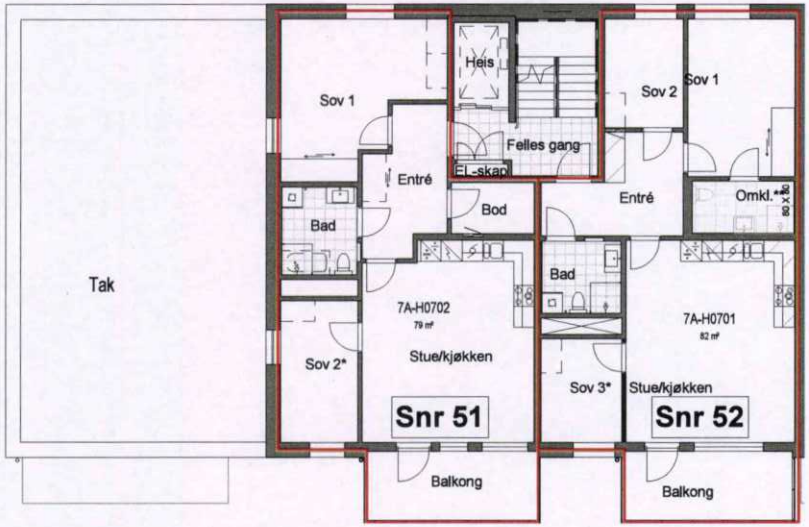
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
TBsnr	Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 37

GNR. 100, BNR 807

Plan 7.etasje oppgang A hus 7

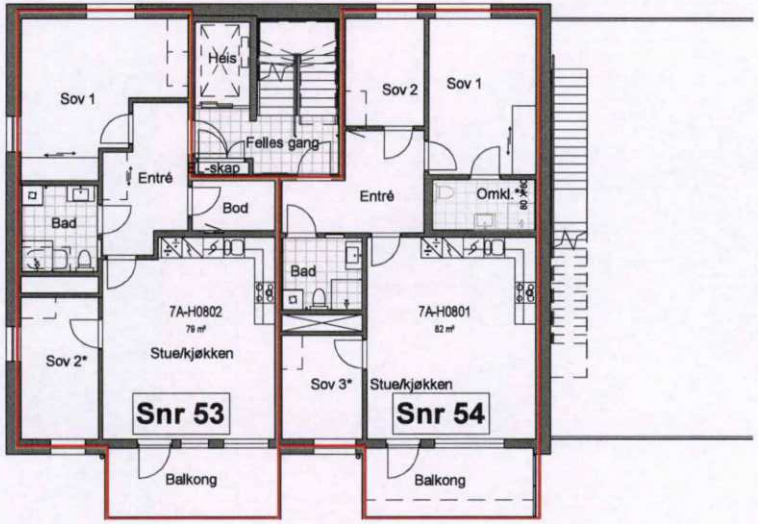
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

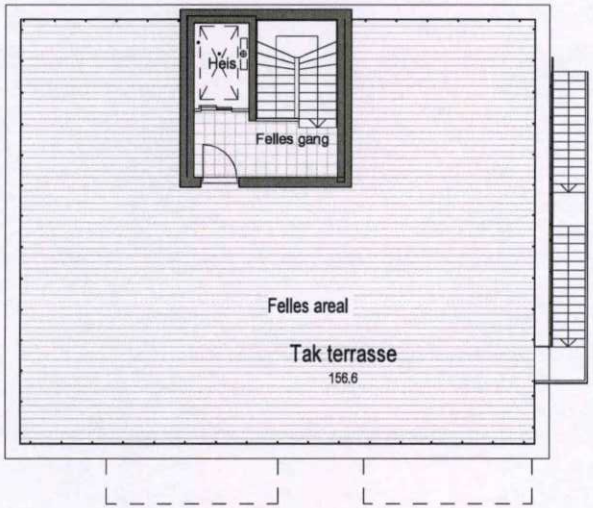
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan 8.etasje oppgang A hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33



Målestokk 1:200(A4L)

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

TEGNFORKLARING

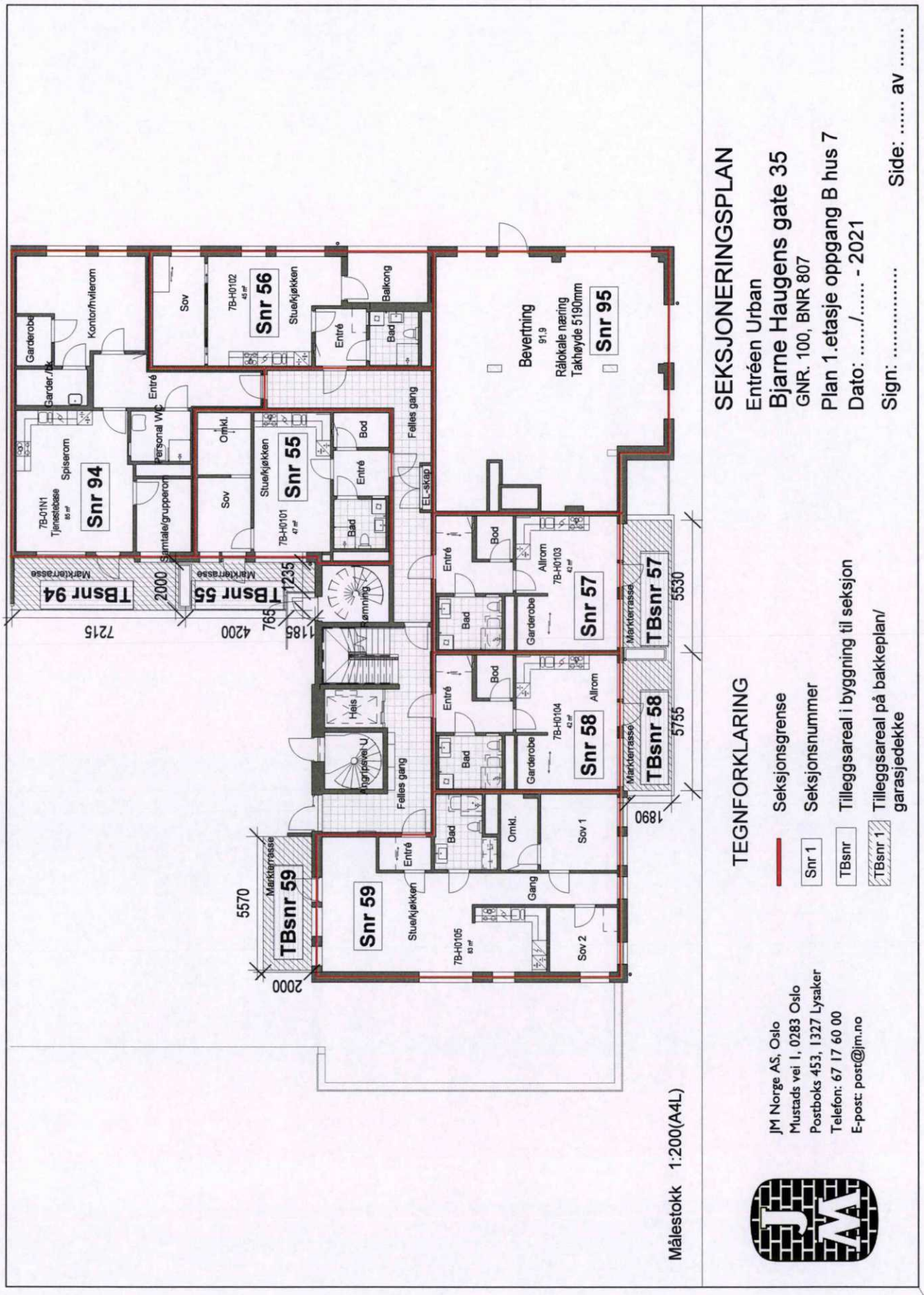
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

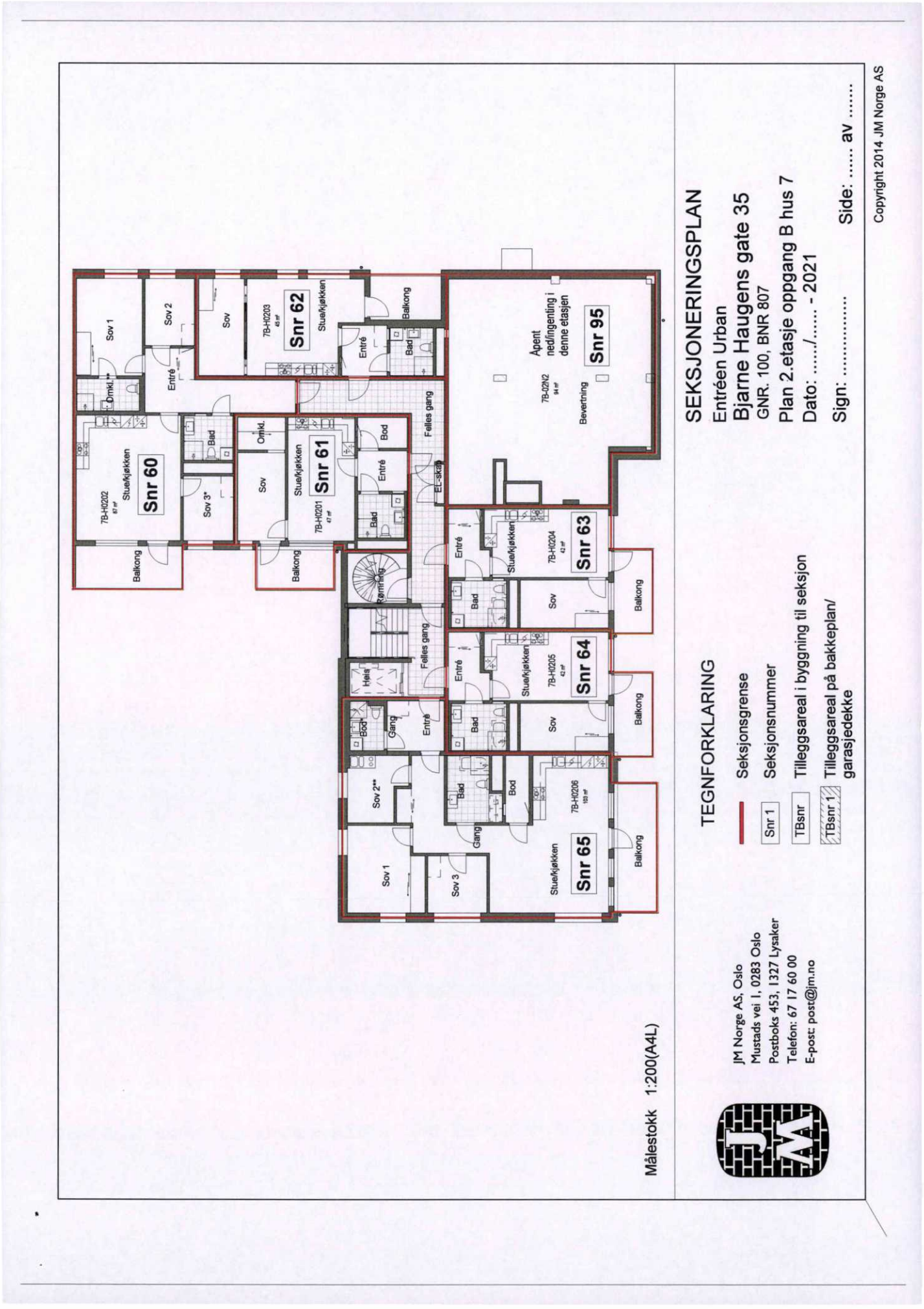
SEKSJONERINGSPLAN

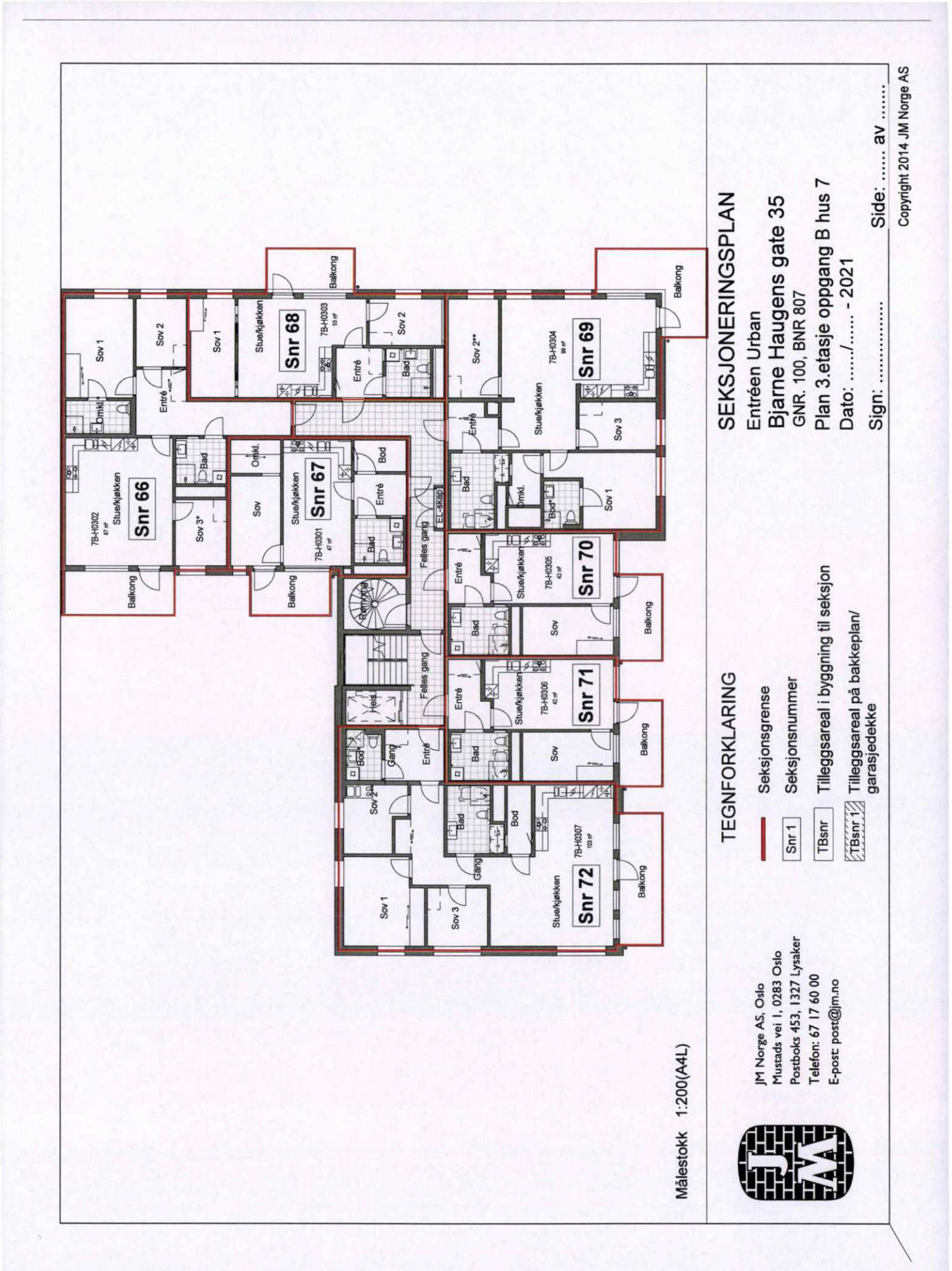
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 37
GNR. 100, BNR 807
Plan tak oppgang A hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

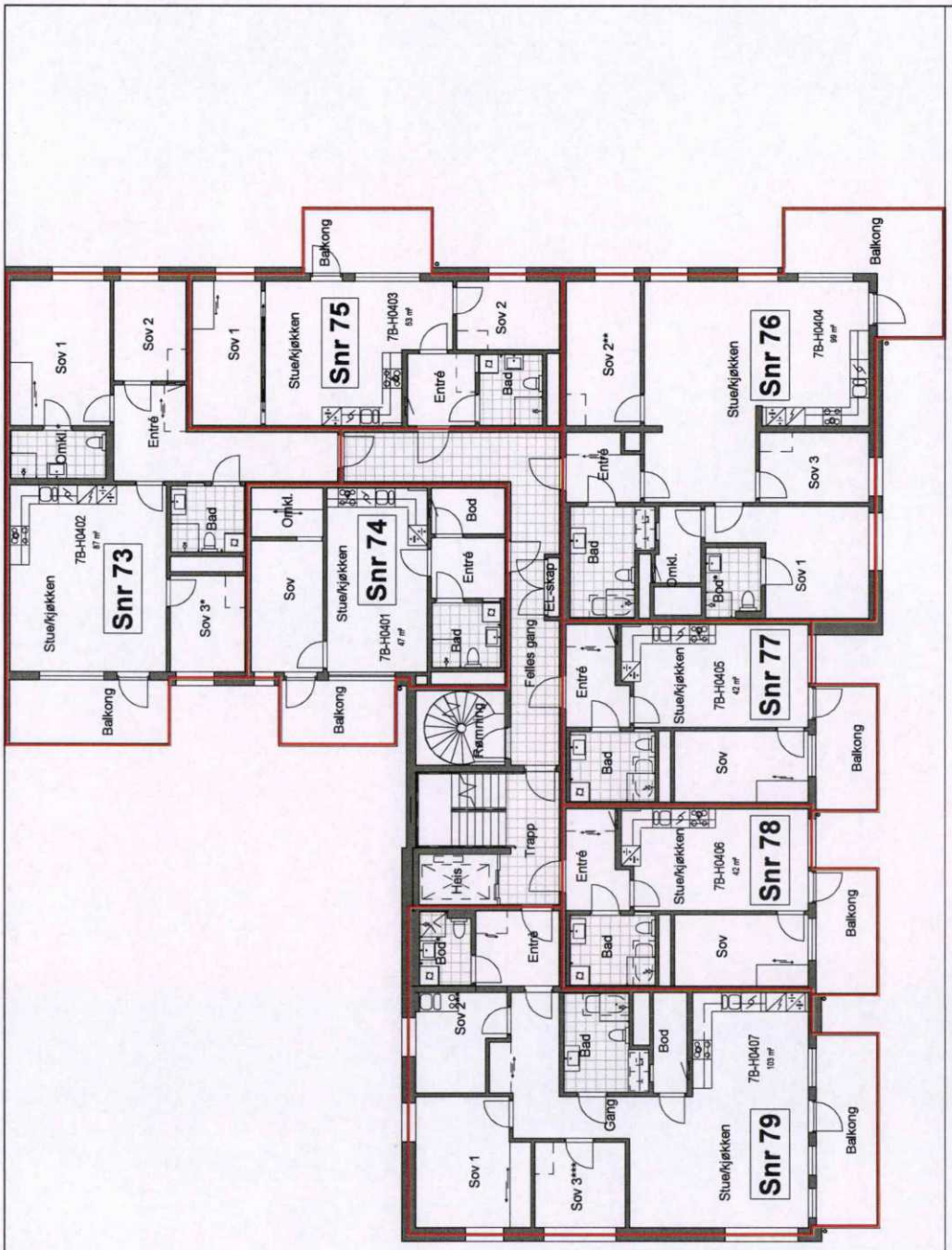
Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 1.etasje oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
Målestokk 1:200(A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Snr 94
Snr 55
Snr 56
Snr 95
Snr 57
Snr 58
Snr 59
TBsnr 94
TBsnr 55
TBsnr 57
TBsnr 58
TBsnr 59
Bevertning
Rålokale næring
Takhøyde 5190mm
Felles gang
Markterrasse
Copyright 2014 JM Norge AS


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 2.etasje oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200(A4L)
Snr 60
Snr 61
Snr 62
Snr 63
Snr 64
Snr 65
Snr 95
Åpent nedfingenting i denne etasjen
Bevertning
Felles gang
Balkong
Copyright 2014 JM Norge AS


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 3.etasje oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
Målestokk 1:200(A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Snr 66
Snr 67
Snr 68
Snr 69
Snr 70
Snr 71
Snr 72
Felles gang
Balkong
Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

TEGNFORKLARING

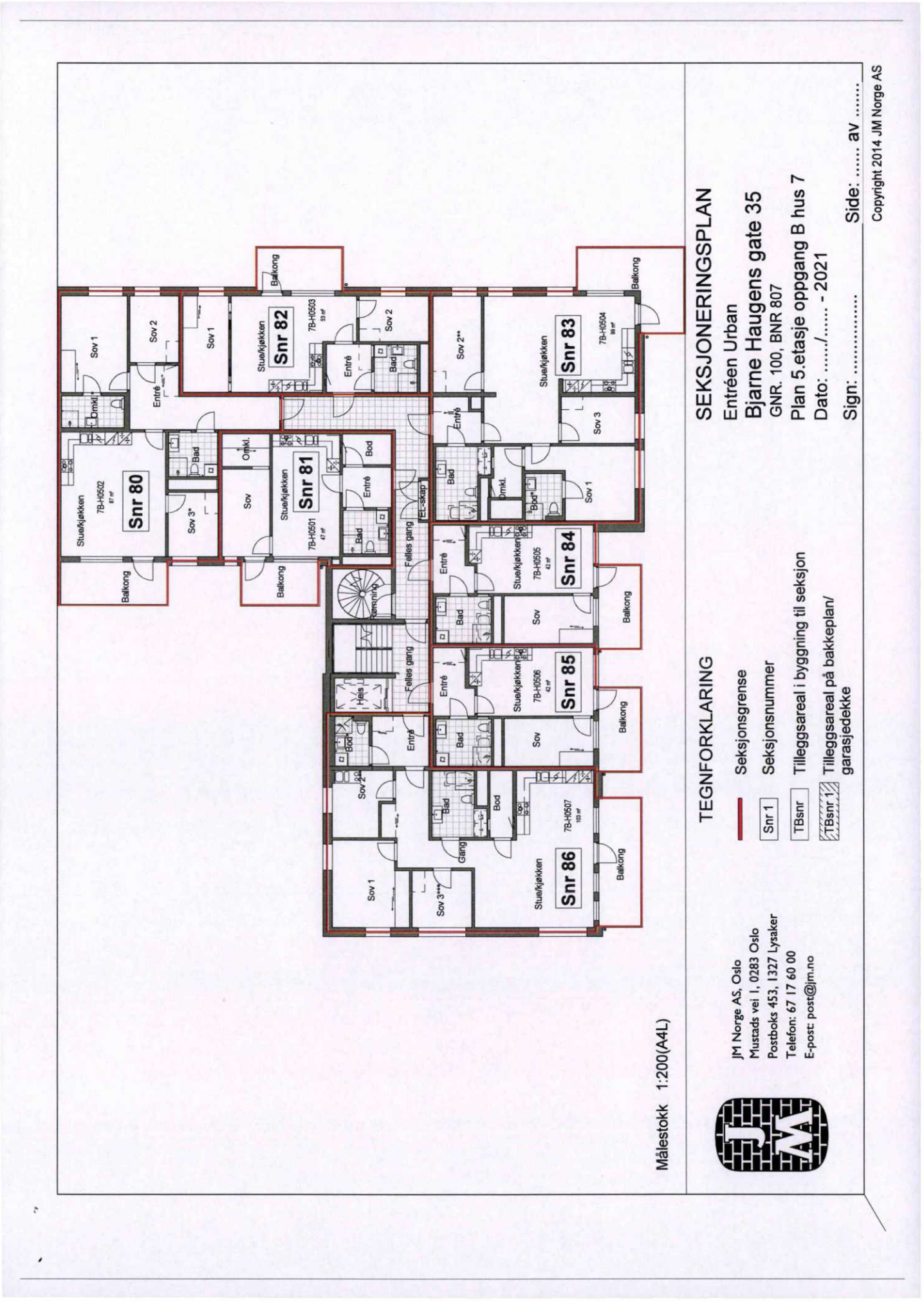
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- TBsnr Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

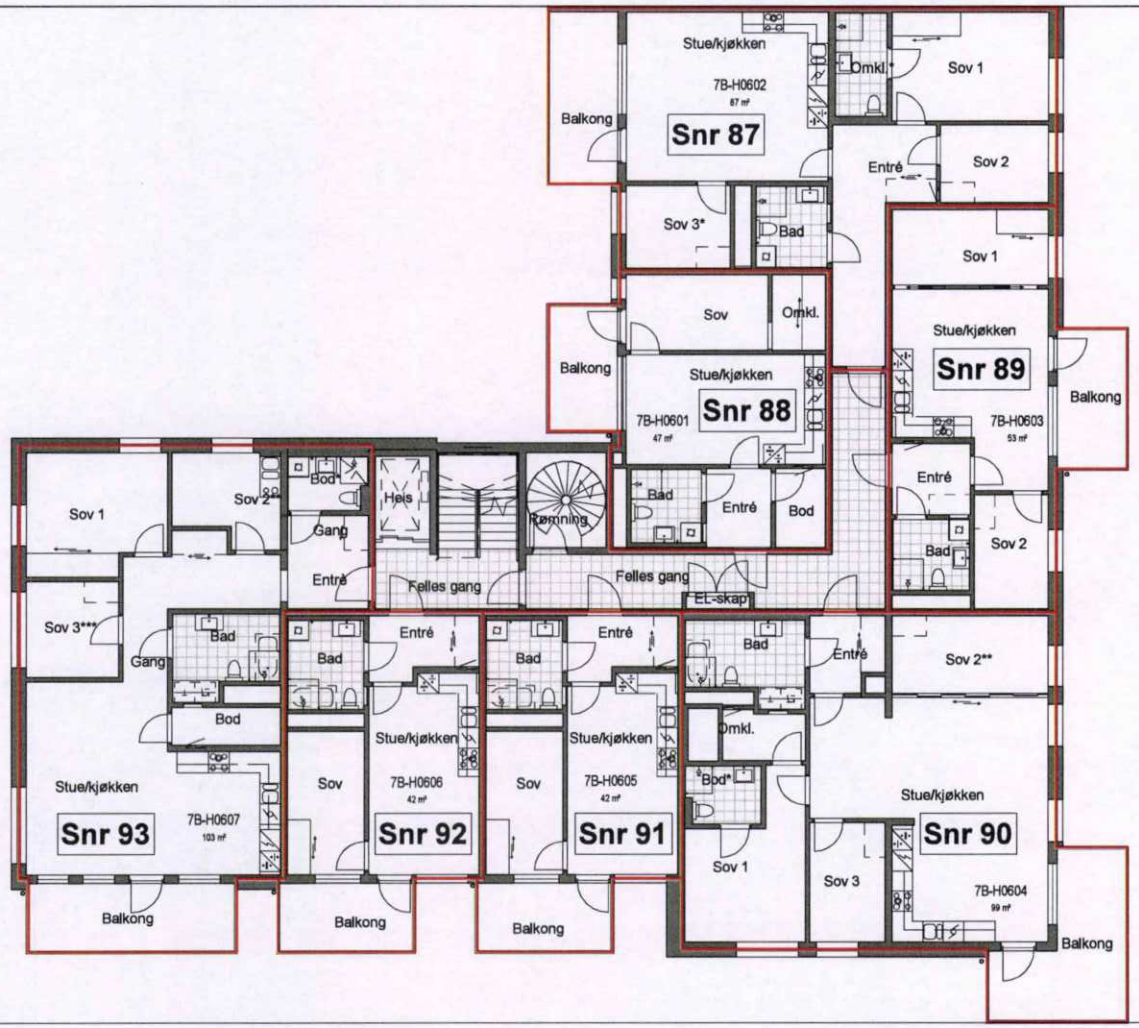
SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 4.etasje oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....

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

Copyright 2014 JM Norge AS


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan 5.etasje oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200(A4L)
Snr 80
Snr 81
Snr 82
Snr 83
Snr 84
Snr 85
Snr 86
Felles gang
Balkong
Entré
Bad
Bod
Sov
Sov 1
Sov 2
Sov 3*
Sov 2**
Sov 3
Sov 3***
Stue/kjøkken
Omkl.
Gang
Heis
El-skap
Kommunikasjon
7B-H0501
7B-H0502
7B-H0503
7B-H0504
7B-H0505
7B-H0506
7B-H0507
Copyright 2014 JM Norge AS



Målestokk 1:200(A4L)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

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

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban

Bjarne Haugens gate 35

GNR. 100, BNR 807

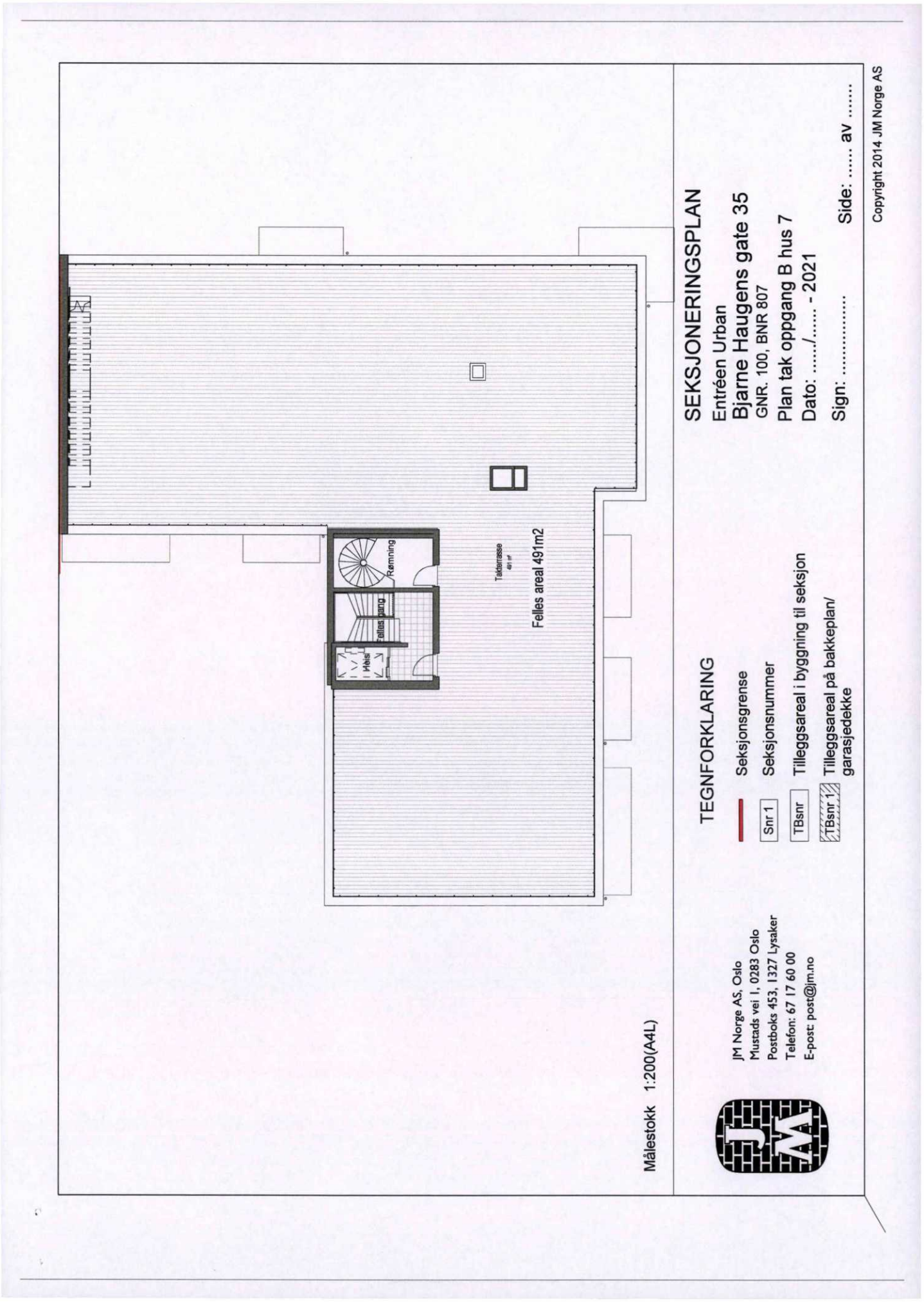
Plan 6.etasje oppgang B hus 7

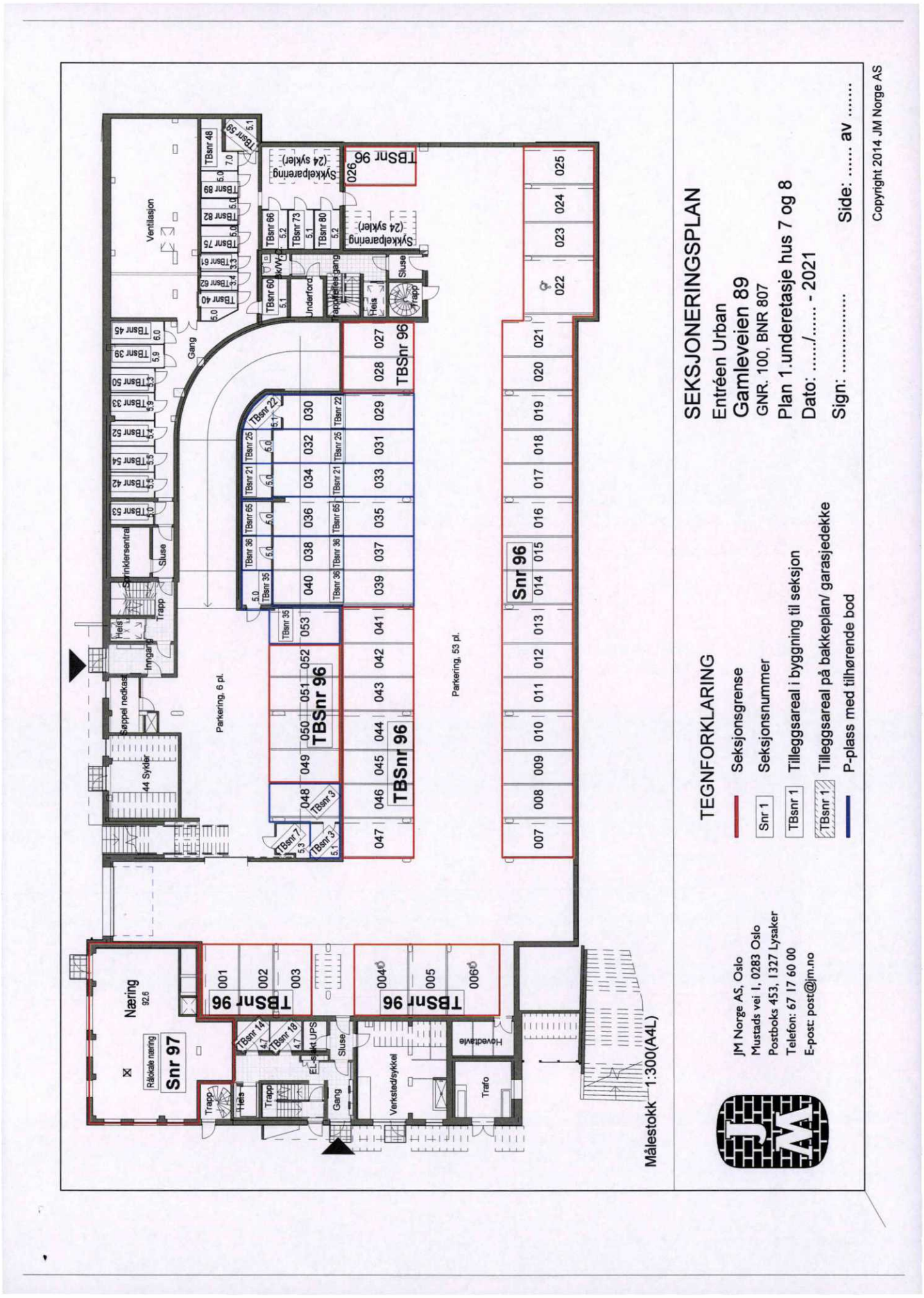
Dato: ...../..... - 2021

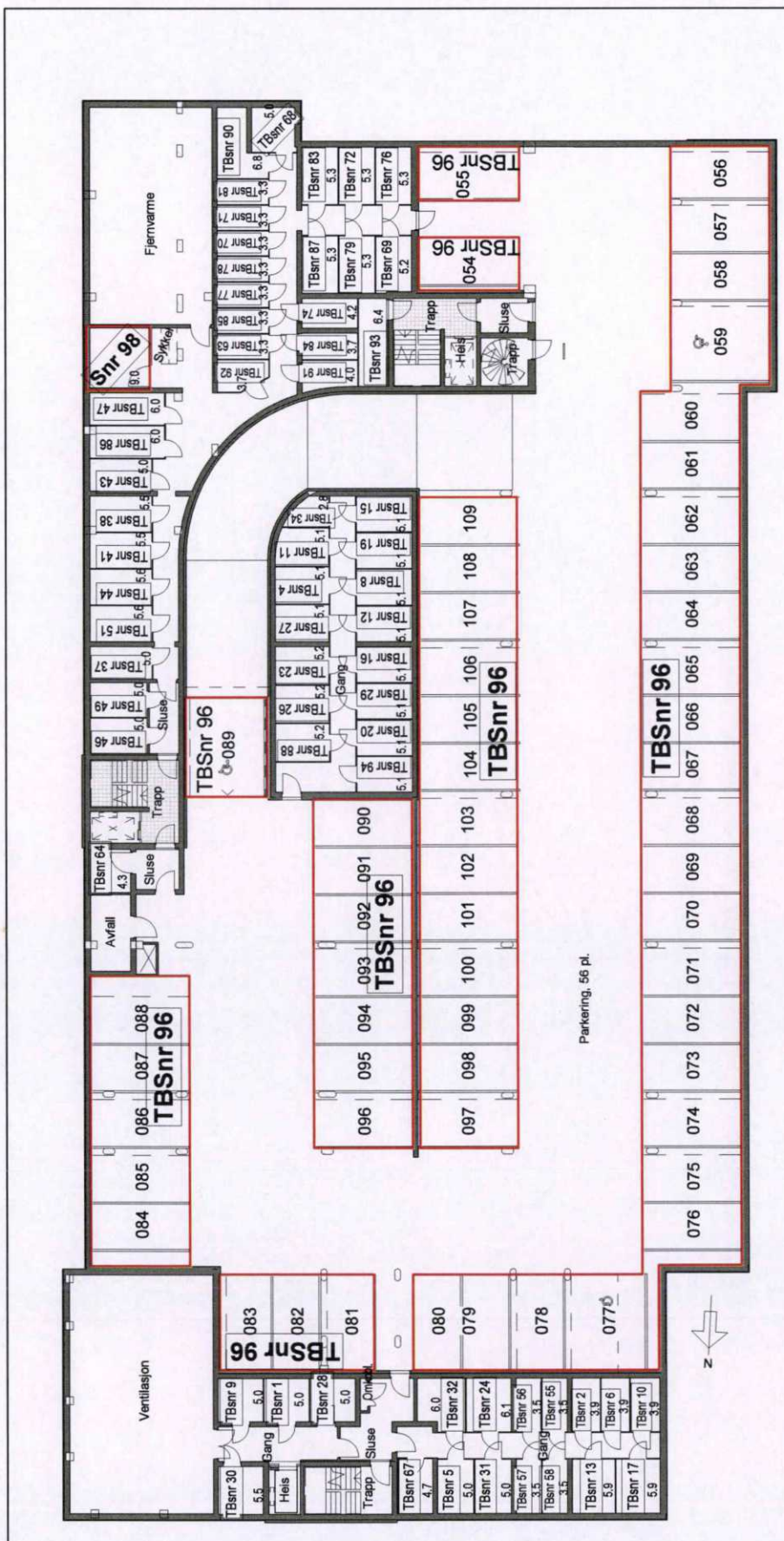
Sign: ..... Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/664555/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:33


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Bjarne Haugens gate 35
GNR. 100, BNR 807
Plan tak oppgang B hus 7
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
Felles areal 491m2
Takterrasse
Rømning
Felles gang
Heis
Målestokk 1:200(A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 1.underetasje hus 7 og 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBsnr 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
TBsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke
P-plass med tilhørende bod
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:300(A4L)
Næring
Snr 97
TBSnr 96
Snr 96
Parkering, 6 pl.
Parkering, 53 pl.
Sykkelparering (24 sykler)
Ventilasjon
Gang
Trapp
Heis
Sluse
Sprinklersentral
Søppel nedkast
Inngang
Verksted/sykkel
Trafo
Hovedtavle
Copyright 2014 JM Norge AS



SEKSJONERINGSPLAN

Entréen Urban
Gamleveien 89
GNR. 100, BNR 807
Plan 2.underetasje hus 7 og 8
Dato: ...../..... - 2021
Sign: ..... Side: ..... av .....

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBsnr — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- TBsnr 1 — Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedekke

Målestokk 1:300(A4L)

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

Copyright 2014 JM Norge AS

DOK-analyse for eiendom 3222-100/807

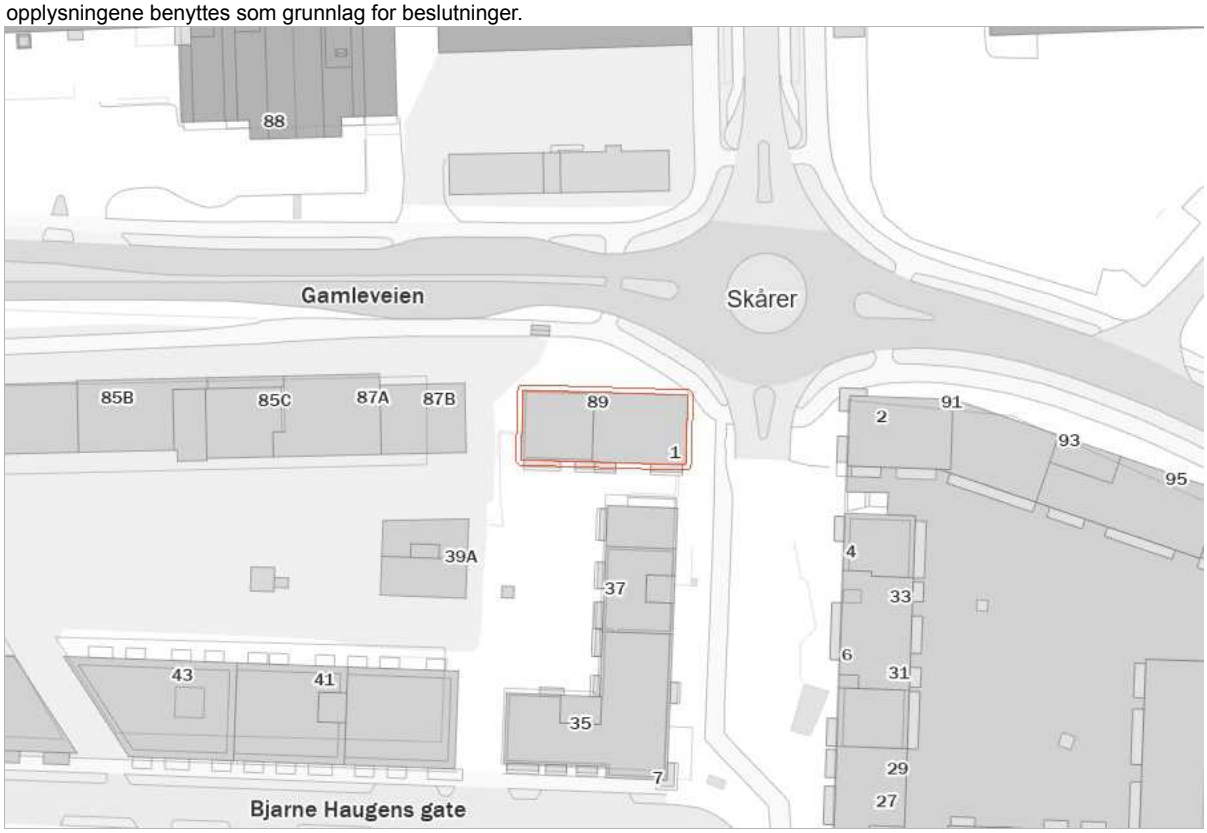
Dato for analyse	12.01.2026 kl.10:30	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	10	Ikke berørte datasett	72
Kommunens valgte	110	Utelatte datasett	41

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	12.01.2026	12.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	12.01.2026	12.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	04.01.2026	12.01.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.01.2026	12.01.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	09.01.2026	12.01.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	12.01.2026	05.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2026	05.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		05.01.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		05.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		05.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	08.01.2026	05.01.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	12.01.2026	29.12.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	07.01.2026	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	08.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	08.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	12.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.12.2025	22.12.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	12.01.2026	05.01.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.12.2025	29.12.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	07.01.2026	05.01.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.12.2025	29.12.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		05.01.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		05.01.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		05.01.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		05.01.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		07.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	11.01.2026	09.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.01.2026	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	07.12.2025	09.12.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
6287617880	Gamleveien 89
6398273857	Løkentunet 1

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

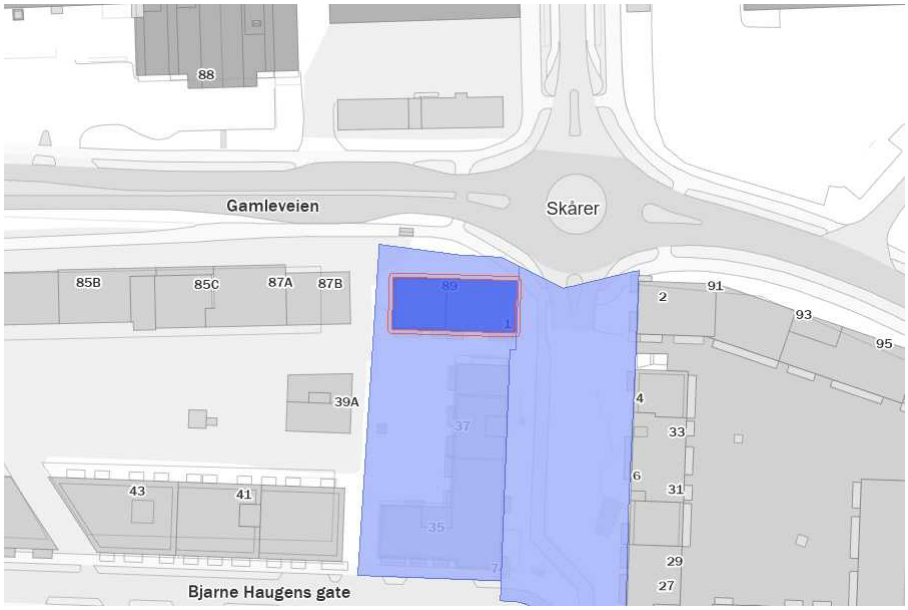
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300780563

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.01.2026
Antall treff	35	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

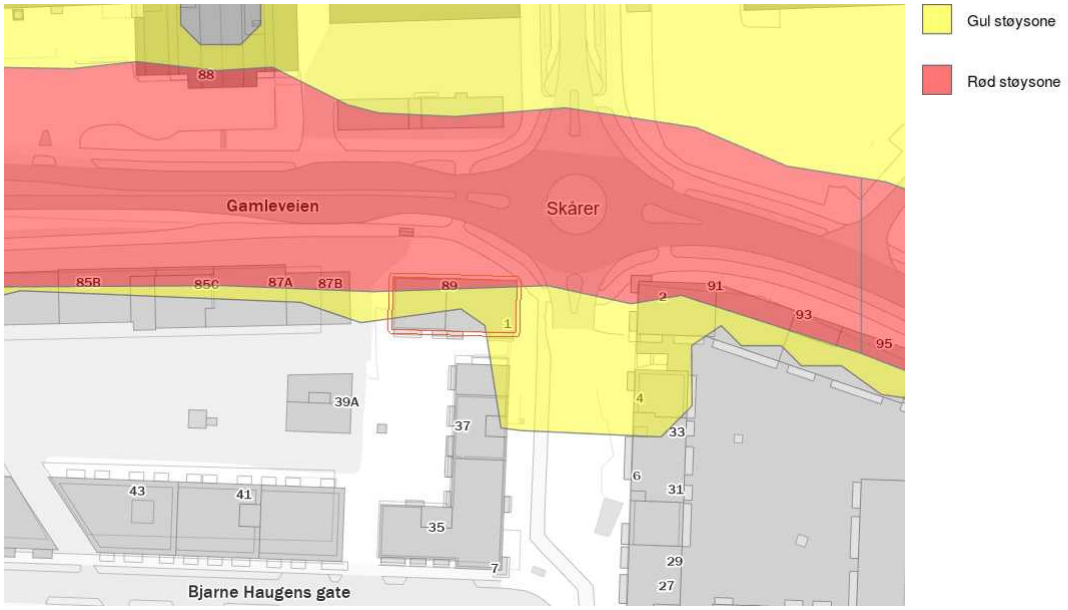
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Seksjon	3222	100	807	0	97
Grunneiendom	3222	100	807	0	0

Flater

Grunneiendom	3222	100	808	0	0
Seksjon	3222	100	807	0	1
Seksjon	3222	100	807	0	2
Seksjon	3222	100	807	0	3
Seksjon	3222	100	807	0	4
Seksjon	3222	100	807	0	5
Seksjon	3222	100	807	0	6
Seksjon	3222	100	807	0	7
Seksjon	3222	100	807	0	8
Seksjon	3222	100	807	0	9
Seksjon	3222	100	807	0	10
Seksjon	3222	100	807	0	11
Seksjon	3222	100	807	0	12
Seksjon	3222	100	807	0	13
Seksjon	3222	100	807	0	14
Seksjon	3222	100	807	0	15
Seksjon	3222	100	807	0	16
Seksjon	3222	100	807	0	17
Seksjon	3222	100	807	0	18
Seksjon	3222	100	807	0	19
Seksjon	3222	100	807	0	20
Seksjon	3222	100	807	0	21
Seksjon	3222	100	807	0	22
Seksjon	3222	100	807	0	23
Seksjon	3222	100	807	0	24
Seksjon	3222	100	807	0	25
Seksjon	3222	100	807	0	26
Seksjon	3222	100	807	0	27
Seksjon	3222	100	807	0	28
Seksjon	3222	100	807	0	29
Seksjon	3222	100	807	0	30
Seksjon	3222	100	807	0	31
Seksjon	3222	100	807	0	32

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

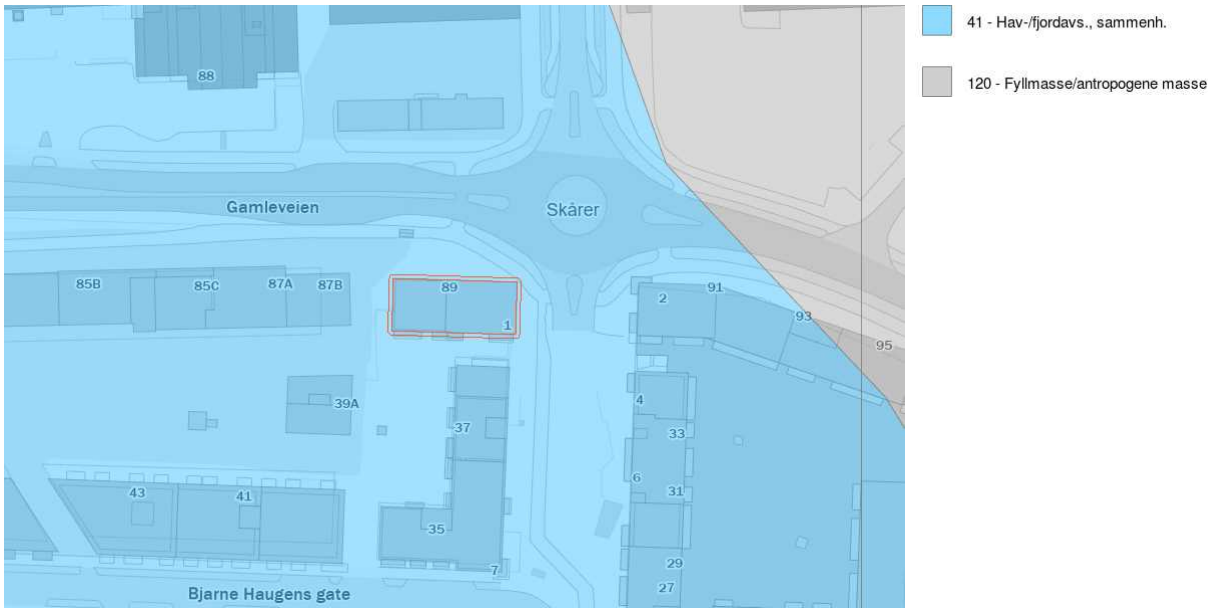
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

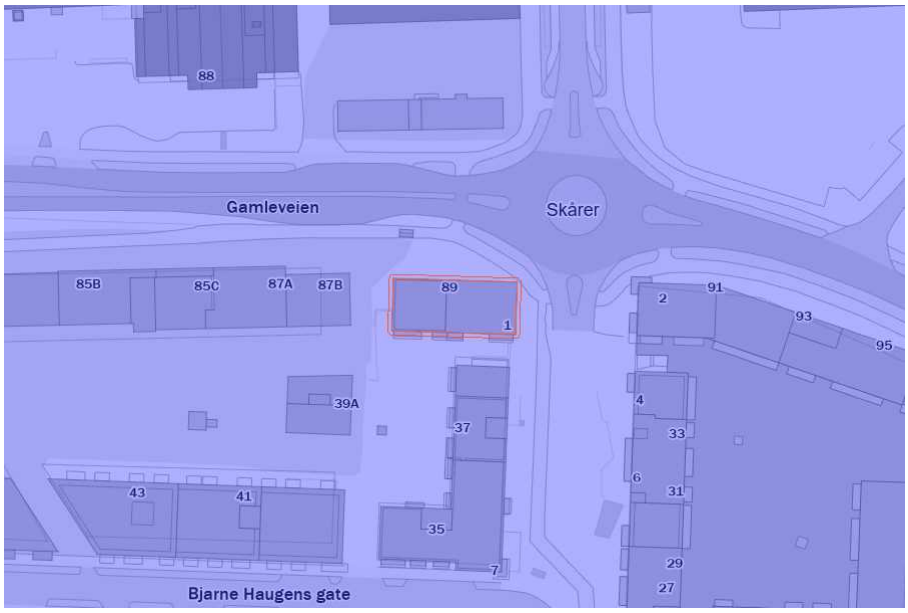
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

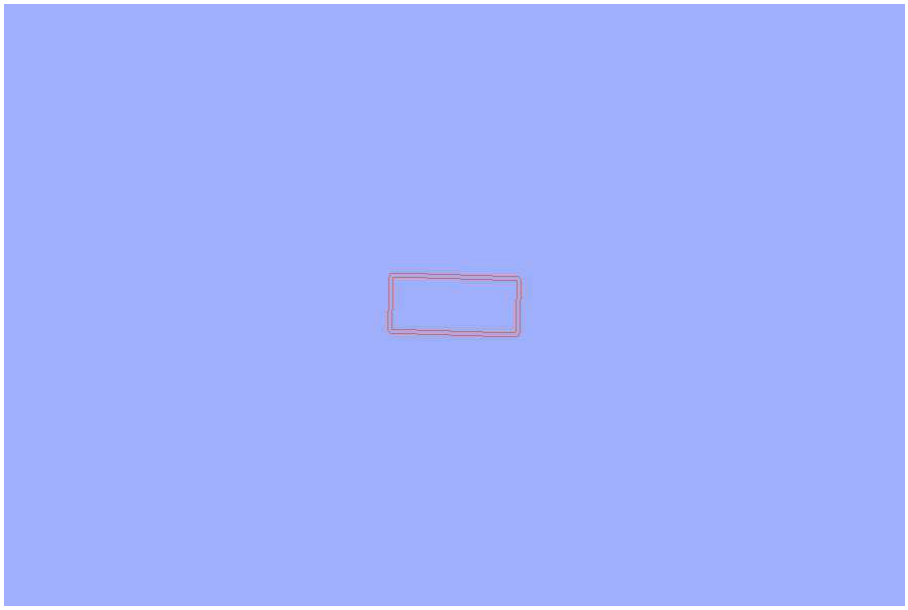
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.01.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

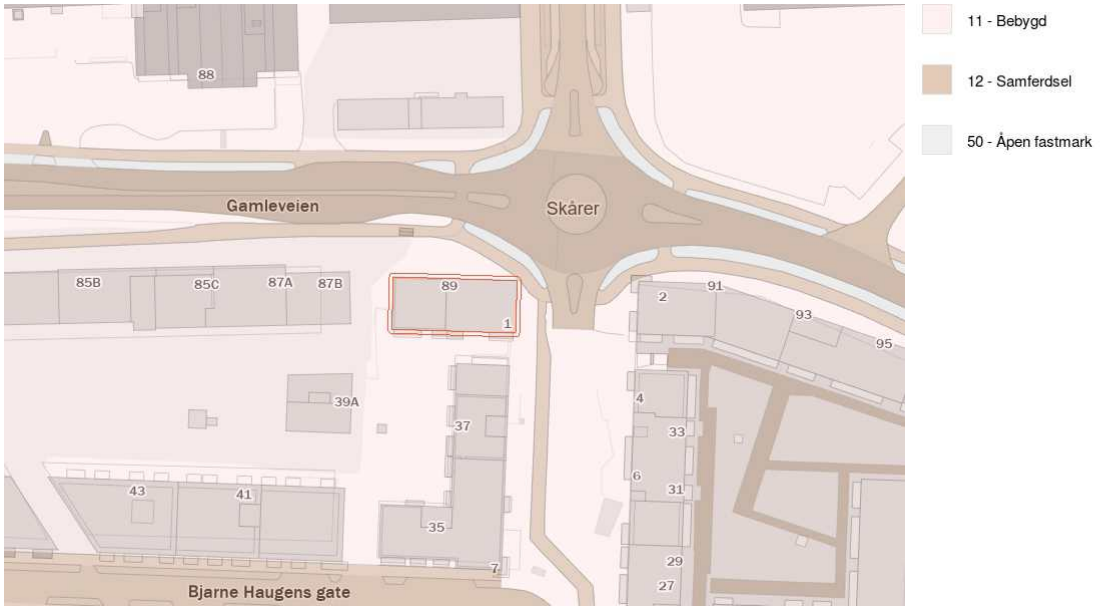
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.01.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamleveien 89, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 807, Snr. 32 og Gnr. 100, Bnr. 807, Snr. 96, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Karl Nguyen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703
E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
