PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BJARNE HAUGENS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Boligopplysninger fra USBL

Vedtekter og trivselsregler

Innkalling til årsmøte 2026 og 2026

Protokoll fra årsmøte 2026 og 2025

Informasjon fra Lørenskog kommune

Ferdigattest

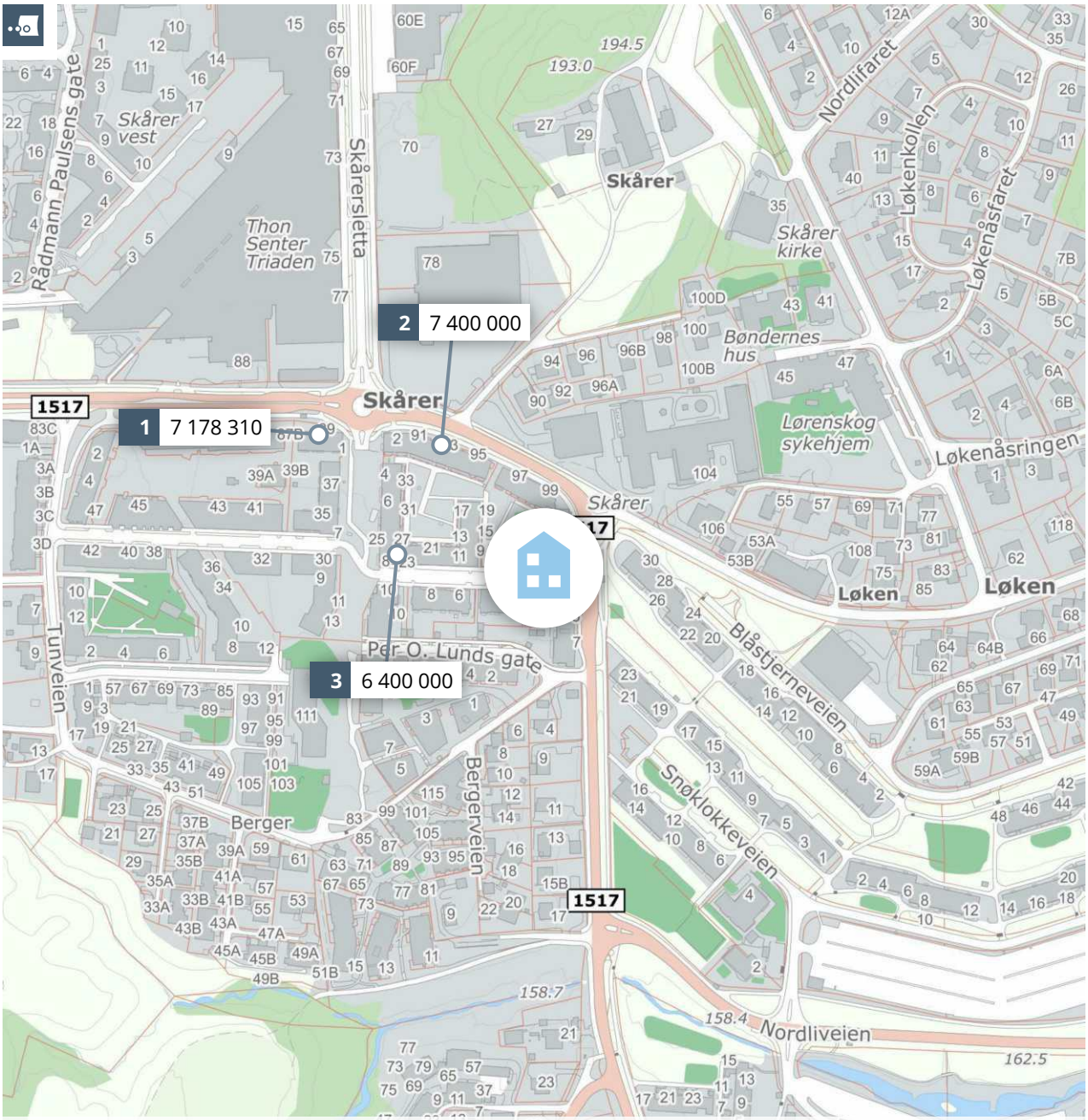
Reguleringskart og bestemmelser

DOK-analyse

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJARNE HAUGENS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 08.10.2026

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

Bjarne Haugens gate 3, 1475 FINSTADJORDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 100 BNR 803 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

6 700 000

0	6 700 000	66 337
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	8 191
Formue	43 380
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamleveien 89 89 m² 2022 10. etg 2 sov	28.03.2026	6 990 000	**7 135 000**	43 310	7 178 310	**80 655**
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 Bjarne Haugens gate 23 96 m² 2021 3. etg 3 sov	06.02.2026	6 900 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**66 667**

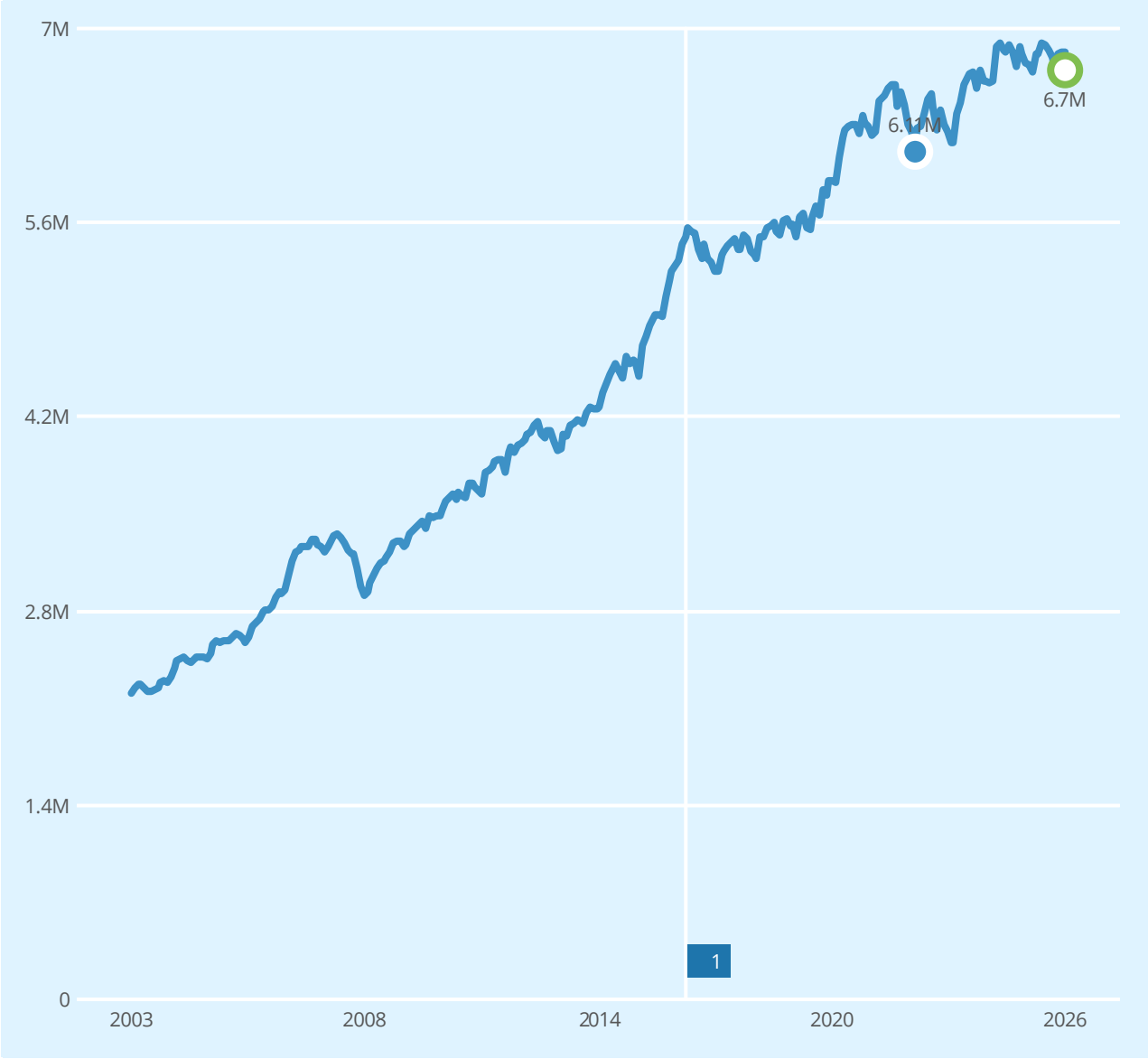
Romslig hjørneleilighet i 6. etasje | Hybel | Balkong på 13 m² | Garasje og heis

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.03.2024		20.03.2024	-	3 050 000	-	3 050 000	2
15.08.2022	22.12.2022	11.04.2023	6 200 000	6 100 000	12 029	6 112 029	
25.03.2019		25.03.2019	-	5 400 000	-	5 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

59
leiligheter til salgs

5.1M
4 855 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

33
leiligheter solgt

4.5M
4.4M
4.3M
4 218 000 Prisantydning i snitt
4 126 000 Salgspris i snitt
4.0M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 646 BENTERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

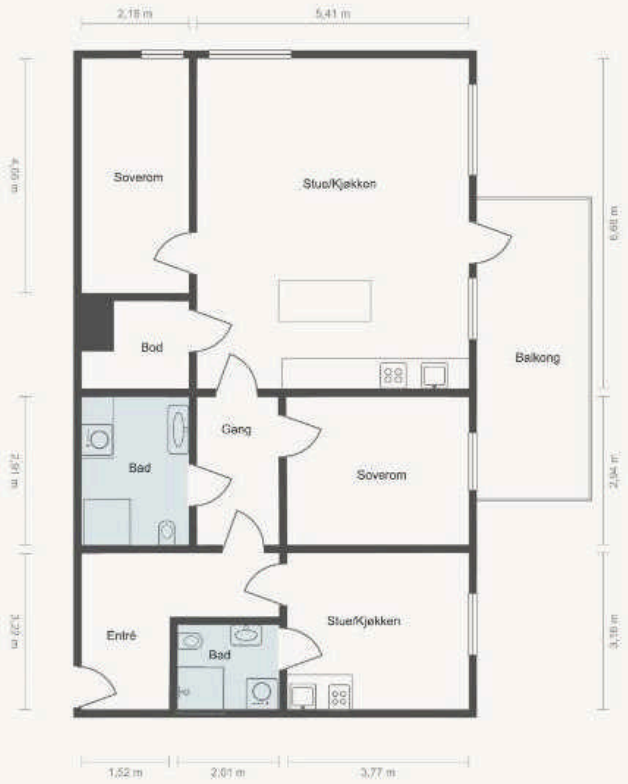
71 544 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

66 337 Bjarne Haugens gate 3
Totalpris 6 700 000

Tilstandsrapport

Bjarne Haugens gate 3
1475 Finstadjordet

Referanse: 2026-1171
Matrikkel: 3222-100/803/0/51
Befaringsdato: 29.07.2026



Bjarne H

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikk
forekomm

Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Boligtilstand AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

22 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ett er gitt tilstandsgrad 2, og 19 er uten merknad. I tillegg er to forhold ikke undersøkt, og ett gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 1 TG 0 / TG 1 • 19

TG 2

Vesentlige avvik
1 forhold

Gulvoverflater i kjøkken Side 10

1. Det er ikke observert automatisk lekkasjestopper i hybelkjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

Branntekniske forhold

Det er ikke observert komfyrvakt i kjøkken.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp. Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert entrédør samt balkongdør med isolerglass fra byggeåret. Vinduer er utført med isolerglass og stammer fra byggeåret. Utvendig foreligger en balkong i betong- og metallkonstruksjon med et areal på ca. 13 m².

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i begge bad.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malte betongelementer.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stue/kjøkken.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Micro.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Hybelkjøkken med integrert kjøleskap, platetopp og kum.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist/opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 13 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,21 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad 1 - 6. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad 1 - 6. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - 6. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad 1 - 6. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - 6. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - 6. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Bad 2 - 6. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad 2 - 6. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - 6. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

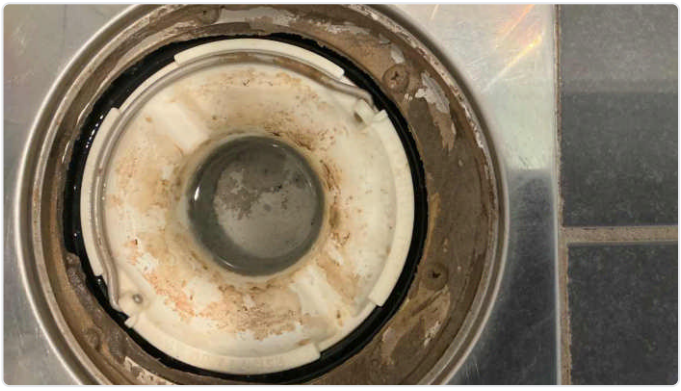
TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 45 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad 2 - 6. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - 6. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - 6. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke observert automatisk lekkasjestopper i hybelkjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

   Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme i bad. Radiatorer for øvrig. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Branntekniske forhold

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke observert komfyrvakt i kjøkken.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.





Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2019 – Nyinstallasjon.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

106 m²	101 m²	5 m²	–	13 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2019)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
6. etasje	101 m²	-	-	**101 m²**	13 m²
Sum Leilighetsbygg	**101 m²**	**5 m²**	**-**	**106 m²**	**13 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
6. etasje	BRA-i: Entré, To bad, To stue/kjøkkener, Gang, To soverom, Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bjarne Haugens gate 3, 1475 Finstadjordet**
Matrikkel: **3222-100/803/0/51**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Marius Kvamme Bråten og Rikke Kvamme Bråten**

Kunde: **Marius Kvamme Bråten og Rikke Kvamme Bråten**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **29.07.2026**

Rapportdato: **06.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligtilstand-as.no
Tlf: 48261092



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260278
Addresse	Bjarne Haugens gate 3		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Rikke Kvamme Bråten		
Selgers navn	Marius Kvamme Bråten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Styret i borettslaget bestiller inn årlig sjekk/service på vann og varme. Det ble gjort sist 4. mai 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er satt av et rom og bad til hybel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er godkjent.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Rikke Kvamme Bråten*

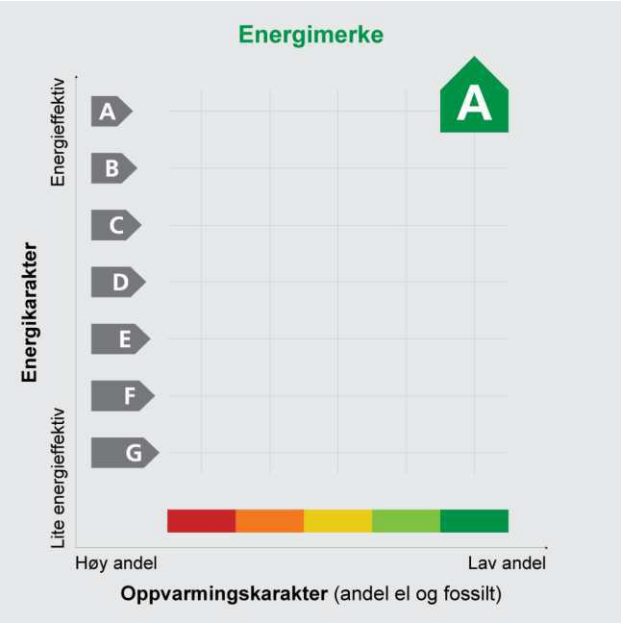
Signert av *Marius Kvamme Bråten*

Initialer selger:
R K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 3
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	803
Seksjonsnr.	51
Festenr.	
Bygn. nr.	300574329
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2019-1073351
Dato	12.11.2019



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	101,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.02.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0602
Dato: 12.11.2019 15:35:52
Energimerkenummer: A2019-1073351
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

Gnr: 100
Bnr: 803
Seksjonsnr: 51
Festenr:
Bygnnr: 300574329

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6264312831
ByggIdentId	561713988
BruksenhetsIdentId	561813689
AdresseIdentId	572511246
VegAdresseIdentId	515859931

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0230
Gnr.	100
Bnr.	803
Snr.	51
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 3
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300574329
Bolignr.	H0602
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	07.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	44 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	255 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	121,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.02.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	77 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,73 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,73 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Vibecke Lea

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	10,4
Ventilasjonsvarme	8,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8851 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5216 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8851 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	3634 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5216 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8851 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Bjarne Haugens gate 3

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	1 min 0.1 km
Hanaborg stasjon Linje L1	9 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.1 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	0 min
Kiwi Skårersletta	4 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Triaden Apotek	6 min
Triaden Vinmonopol	6 min

SPORT

Finstad balløkke	4 min
Triaden sportssenter	4 min
SATS Triaden	4 min
Sporty 60+	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

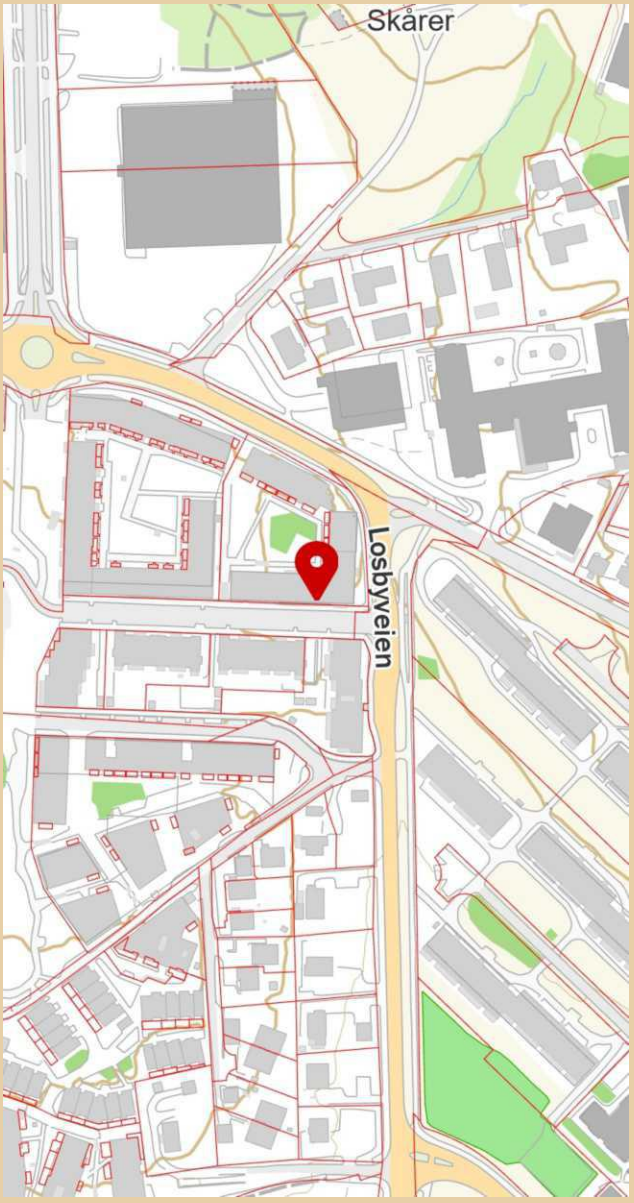
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 1
Bjarne Haugens gate 3
1475 FINSTADJORDET

Vår ref.: 1613/51
Type: Boligsameie
Eiere: Marius Kvamme Bråten

Fødselsdato eier: 21.04.1997

Organisasjonsnr: 921 788 452 **Seksjonsnr:** 51

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 191**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Leietillegg vedlikeholdsfond	405
	Felleskostnader	5 401
	Felleskostnader energi	1 762
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	403
Objekt:	Garasjeplass nr. 81 (16131 - 81)	220

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

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øivind Larsen

Adresse: Losbyveien 1
H0802

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 95031540

E-post: tyrenlarsen1954@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 429
Annen formue:	43 380	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019

Gårds/bruksnr: 100/803 - seksjon:51

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2023113

Boligopplysninger:

Sameiet Entréen 1	**Vår ref.:**	1613/51	**Fødselsdato eier:**	21.04.1997
Bjarne Haugens gate 3	**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Marius Kvamme Bråten		
Organisasjonsnr: 921 788 452				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.03.2019	Første innflytting:	20.03.2019	SSBnr:	H0602
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon - HUS 1		

Fasiliteter:

Garasjeplassene i U1 er tilleggsdeler til seksjon 132.
Garasjeplassene i U2 er organisert i egen næringsseksjon med tilleggsdeler (seksjon 134).y
Bruksrett til garasjeplassene (seksjon 134) som eies av seksjonseiere i boligsameiene Entreen 1 og Entreen 2 kan kun selges til seksjonseiere i boligsameiene og leies ut til private seksjonseiere eller leietagere i boligsameiene.
Enhver rettslig disponering av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret. Se vedtektene for mer informasjon.

TV/Bredbånd: Viken Fiber, Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

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.

VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.09.2018, sist endret 21.04.2026.

1. Navn

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registreringen faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Fellesareal

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

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

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

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier.

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

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

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

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

6. Felleskostnader, panterett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1
Skiltplan

Losbyveien

Skiltplan

aexpo
GJØR DIN MERKEVARE SYNLIG

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



ENTREEN

ARBEIDSTEGNING

ENTREEN
Byggetrinn 1 (BT1) Fasade Sør for skiftplan

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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





HUS 1 HUS2

1100 110560 A_45_A8.4_Ar A

Oppgang AB, Fasade Øst

AG AP

ENTREEN

JMforgeAS,Oslo
t.lu1lacts.ei 1, 02c3 Odo
Postboks 453, 1327Lyr.:1ker
Telefon:67176000
E-pesi:pos:g.m.no

ARBEIDSTEGNING

16.06.2017 AP AL

Byggetrinn 1 (BT1)
o an AB, Fasade Øst

110560 A_45_AB.4_Ar A

S'□!□I-9

Ooto| 22/02/19
M&lestokk:
F!... |

Oj>J>h""•...11.□h•t•M Ill donne le,gning tllh□r AeJ<po AS.
Togn,ngoneller□□•□ Innhol.d kan Ikke deles, kap,e..,s
oUer p□ n,ie an.n•t "" ann•ende• uten yil,r lill,alel._.



Flaggslil, 2°<idig m/lys
rund·600mrn dia

FJo.e,i..It !-,i<ll9 mlly>
w:l□f,()(Jmm

3D bok.staY□kllt monter ıp□ skinner med frantbelysnJng
smrrel□e: W20□50Dmrn

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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



1:125

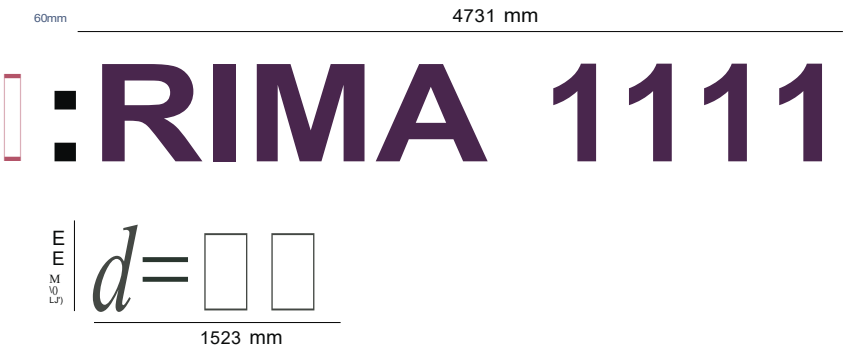
Fasade Nord for skilt

ENTREEN

Dato: 05/07/18
Målestokk:
Rev:

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

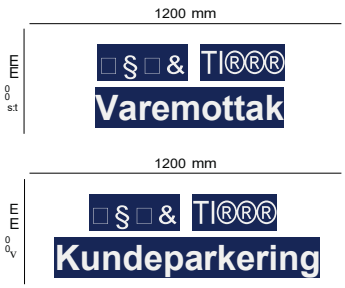
Frittstående logoskilt inkl. åpningstid
1pes 4731x700mm + 1523x563mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL 9007 Dark silver



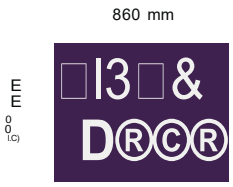
Folie til inngangsdør
2stk Velkommen B=850mm
2stkTakk for besøket B= 850mm



Plateskilt
1stk Varemottak
1stk Kundeparkering



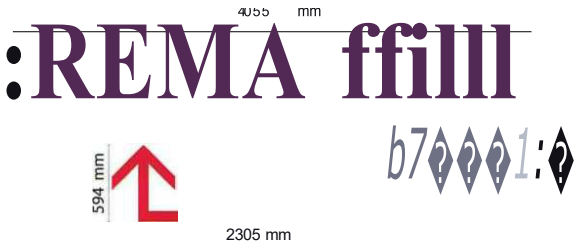
2-sidig flagskilt
1stk 600h



Dato:05/07/18
Målestokk:
Rev:

Opphavsrett1ghetene til denne tegning tilhorer Aexpo AS.
Tegningen eller dens innhald kan ikke deles, kopieres
eller på noe annet vis annvendes uten vår tillatelse.

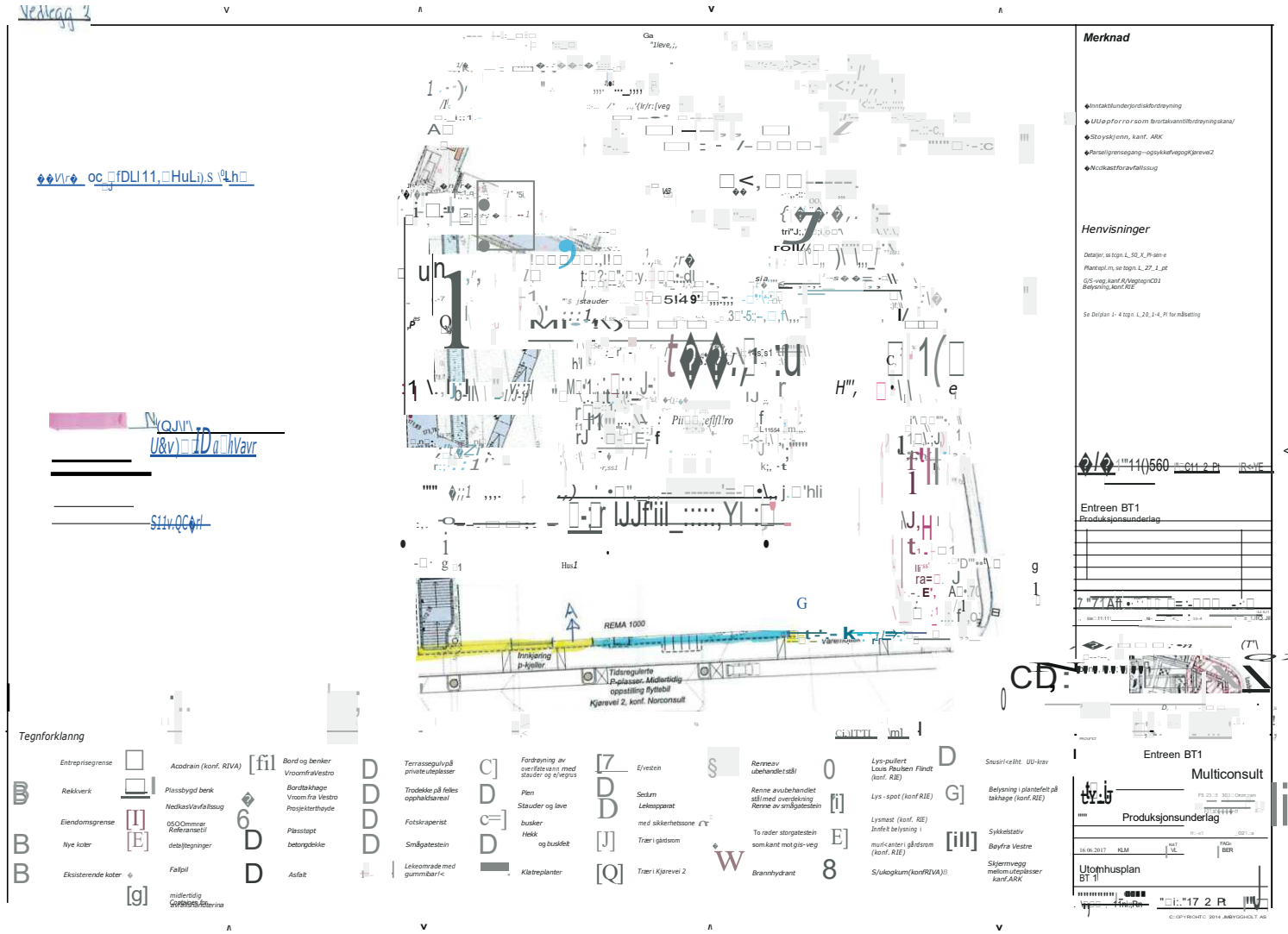
Frittstående logoskilt m/ pil & åpningstid
I pes 4055xl 482mm
60mm sarg
Monteres på sperreskinner lakkert RAL?



Veggseil
I pes 3600x2400mm

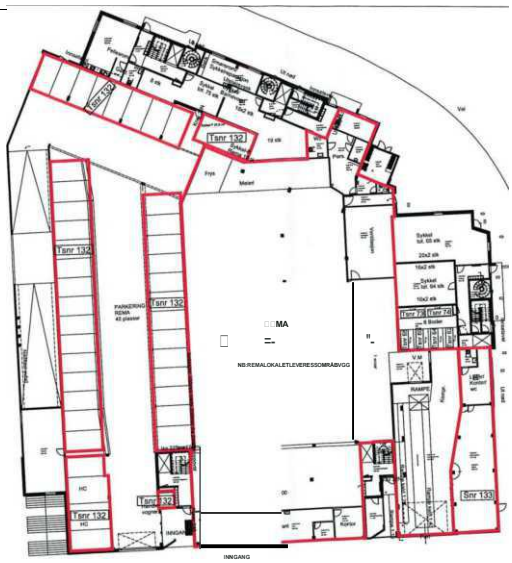



Thai smile
AND


Merknad
Henvisninger
Entreen BT1
Produksjonsunderlag
Entreen BT1
Multiconsult
Produksjonsunderlag
Utomhusplan
BT 1
Tegnforklanng
REMA 1000
Innkjøring p-kjeller
Tidsregulerte P-plasser. Midlertidig oppstilling flyttebil
Kjørevei 2, konf. Norconsult

\JJ□□

.S.Jsicmer:□, ¸ V 1



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

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
@irJI Seksjonsnummer
tTsnr-11Till eggs ar eal ti l seks jOn
□ Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entreen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN UI ETASJE
Dato: -2018 Sign.:__
S... av ..

Rutine for valgkomiteens arbeid.

Vedtatt på årsmøte 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRIVSELSREGLER

FOR

Sameiet Entréen 1

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

GENERELT

Vi ønsker alle velkommen som beboere i Sameiet Entréen 1.

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

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

REGLER OM RO

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

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

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

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

TERRASSER / BALKONGER / SOLAVSKJERMING

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

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

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

Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverk.

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

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

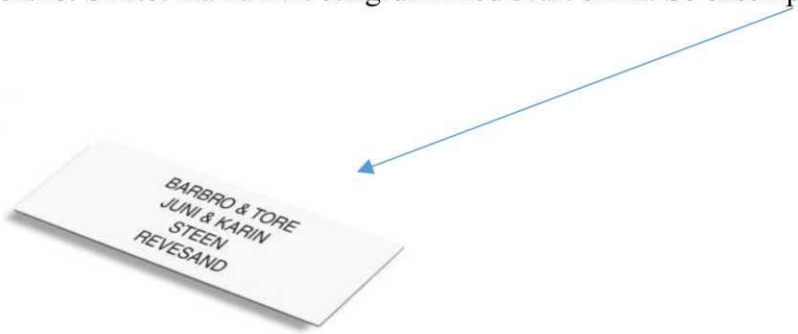
Det er ikke tillatt å ha frysere eller kjøleskap på balkonger/terrasser.

SØPPEL OG AVFALL

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

NAVNESKILT POSTKASSE

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



FELLESAREALER

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

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

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

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

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

FELLESHUSET

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

PARKERING OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

unna sameiets grøntområder og eventuelle sandkasser og lekeplasser. Lufting av

dyr må skje utenfor sameiets gårdsrom.

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

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

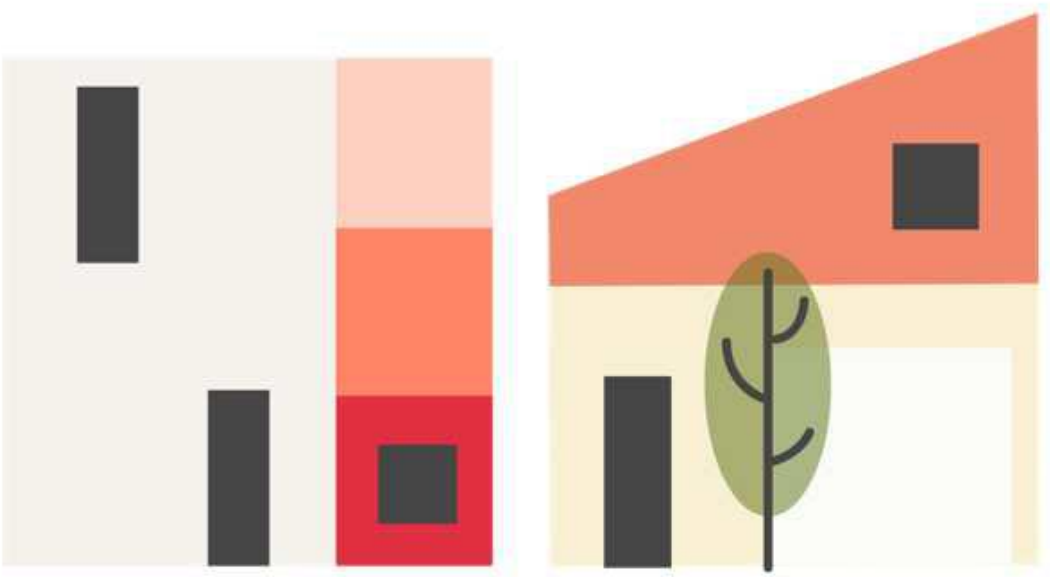
BRANNVERN

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

KLAGER

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

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



INNKALLING 2026

Sameiet Entréen 1

Tirsdag 21.04.2026 kl. 09:00

Bonabo Min side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1

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

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

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

Høringsperiode 21.04.2026 kl 12:00 til 22.04.2026 kl 12.00

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

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 248000,- godkjennes

5. Andre saker

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

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

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

Vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

Endringen kreves 2/3 dels flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er å anbefale å stemme nei til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

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

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

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 personer til valgkomiteen for 1 år.

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

Forslag til vedtak: Bente Larsen, foreslås gjenvalgt.

Trude Vrålstad Jacobsen, foreslås gjenvalgt.

Torunn Tinholt Mikkelsen, foreslås valgt. (Ny)

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Entréen 1

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

Balanse 2025 Sameiet Entréen 1

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

Balanse 2025 Sameiet Entréen 1

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Øremerkede midler

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Entréen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 - Sameiet Entréen 1

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

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

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.

Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.

Utarbeidet budsjett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær

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

1.2 Valg av møteleder

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thore Fagereng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 248.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Blankt: 1

For: 29

Mot: 1

Totalt antall stemmer: 31

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Totalt antall stemmer: 31

Blankt: 0

For: 2

Mot: 29

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Larsen for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

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

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 3 personer til valgkomiteen for 1 år.

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

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

valgkomiteen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Entréen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Sameiet Entréen 1

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Vallerud Vel

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 Entréen 1

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud Vel.

Det holdes et beboermøte etter årsmøte.

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 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.
- 5.2 Endring av vedtekter § 2 Rettslig disposisjonsrett.
- 5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning
- 5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 236.543,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.

Inngang fra Rema 1000 gjennom sykkelparkering til Gamleveien 97 og 99 er mye benyttet og gulvet i Rema 1000 sin garasje er ofte svært skittent. Inngangen er derfor både forsøplet og
skitten.

Jeg foreslår at det kjøpes inn matteservice for denne inngangen og at arealet tas med i byggets renholdsplan.

Det samme med smøre/sykkelrom som også er svært skittent og utrivelig.

Når det gjelder universell utforming så er det gjort en feil, og automatisk døråpner er montert på
en branndør som alltid er åpen og også skal være det.
Jeg foreslår at det kjøpes inn automatisk døråpner både fra Rema-garasjen og videre inn til
heisene i Gamleveien 97 og 99.

Dersom forslagene ikke går igjennom, ber jeg om at det som en minimumsløsning kjøpes inn
mopp og bøtte.

Forslag til vedtak: Styret gjør oppmerksom på at dører inn til Gamleveien 97 og 99 fra sykkelrommet er merket som rømningsveier. Vi ønsker ikke automatisk døråpnere på disse dørene.

Automatisk døråpner er montert på en branndør ved en feil av

utbygger JM.

Når det gjelder automatisk døråpner til dør ut mot Rema 1000 er vi ikke enig i at det bør gjøres da vi har oppdaget på kamera at personer som ikke hører til hos oss har prøvd å komme inn i bygge via denne døren. En automatisk døråpner vi medføre lenger åpningstid av døren en når det åpnes manuelt.

Styret er positiv til at vi legger inn renhold av gangveien inn til Gamleveien 97 og 99 samt matteleie via inngangen fra Rema 1000 garasjen. Dette vil medføre noe hyere renholdskostnader for sameiet.

Når det gjelder sykkelrommet foreslår styret av vi kjøper inn renholdsutstyr til rommet og at den enkelte bruker rengjør rommet etter bruk selv.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å montere automatisk døråpner på dør ut fra Sykkelrommet mellom Gamleveien 99 og 97 ut til Rema 1000 garasjen da uvedkommende kan ta seg inn til oss i tidsrommet døren blir stående åpen.

Årsmøte må ta stilling til om de ønsker fast renhold og matteleie i gangarealet i sykkel boden i Gamleveien 97 og 99.

Renhold av smøre/sykkelrom anbefales utført av brukere selv men at det kjøpes inn mopp og bøtte og feiebrett.

5.2 Endring av vedtekter § 2 Rettslig disposisjonsrett.

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

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

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker.

Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

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

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registrering av leietaker faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringen blir vedtatt.

Styrets erfaring er at det er vanskelig å få flere seksjonseiere som leier ut sin leilighet til å følge sameiets vedtekter om å søke styret om godkjennelse før leieavtale inngås.

Vi mener derfor at det er nødvendig med et gebyr for å få flere eiere til å følge sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det viser seg vanskelig å få alle eiere til å følge sameiets vedtekter både når det gjelder søknad til styret om godkjennelse av leietaker og registrere sin leietaker i Usbl Bonabo. Dette gjelder også når leietaker flytter og eier ønsker å leie ut til en ny leietaker.

5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag endring av §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.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34. Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringen blir vedtatt.

Styrets innstilling: Sameiet bruker veldig mye penger på å fjerne hensatt avfall fra beboere. Noen personer klarer vi å vå tak i. Styret ønsker å innføre gebyret for å prøve å minske problemet med forsøpling. Styret bruker mye resurser på å følge opp beboere. Vi mener at et gebyr kan ha stor preventiv virkning.

Sameiet har mange uønskede brannalarmer, di fleste forårsaket av beboers uaktsomhet ved matlaging og ikke en reel brann. Ved utløst brannalarm går alarmen til Securitas og det påløper en kostnad ved utrykning fra dem. Det har også vært tilfeller der beboere har satt eget brann varslings anlegg ut av drift i egen leilighet. Dette er farlig og kan også forårsake reparasjoner i leiligheten.

5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

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

Forslag til vedtak: Endringen i §10 kameraovervåking foreslås vedtatt.

Styrets innstilling: Ved feil bruk fra beboer av søppel innkastene med påfølgende propp i suget har det vært utfordrende å avdekke hvor vedkommende som har forårsaket blokkering av avfall suget bor. Ved å få kameraovervåking av inngangspartiet fra hagen på lik linje med det vi har i dag fra gateplan kan det bli lettere å finne ut hvor vedkommende bor.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling: Øivind Larsen - innstilles som styreleder for et år.

Forslag til vedtak: Øivind Larsen gjenvelges som styreleder for et år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Gunn Merete H. Hebæk - innstilles som styre representant for to år.

Stefan Andre Bali - innstilles som styre representant for to år

Forslag til vedtak: Gunn Merete Hernes Hebæk gjenvelges velges for to år.

Stefan Andre Bali gjenvelges for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Per Gunnar Thoresen - innstilles som vara for et år.

Olga Mukina innstilles som vara for et år.

Forslag til vedtak: Bjørn Per Gunnar Thoresen - gjenvelges som vararepresentant for et år.

Olga Mukina velges som vararepresentant for et år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen Wenche Sørgaard og Bente Larsen stiller seg til disposisjon for gjenvalg for et år.

Alexsandar Peric har flyttet og det må velges en ny representant i valgkomiteen som erstatning for ham.

Forslag til vedtak: Wenche Sørgaard og Bente Larsen velges for et år.

Styrets innstilling: Styret ønsker å øke antall personer i valgkomiteen med en ny person.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 268 446**	**569 478**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 426 193	1 105 397
Endringer i andre langsiktige poster	-475 736	-406 429
B. Endring arbeidskapital	**950 457**	**698 969**
C. Arbeidskapital	**2 218 903**	**1 268 446**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 951 261	2 231 731
Kortsiktiggjeld	-732 358	-963 285
C Arbeidskapital	**2 218 903**	**1 268 446**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Entréen 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 417 975	8 819 483	9 343 340	9 855 237
Sum leieinntekt		**9 417 975**	**8 819 483**	**9 343 340**	**9 855 237**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	44 336	2 345 996	3 005 252	8 500
Sum annen inntekt		**44 336**	**2 345 996**	**3 005 252**	**8 500**
Sum inntekt		**9 462 311**	**11 165 479**	**12 348 592**	**9 863 737**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 101	30 456	32 101	33 353
Styrehonorar	3	227 664	216 000	227 664	236 543
Driftskostnad					
Energikostnad		1 759 586	2 044 951	2 500 000	2 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	821 071	675 907	871 268	957 100
Kommunale avgifter/renovasjon		2 502 656	4 647 108	5 563 371	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	9 851	8 651	9 479	10 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 743	6 755	50 874	48 700
Reparasjon og vedlikehold	7	1 418 155	1 187 670	1 698 085	1 402 400
Revisjonshonorar		11 310	10 803	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		213 820	202 865	213 820	222 159
Andre honorar	8	20 830	12 708	15 000	55 000
Kontorkostnad		38 772	34 008	44 000	1 000
TV/bredbånd		635 004	635 007	639 228	670 954
Provisjonskostnad		0	0	1 000	0
Kontingenter og gaver		0	400	1 000	1 000
Forsikringer		452 934	397 025	453 702	518 802
Andre kostnader	9	18 968	10 053	16 000	13 500
Sum kostnad		**8 170 465**	**10 120 366**	**12 348 592**	**9 434 011**
Driftsresultat		**1 291 846**	**1 045 113**	**0**	**429 726**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		134 346	60 284	0	0
Netto finansposter		**-134 346**	**-60 284**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 426 193**	**1 105 397**	**0**	**429 726**
Andre overføringer	13	475 736	406 429	0	429 726
Overført sameiekapital		950 457	698 969	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 426 193**	**1 105 397**	**0**	**429 726**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	1 611 676	1 135 940
Sum anleggsmidler		**1 611 676**	**1 135 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		98 221	79 299
Kundefordringer		34 024	293 806
Fordringer skader	11	65 699	0
Andre kortsiktige fordringer		17 433	42 150
Forskuddsbetalte kostnader		252 917	257 282
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 482 968	1 559 194
Sum omløpsmidler		**2 951 261**	**2 231 731**
SUM EIENDELER		**4 562 937**	**3 367 671**

Balanse 2024 Sameiet Entréen 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 611 676	1 135 940
Annen egenkapital		2 218 903	1 268 446
Sum opptjent egenkapital		**3 830 579**	**2 404 387**
Sum egenkapital	**12**	**3 830 579**	**2 404 387**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 393	13 854
Leverandørgjeld		629 644	868 838
Annen kortsiktig gjeld		92 321	80 593
Sum kortsiktig gjeld		**732 358**	**963 285**
Sum gjeld		**732 358**	**963 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 562 937**	**3 367 671**

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 961 576	5 382 784
3601 Leie næringsdrivende	106 263	127 581
3609 Leie parkering	206 520	206 160
3616 Fjernvarme	2 098 920	2 098 920
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	627 228	627 228
3625 leietillegg vedlikeholdsfond	417 468	376 810
Sum	**9 417 975**	**8 819 483**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Vann og avløp - Entreen 2	33 336	2 343 996
3999 Leie av fellesrom	11 000	2 000
Sum	**44 336**	**2 345 996**

Konto 3955 gjelder avregning for kommuale avgifter til Entreen 2.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 101	30 456
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	227 664	216 000
Sum	**259 765**	**246 456**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	202 081	194 317
6341 Brannalarm	13 523	8 663
6360 Annet renhold	19 996	1 114
6361 Fast renhold	340 100	326 670
6364 Matteleie	49 761	46 904
6391 Snømåking/strøing/feiing	78 176	51 240
6392 Containerleie/tømming	32 253	38 277
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	85 181	8 723
Sum	**821 071**	**675 907**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lett Styrt AS	9 851	8 651
Sum	**9 851**	**8 651**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6531 IT kostnader felles	73	0
6540 Inventar	0	220
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 685	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	550
6583 IT-lisensavgift	5 985	5 985
Sum	**7 743**	**6 755**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	43 750	25 377
6602 Vedlikehold VVS	317 201	276 000
6603 Vedlikehold elektro	61 413	35 010
6605 Vedlikehold fellesanlegg	165 114	253 494
6608 Vedlikehold varmeanlegg	9 438	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 250
6611 Vedlikehold heiser	307 542	191 976
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 058	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	64 329	51 535
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	190 862	319 054
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	167 655	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 294	356
6644 Fasade/balkonger	0	1 150
6648 Vedlikehold dører og porter	38 257	28 468
6663 Vedlikehold ventilasjon	35 244	0
Sum	**1 418 155**	**1 187 670**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 595	6 145
6750 Vakthold	15 236	6 563
Sum	**20 830**	**12 708**

Konto 6714 er kostnad for rådgivning utover hva som er avtalt i kundeavtalen.
Konto 6750 gjelder Elkompetanse & Mepro-montering kamera bodområde1.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	750	1 000
7719 Møter, div. styret	2 688	3 381
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 500
7770 Betalingskostnader	1 092	1 137
7773 Omkostninger innkreving	11 938	2 036
Sum	**18 968**	**10 053**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.Saldoen på kontoen er pålydende kr. 1 611 676,-.

Note 11 - Fordringer skader

Gjelder Portservice - utrykning av påkjørsel garasjeport.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 135 940	475 736	1 611 676
Årets resultat	1 268 446	950 457	2 218 903
Sum opptjent egenkapital	**2 404 387**	**1 426 192**	**3 830 579**
Sum egenkapital	**2 404 387**	**1 426 192**	**3 830 579**

Note 13 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Entréen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Entréen 1

Styreleder	Øivind Larsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Thore Fagereng (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Gunn Merete H. Hebæk (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Stefan Andre Bali (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Roger Høiseth (sign.)	20.03.2025

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Entréen 1 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: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

© 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: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:29:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: CAPDU-K9TZP-3D57K-9AVCN-RW547-AONNK

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Entréen 1 består av 131 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

- Kontroll av brannslukkniksutstyr i fellesområder.
- Kontroll av heiser utført av Heiskontrollen AS
- Kontroll av brannvarslings anlegg.
- Kontroll av sprinkelanlegg i fellesområder.
- Kontroll av ventilasjonsanlegg.
- Kontroll av El-anlegg i fellesområder.

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 - Sameiet Entréen 1

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

Siden forrige årsmøte i april 2024 og frem til årsmøte i april 2025 har styret arbeidet med følgende saker:

Styret har gjennomført 11 styremøter.

Svart ut og behandlet henvendelser fra beboere.

Behandlet klagesaker fra beboere.

Fulgt opp forsikringssaker.

Administrert og fulgt opp utleie og vedlikehold av sameiets fellesrom.

Byttet ut defekte lamper i gårdsrom og på takterrasse.

Oppgangen i Bjarne Haugens gate 3 har blitt malt fra etasje -2 til og med 4 etasje av malerfirma.

Styret har vært nødt til å følge opp JM og deres underleverandører til tross for at det nå har gått 5 år siden byggene var nye og reklamasjonsfristen på nye mangler har gått ut gjenstår det fortsatt saker som JM enda ikke har utbedret. Dette gjelder arbeider i garasje, vanninntrenging i bygget og løse lampeholdere i hagen og på takterrassene.

Styret oppdaget høsten 2024 en feil i festene av blekket rundt flere terrasser til leiligheter. Arbeidet med montering av blekket har vært utført av Sagstuen på vegne av utbygger JM. Styret har tatt denne saken opp med JM.

Vannlekkasje på takterrassen i Bjarne Haugens gate 7. Her har det trengt vann gjennom pappen og ned i taket i en leilighet. Skaden oppsto i 2023 men denne saken er per februar 2025 enda ikke blitt avsluttet av JM. Styret har hatt oppfølgingsmøter med utbygger. Dette er en viktig sak for sameiet å løse slik at kostnader for sameiet unngås. Det er nå laget en utbedrings plan sammen med JM for utbedring av skaden.

Lekkasje fra tak og ned heisen i Losbyveien 1. Etter uvær høsten 2023 kom det vann gjennom taket i heisen i Losbyveien 1, dette førte til en kortslutning av heisen. Dette skyldes utett takpapp på taket over heisen. JM har i mars 2025 tettet hullet i takpappen på taket over heisen.

Det ble gjennomført en nødvendig service på vannbehandlings systemet i hver leilighet i samarbeid med beboere og Østfold Rør våren 2024. Dette er en nødvendig oppgave hvert år for å sikre at vi beholder tilførsel av vann og varme i leilighetene og at anlegget virker slik det skal for den enkelte beboer. Servicen kan kun gjennomføres om beboer er tilstede ved det avtalte tidspunkt.

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

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

etter eierbrøk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Entréen 1 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud Vel .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Øivind Larsen

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Jacobsen

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: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

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 er frivillig og 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. 236.543,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Torunn Mikkelsen i Gamleveien 99.

Inngang fra Rema 1000 gjennom sykkelparkering til Gamleveien 97 og 99 er mye benyttet og gulvet i Rema 1000 sin garasje er ofte svært skittent. Inngangen er derfor både forsøplet og
skitten.

Jeg foreslår at det kjøpes inn matteservice for denne inngangen og at arealet tas med i byggets renholdsplan.

Det samme med smøre/sykkelrom som også er svært skittent og utrivelig.

Når det gjelder universell utforming så er det gjort en feil, og automatisk døråpner er montert på
en branndør som alltid er åpen og også skal være det.
Jeg foreslår at det kjøpes inn automatisk døråpner både fra Rema-garasjen og videre inn til
heisene i Gamleveien 97 og 99.

Dersom forslagene ikke går igjennom, ber jeg om at det som en minimumsløsning kjøpes inn
mopp og bøtte.

Vedtak:
Styret skal undersøke dette og se på tilbud

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Endring av vedtekter § 2 Rettslig disposisjonsrett.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett

i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven.

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

Ved utleie og endring av leieforholdet skal leietaker først godkjennes av styret før leiekontrakt kan signeres. Seksjonseier sender e-post til styret, entreen1@mittusbl.no med navn og kontaktinformasjon på leietaker.

Når styret har godkjent leieforholdet skal leieforholdet registreres av seksjonseier på usbl.no/Bonabo/logg inn/min bolig/utleie.

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

Ved manglende søknad til styret om utleie av egen leilighet eller ved manglende registrering av leietaker i Usbl.no/Bonabo vil det påløpe et gebyr på kroner 5000,- som faktureres seksjonseier.

Honorar for registrering av leietaker faktureres fra Usbl etter gjeldene prisliste.

Korttidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb eller lignende begrenses til maks 60 dager i året og maks 30 døgn sammenhengende Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedtektenes pkt. 3-2-1 (Vedlegg 1 - Skiltplan) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Endring av §5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Forslag endring av §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.

Det vil utstedt et gebyr på kroner 5000,- for utgifter som påføres sameiet av beboere på grunn av feil bruk og påfølgende skade og propp i søppelsuget. Gebyret gjelder også hærverk, forsøpling, tilgrising og hensetting av eiendeler i garasje og i sameiets felles områder. Gebyret kommer i tillegg til den faktiske kostnaden som sameiet får for å utbedre nevnte forhold. Alle nevnte kostnader vil bli krevet betalt av seksjonseier. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/ eller løsøre. Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter reglene i eierseksjonsloven § 34. Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

Utløses brannalarm på grunn av beboers uaktsomhet, slik som ved matlaging, eller fjerning av røykvarsler i leiligheten etc. vil alle kostnader som påføres sameiet bli krevet dekket av eier av den leiligheten som er årsaken til at brannalarmen ble utløst.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Endring av § 10 Kameraovervåking.

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling: Øivind Larsen - innstilles som styreleder for et år.

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Larsen som styreleder for et år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling.

Gunn Merete H. Hebæk - innstilles som styre representant for to år.

Stefan Andre Bali - innstilles som styre representant for to år

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Merete H. Hebæk som styremedlem for to år.

Valgt ble: Stefan Andre Bali som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Per Gunnar Thoresen - innstilles som vara for et år.

Olga Mukina innstilles som vara for et år.

Vedtak:

Valgt ble: Olga Mukina som varamedlem for et år.

Valgt ble: Bjørn Per Gunnar Thoresen som varamedlem for et år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen Wenche Sørgaard og Bente Larsen stiller seg til disposisjon for gjenvalg for et år.

Alexsandar Peric har flyttet og det må velges en ny representant i valgkomiteen som erstatning for ham.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Sørgaard i valgkomiteen for et år.

Valgt ble: Bente Larsen i valgkomiteen for et år.

Valgt ble: Trude Vrålstad Jacobsen i valgkomiteen for et år.

Protokoll for Sameiet Entréen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Larsen (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Arnt Jacobsen (sign.)	07.05.2025

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

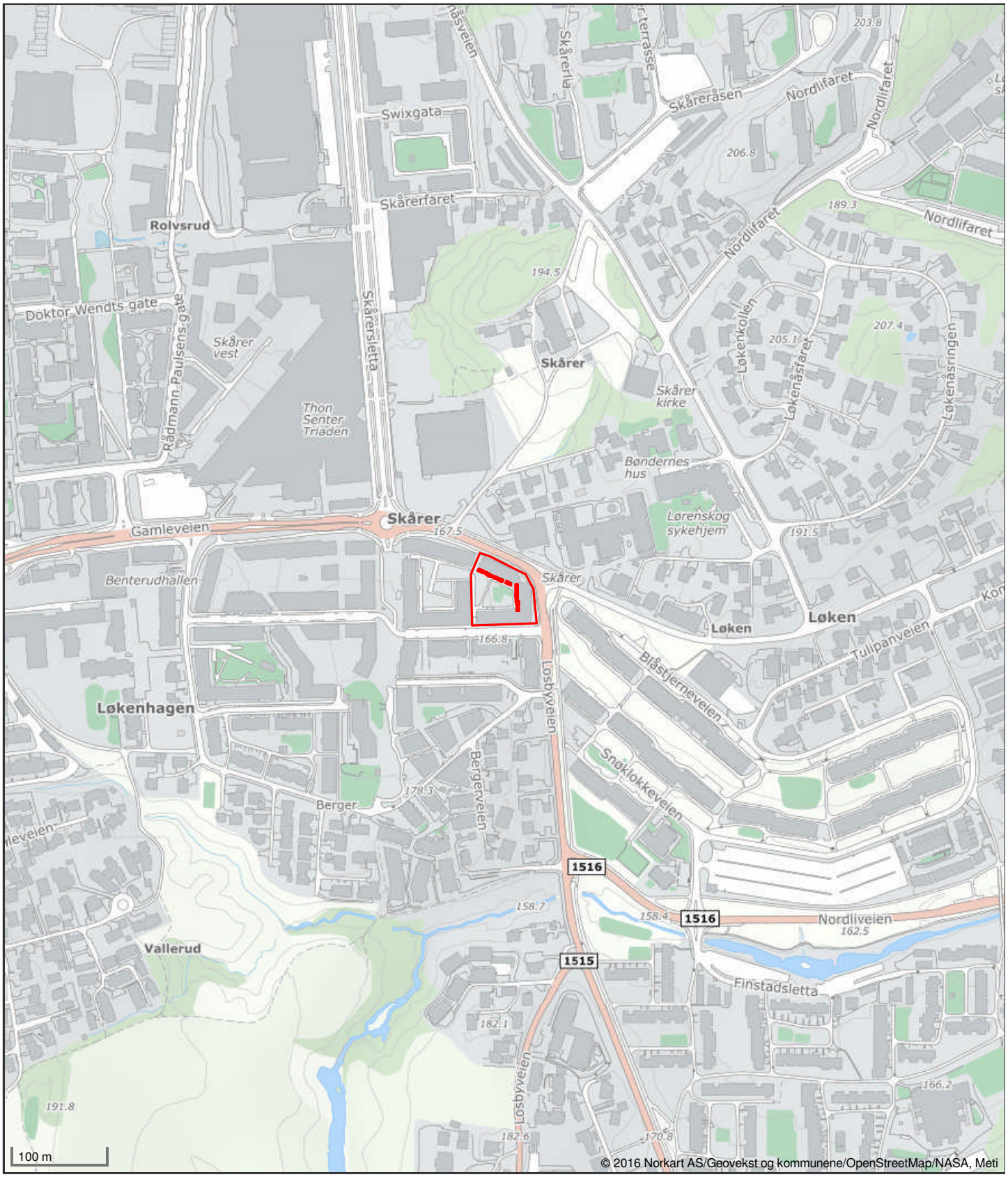
meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskriftsdato: 15.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/803//

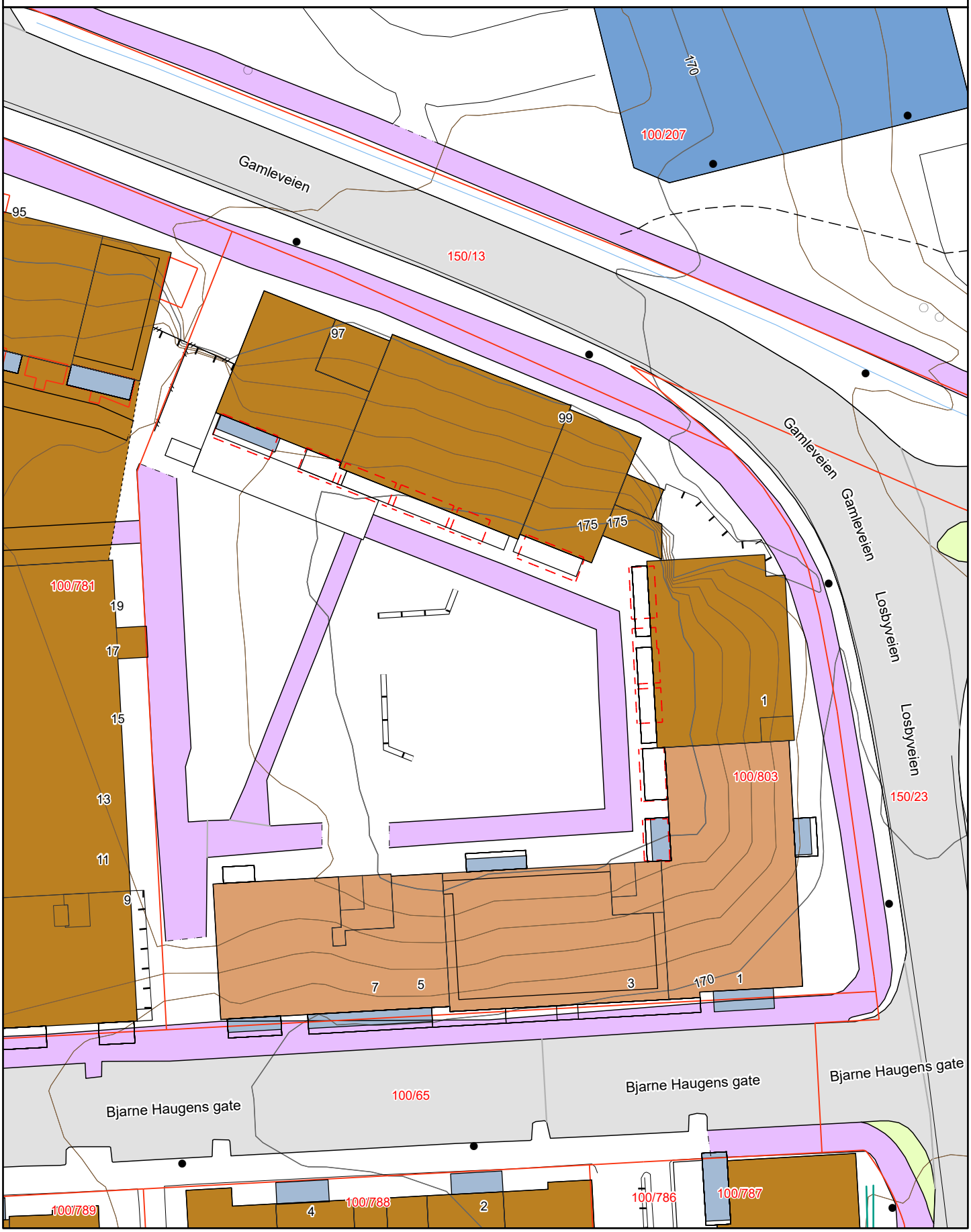


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4320 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026



Matrikkelkart

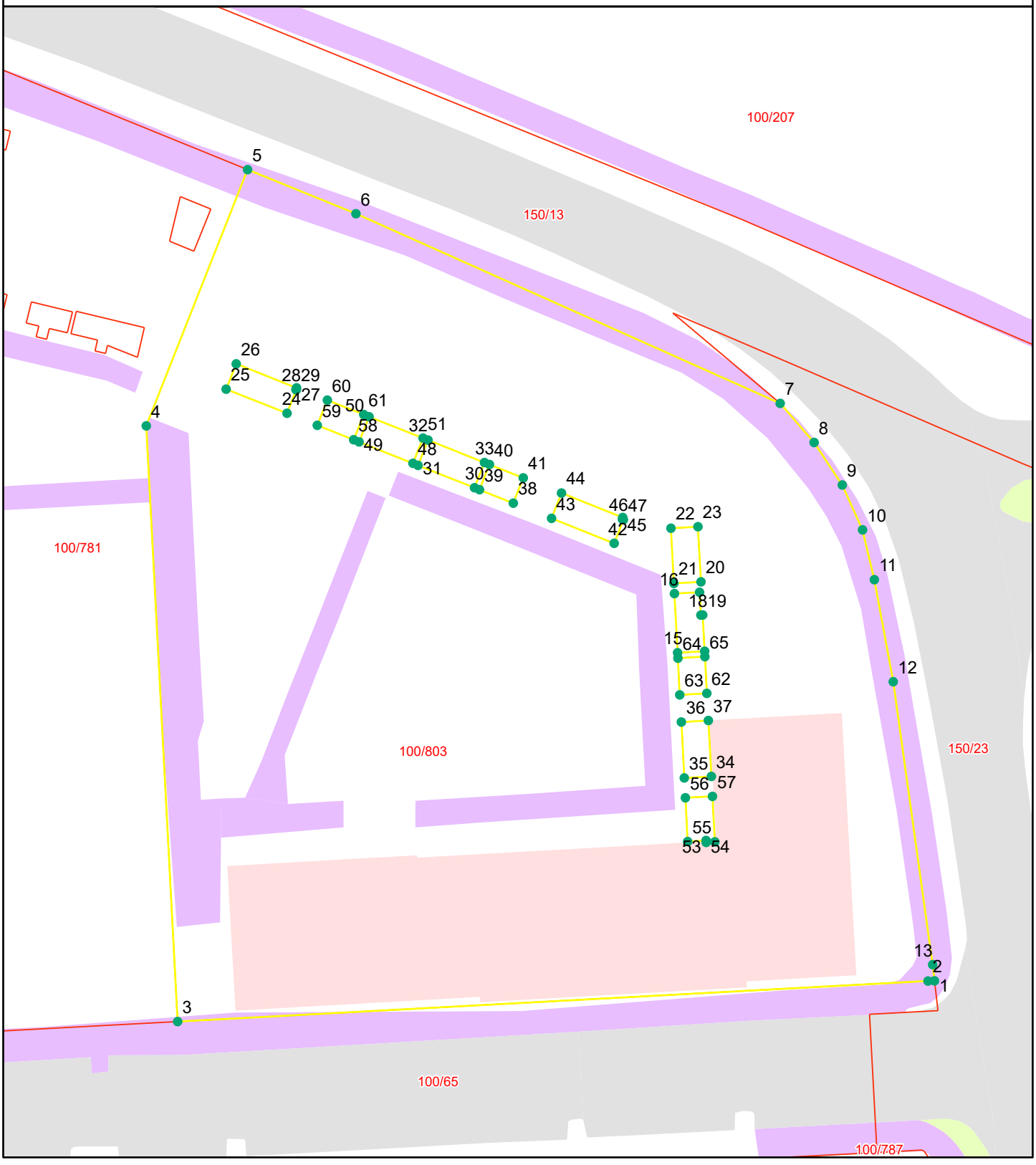
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4187 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 4187 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643831.7	609479.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.6	0
2	6643831.68	609479.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	69.38	0
3	6643827.95	609409.77	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	54.97	0
4	6643882.82	609406.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	25.4	0
5	6643906.42	609416.23	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.8	0
6	6643902.36	609426.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	42.89	0
7	6643884.89	609465.38	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.77	0
8	6643881.29	609468.51	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.71	0
9	6643877.37	609471.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.54	0
10	6643873.24	609472.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.72	0
11	6643868.65	609474.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.56	0
12	6643859.25	609475.81	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	26.33	0
13	6643833.19	609479.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.5	0
14	6643862.06	609458.41	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
15	6643861.92	609455.91	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.46	0
16	6643867.37	609455.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
17	6643867.49	609457.94	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.1	0
18	6643865.39	609458.06	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
19	6643865.4	609458.23	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.35	0
20	6643868.45	609458.07	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
21	6643868.31	609455.57	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.09	0
22	6643873.39	609455.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
23	6643873.53	609457.79	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.09	0
24	6643883.98	609419.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.05	0
25	6643886.2	609414.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
26	6643888.53	609415.18	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	6	0
27	6643886.32	609420.75	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
28	6643886.16	609420.69	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.04	0
29	6643886.14	609420.73	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.33	0
30	6643877.12	609437.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.61	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4187 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6643879.18	609431.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
32	6643881.51	609432.88	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.61	0
33	6643879.44	609438.09	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0
34	6643850.53	609459.03	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
35	6643850.39	609456.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.16	0
36	6643855.54	609456.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
37	6643855.68	609458.75	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.16	0
38	6643875.7	609440.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.36	0
39	6643876.94	609437.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
40	6643879.26	609438.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.36	0
41	6643878.03	609441.67	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
42	6643872	609450.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.22	0
43	6643874.3	609444.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
44	6643876.63	609445.2	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	6.08	0
45	6643874.38	609450.85	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
46	6643874.21	609450.82	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.1	0
47	6643874.17	609450.91	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.33	0
48	6643879.37	609431.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.35	0
49	6643881.34	609426.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
50	6643883.66	609427.44	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.36	0
51	6643881.69	609432.42	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0
52	6643844.5	609459.35	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.8	0
53	6643844.45	609458.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.18	0
54	6643844.63	609458.54	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	1.7	0
55	6643844.53	609456.84	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.04	0
56	6643848.56	609456.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
57	6643848.69	609459.13	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	4.2	0
58	6643881.54	609426.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.62	0
59	6643882.87	609422.66	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
60	6643885.19	609423.59	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.62	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4187 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6643883.86	609426.95	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0
62	6643858.18	609458.61	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
63	6643858.04	609456.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.39	0
64	6643861.42	609455.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
65	6643861.56	609458.43	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.39	0

Matrikkelkart

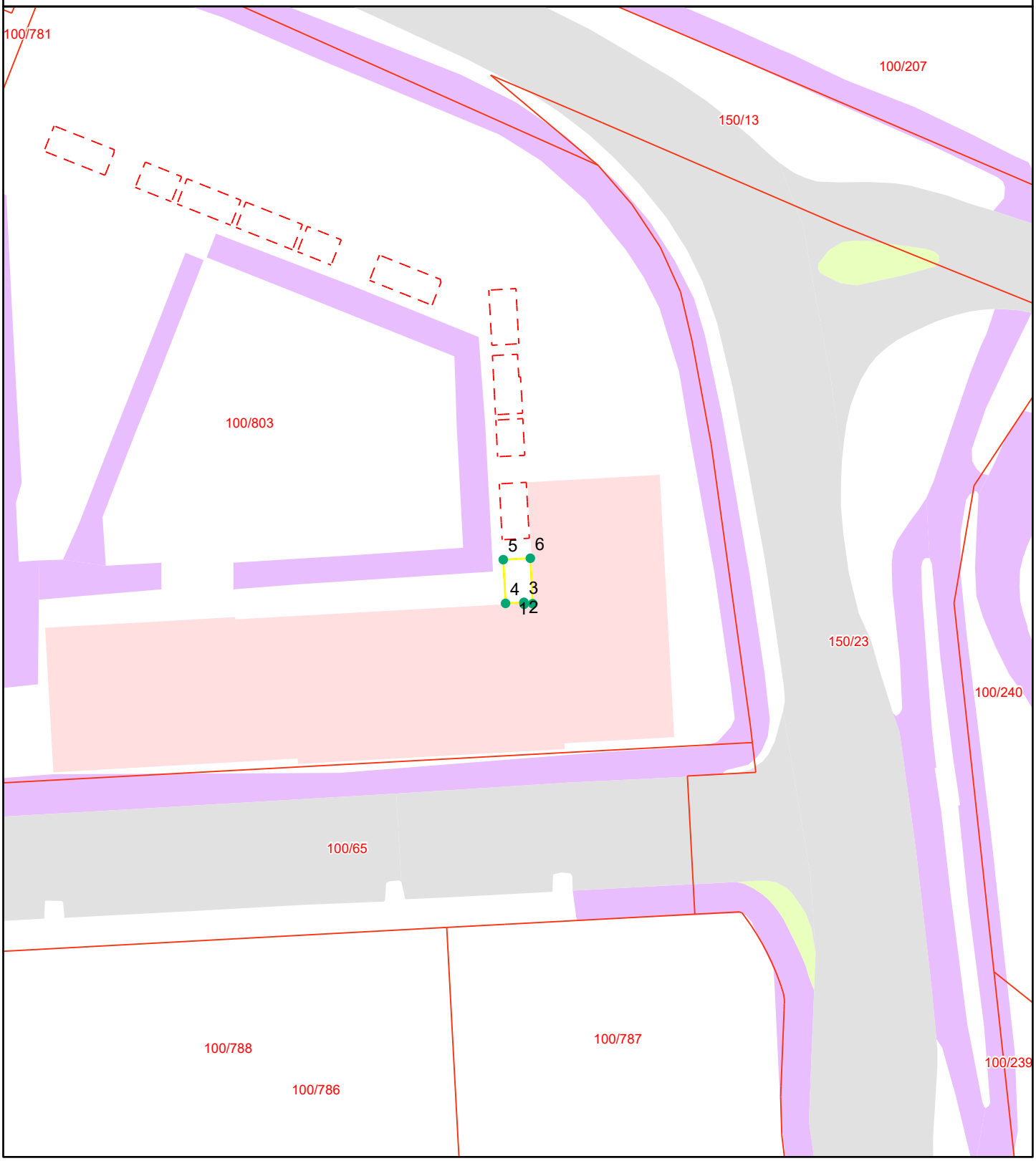
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 10 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 10 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643844.5	609459.35	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.8	0
2	6643844.45	609458.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.18	0
3	6643844.63	609458.54	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	1.7	0
4	6643844.53	609456.84	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.04	0
5	6643848.56	609456.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
6	6643848.69	609459.13	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	4.2	0

Matrikkelkart

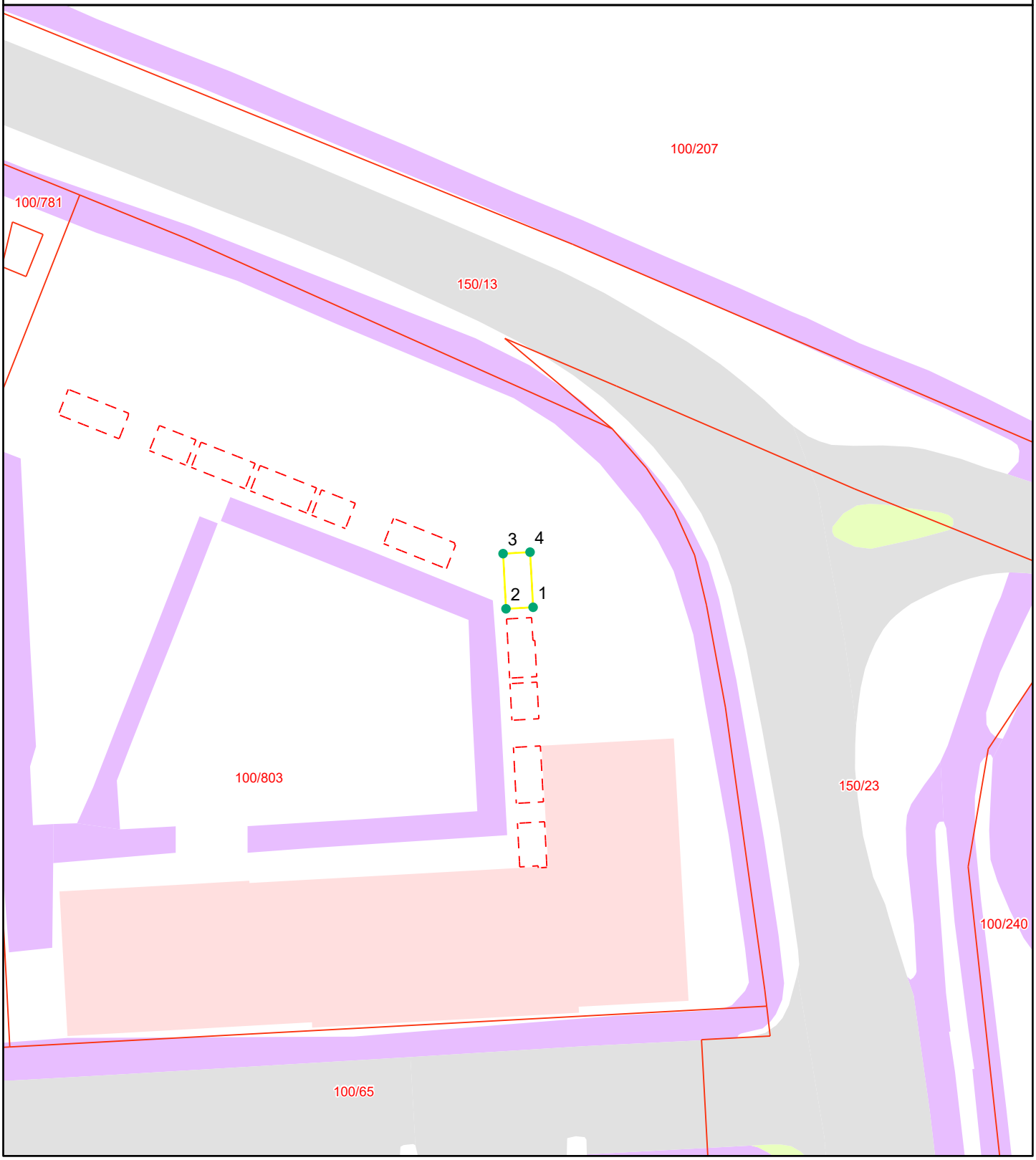
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 13 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643868.45	609458.07	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
2	6643868.31	609455.57	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.09	0
3	6643873.39	609455.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
4	6643873.53	609457.79	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.09	0

Matrikkelkart

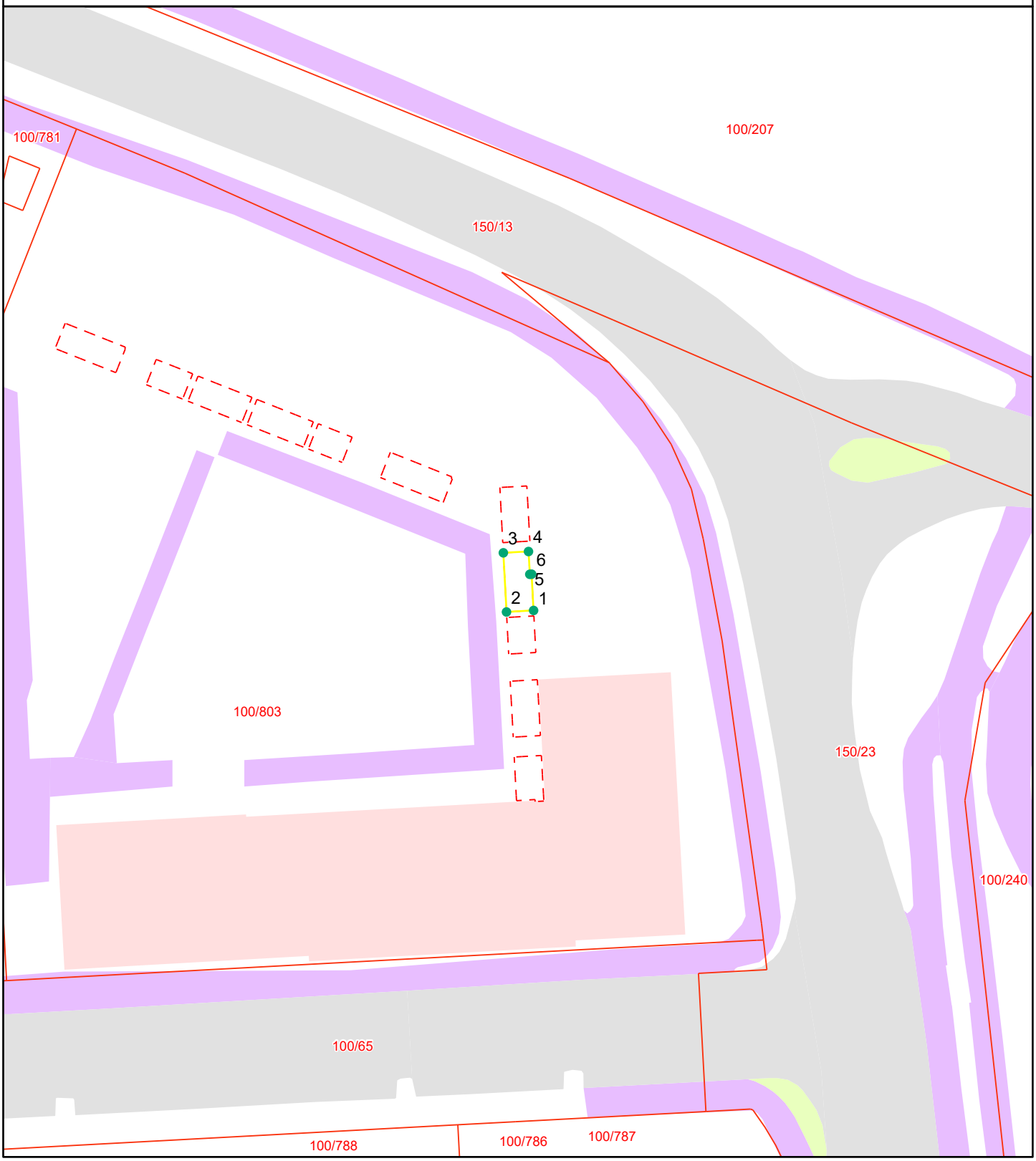
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 13 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643862.06	609458.41	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
2	6643861.92	609455.91	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.46	0
3	6643867.37	609455.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.32	0
4	6643867.49	609457.94	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.1	0
5	6643865.39	609458.06	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
6	6643865.4	609458.23	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.35	0

Matrikkelkart

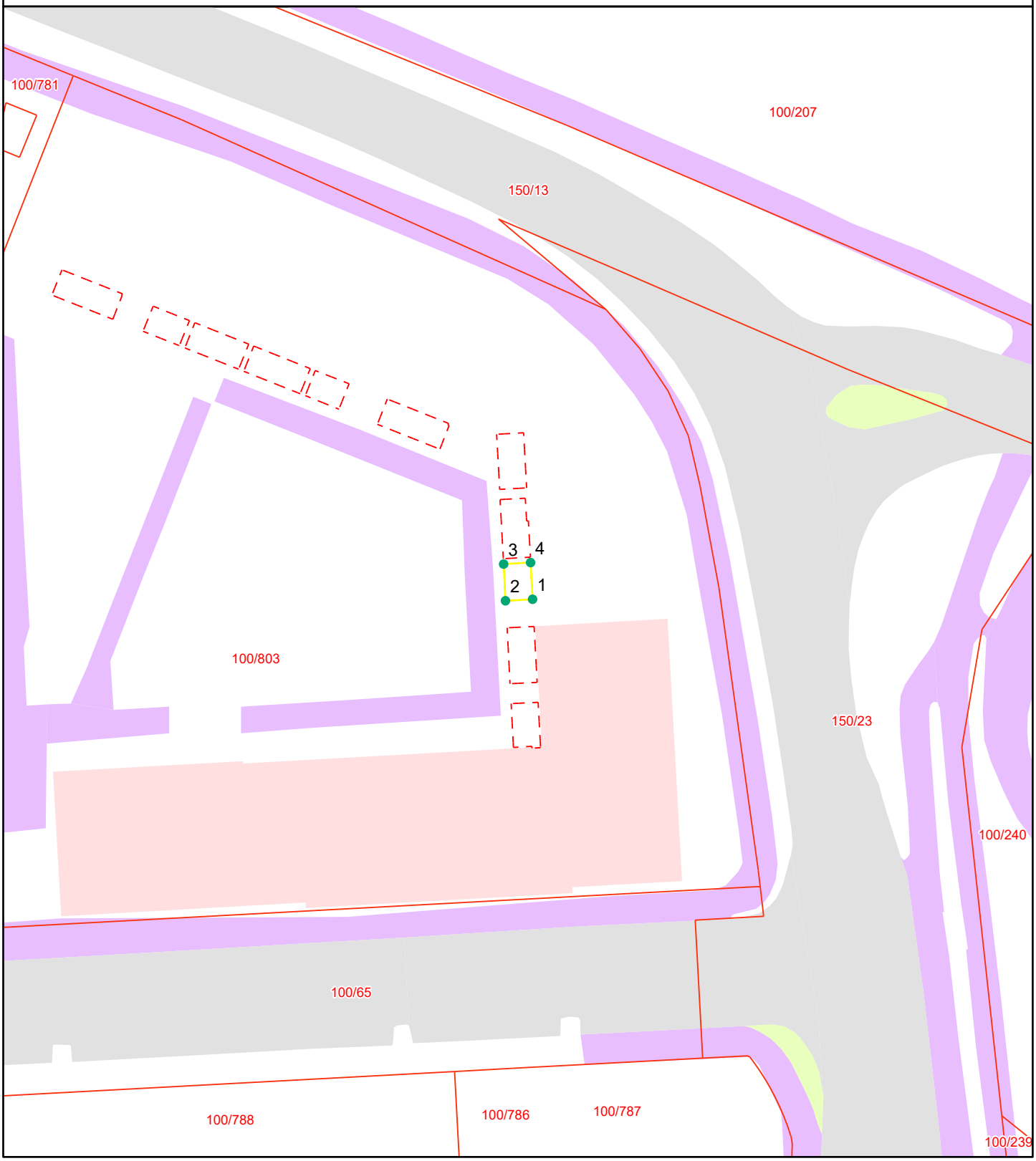
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 9 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 9 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643858.18	609458.61	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
2	6643858.04	609456.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.39	0
3	6643861.42	609455.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
4	6643861.56	609458.43	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.39	0

Matrikkelkart

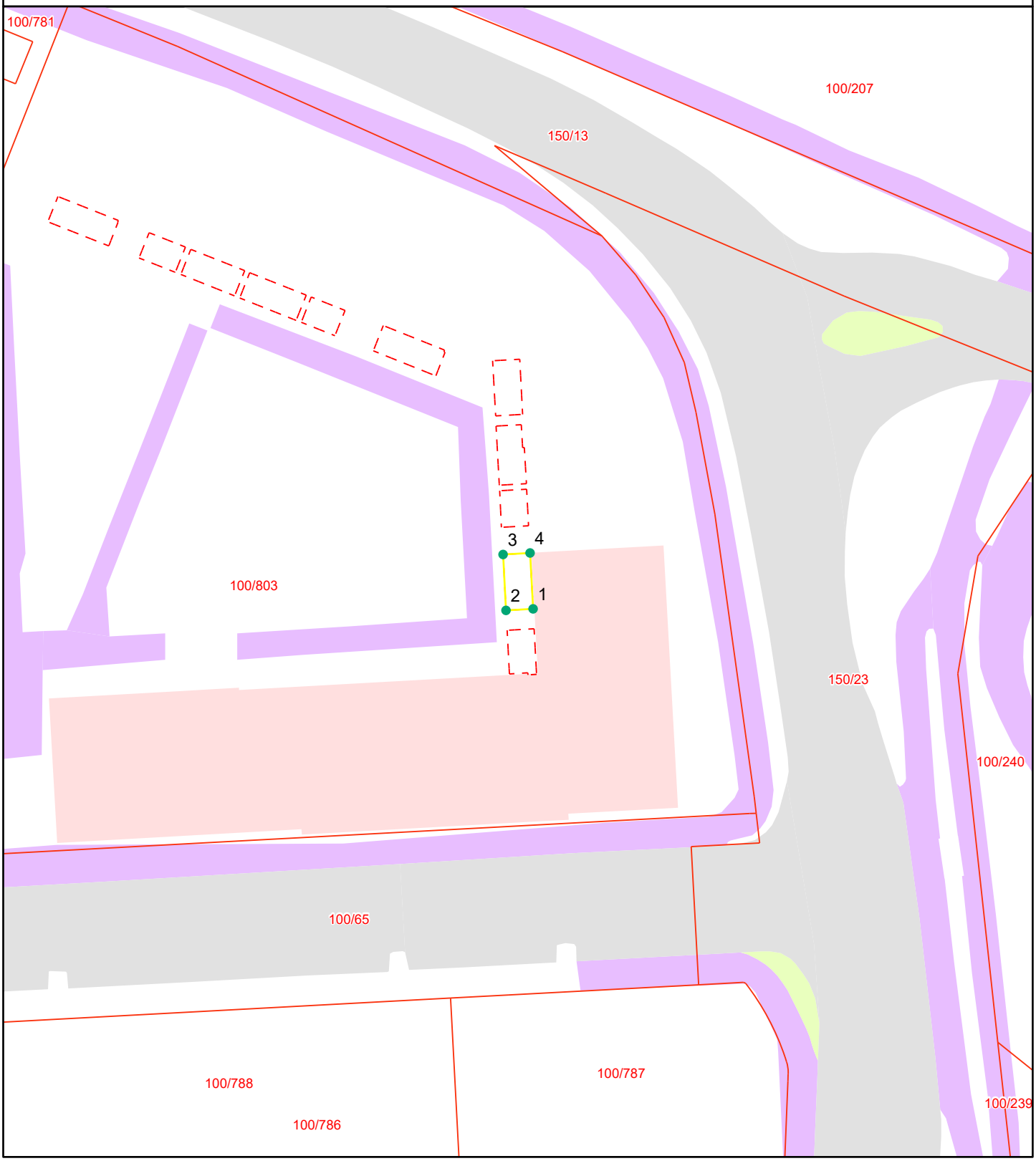
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 13 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643850.53	609459.03	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0
2	6643850.39	609456.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.16	0
3	6643855.54	609456.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
4	6643855.68	609458.75	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.16	0

Matrikkelkart

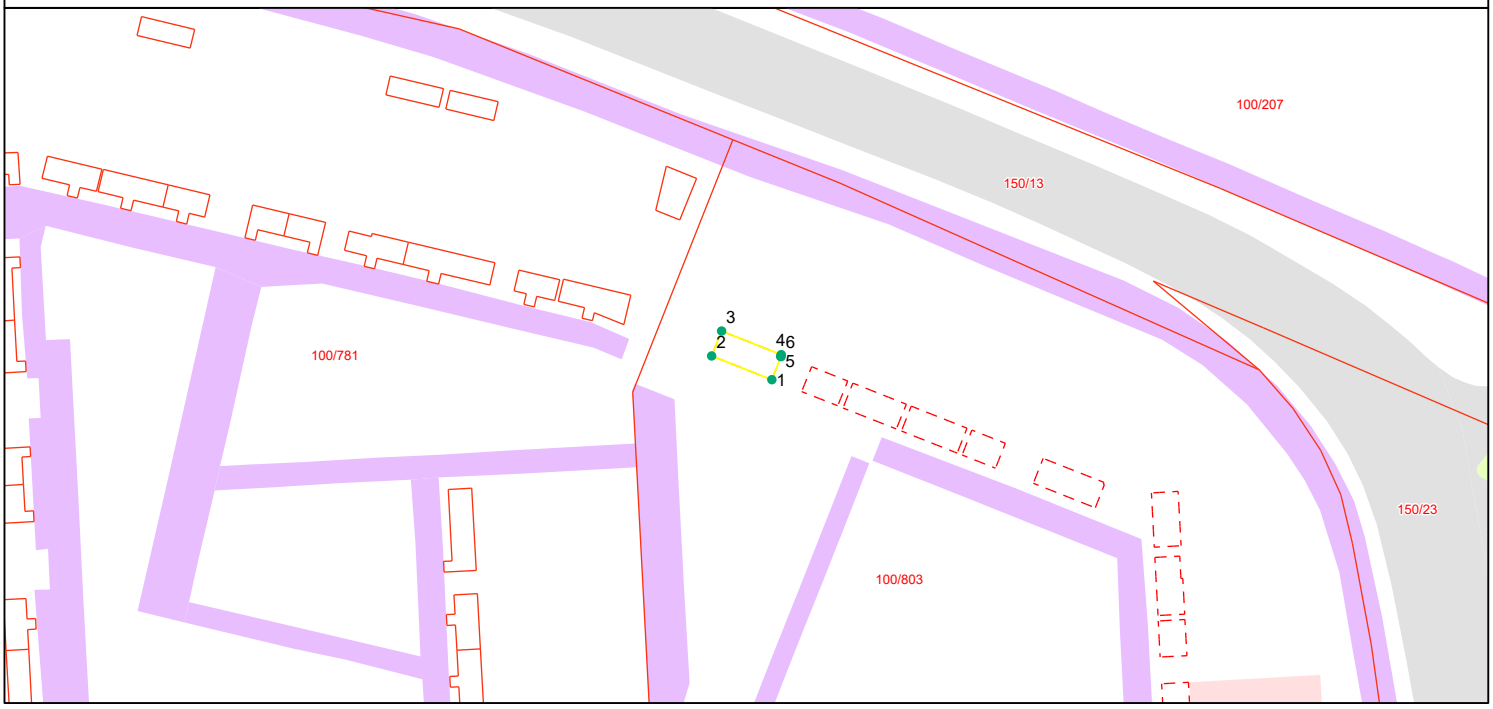
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 15 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643883.98	609419.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.05	0
2	6643886.2	609414.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
3	6643888.53	609415.18	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	6	0
4	6643886.32	609420.75	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
5	6643886.16	609420.69	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.04	0
6	6643886.14	609420.73	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.33	0

Matrikkelkart

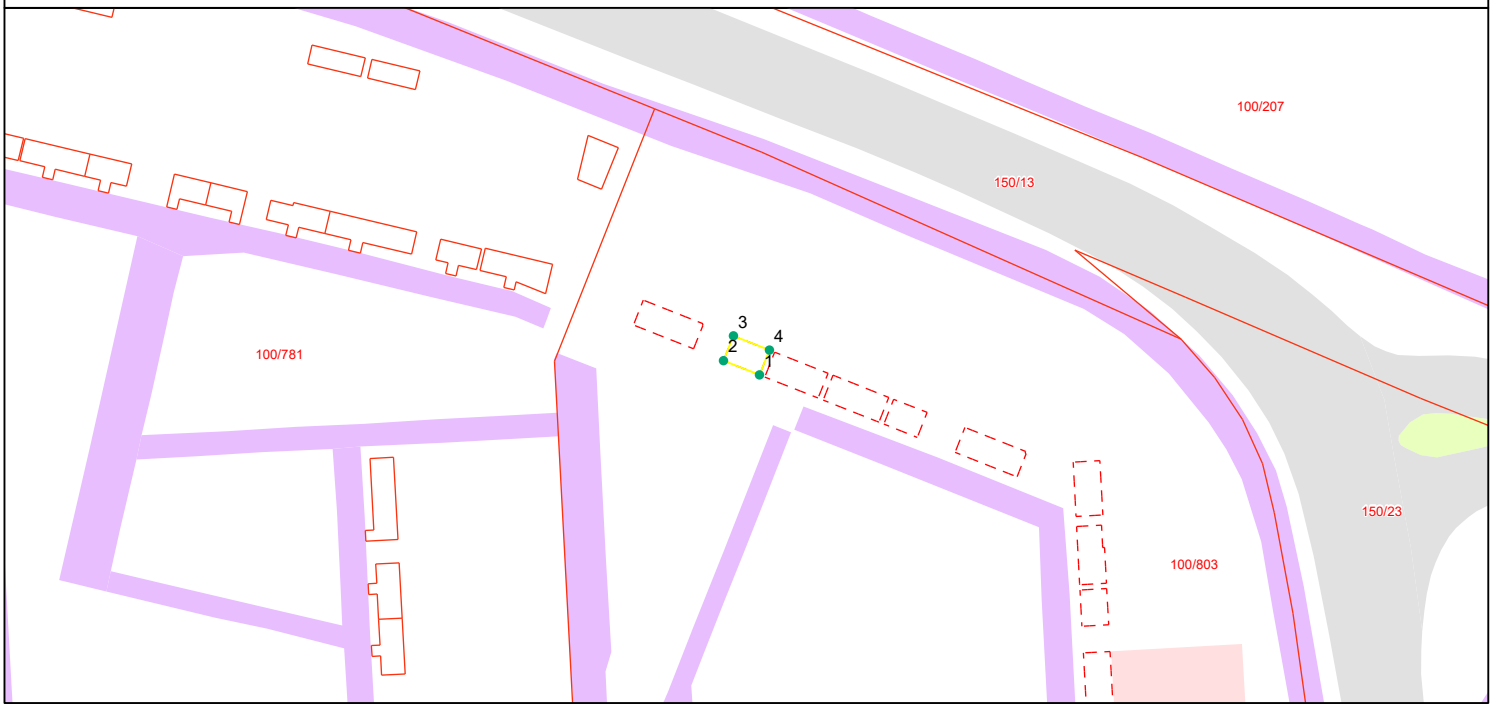
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 9 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 9 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643881.54	609426.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.62	0
2	6643882.87	609422.66	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
3	6643885.19	609423.59	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.62	0
4	6643883.86	609426.95	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0

Matrikkelkart

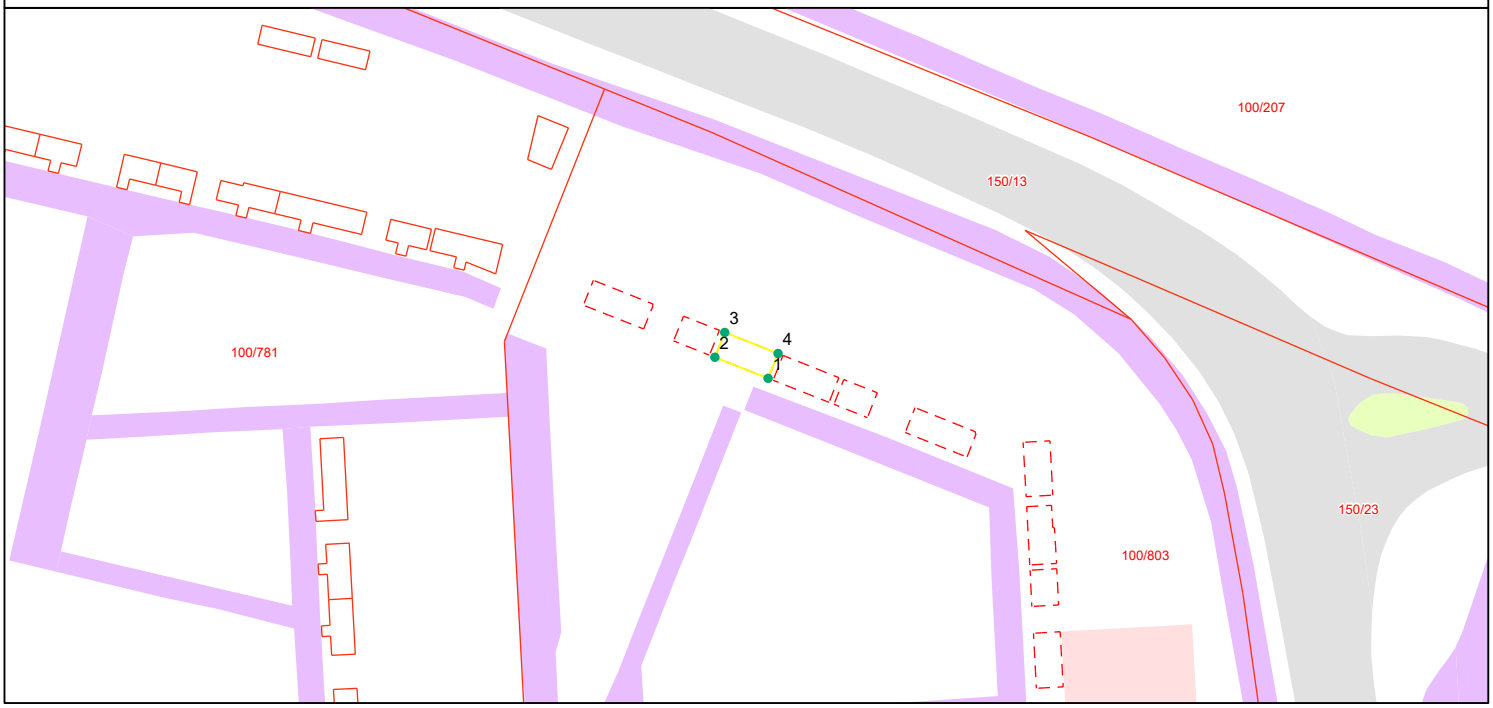
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 13 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643879.37	609431.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.35	0
2	6643881.34	609426.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
3	6643883.66	609427.44	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.36	0
4	6643881.69	609432.42	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0

Matrikkelkart

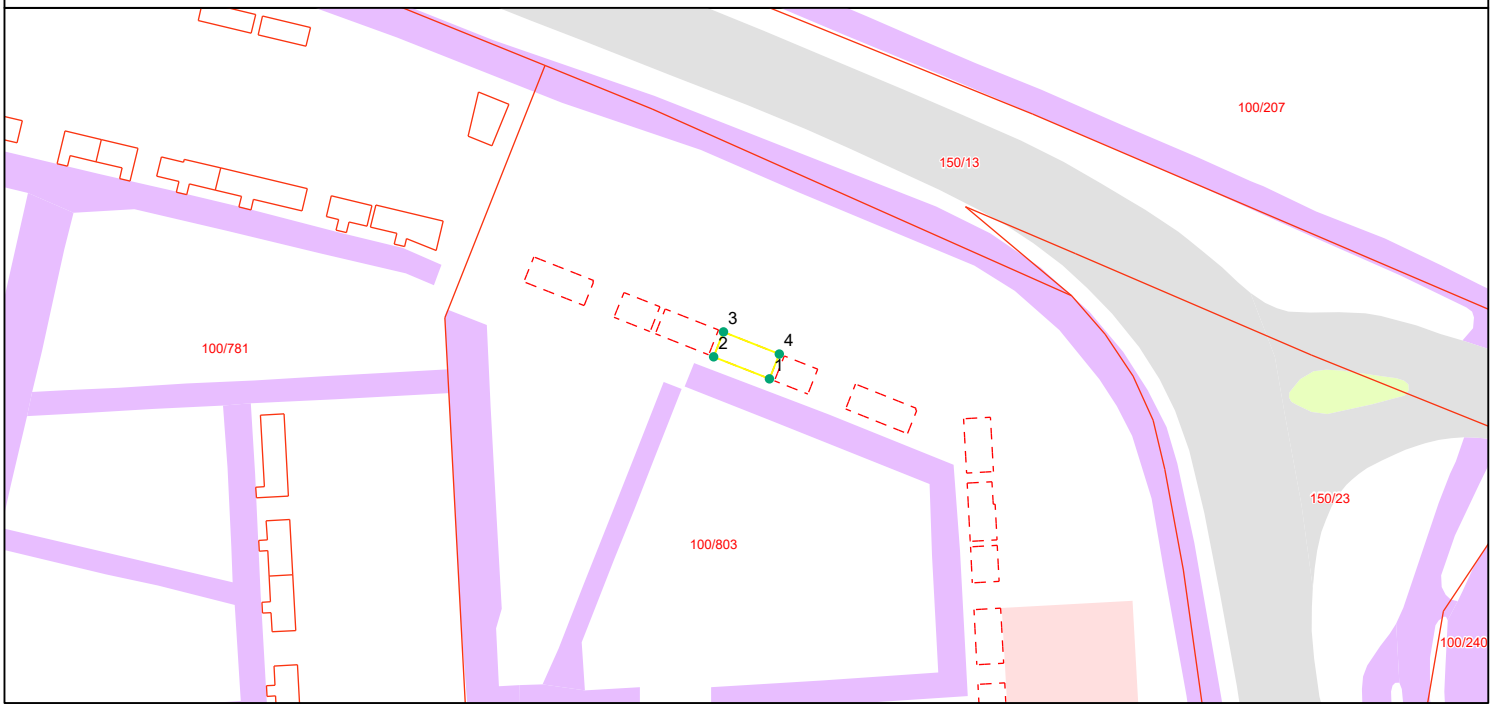
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 14 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643877.12	609437.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.61	0
2	6643879.18	609431.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
3	6643881.51	609432.88	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.61	0
4	6643879.44	609438.09	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.5	0

Matrikkelkart

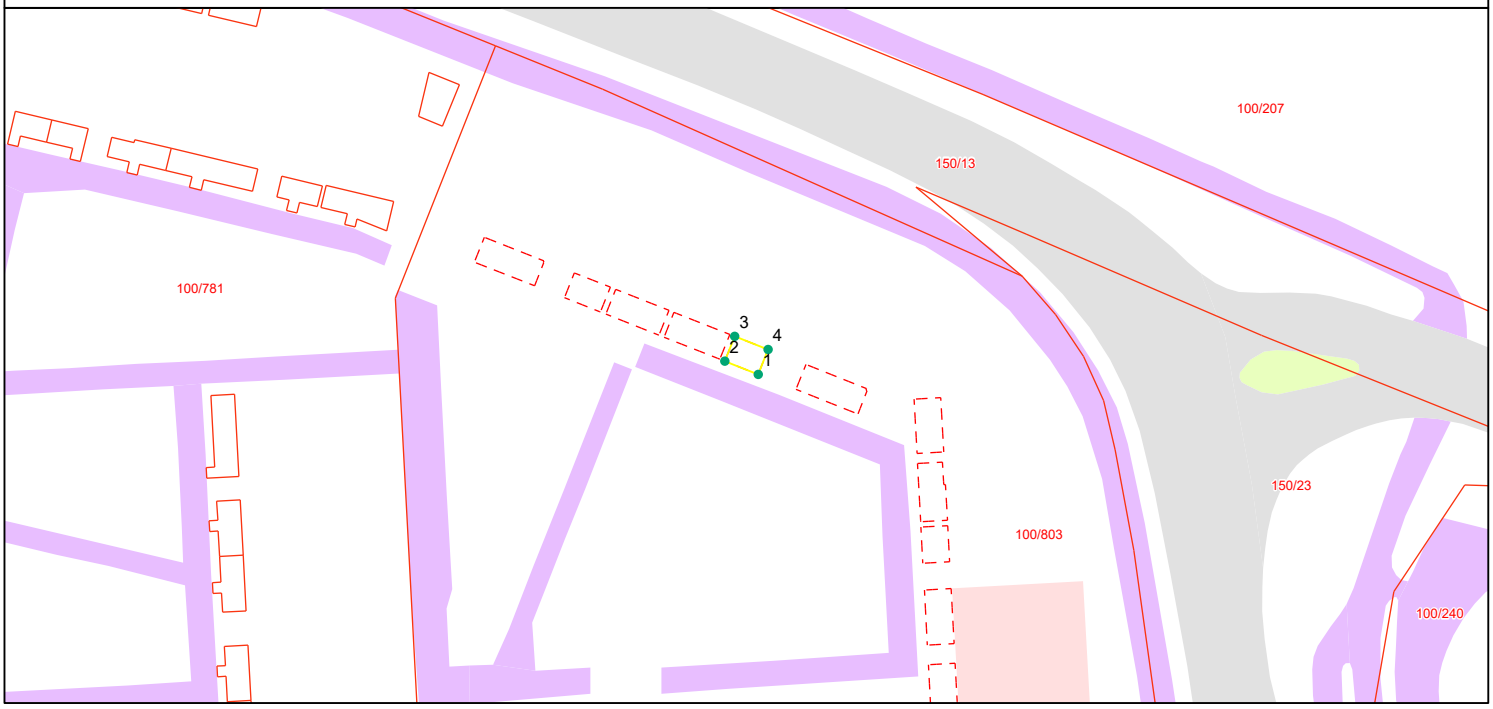
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 8 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 8 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643875.7	609440.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.36	0
2	6643876.94	609437.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
3	6643879.26	609438.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	3.36	0
4	6643878.03	609441.67	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.51	0

Matrikkelkart

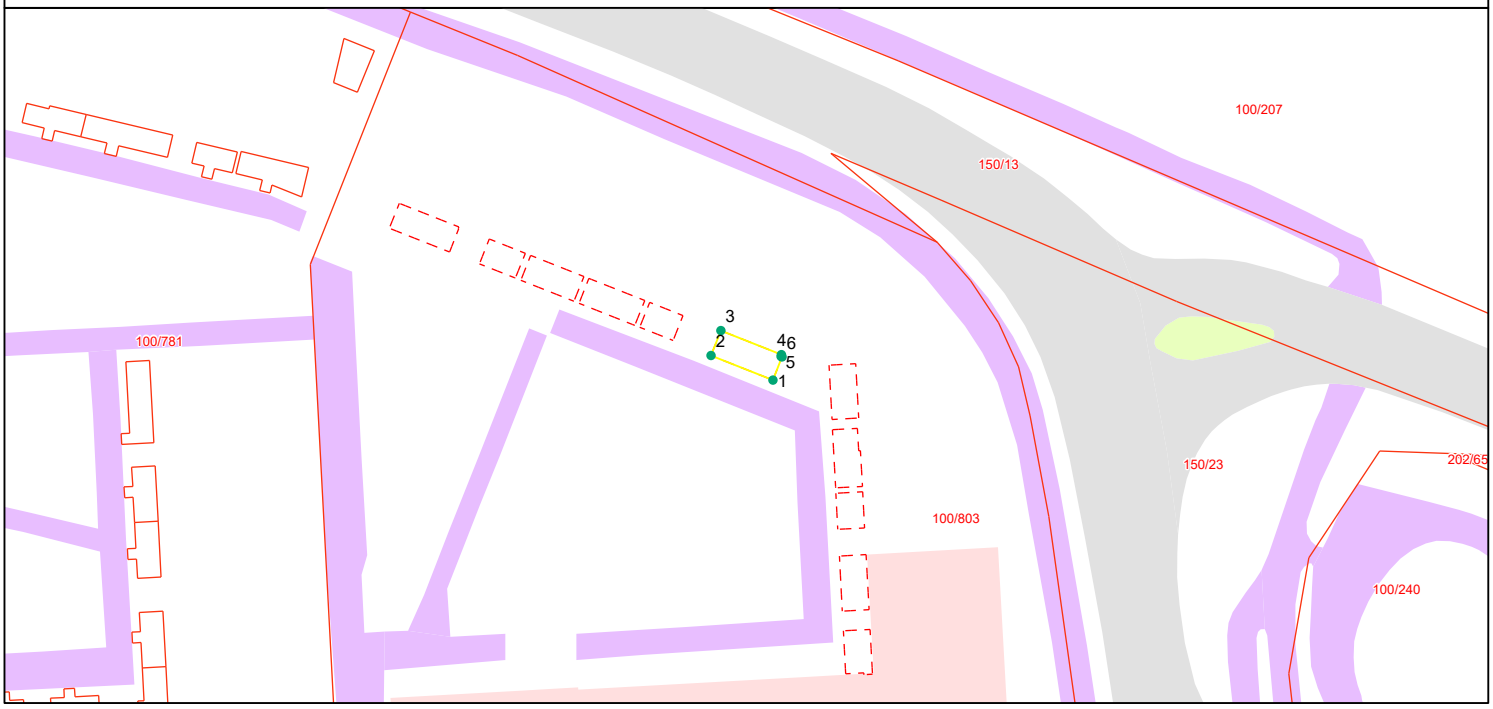
Adresse: **Gamleveien 99, 1475 Finstadjordet**
Gnr/Bnr: **3222/100/803/0/51**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 16 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 16 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6643872	609450.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.22	0
2	6643874.3	609444.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.51	0
3	6643876.63	609445.2	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	6.08	0
4	6643874.38	609450.85	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.17	0
5	6643874.21	609450.82	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.1	0
6	6643874.17	609450.91	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.33	0

Lørenskog kommune

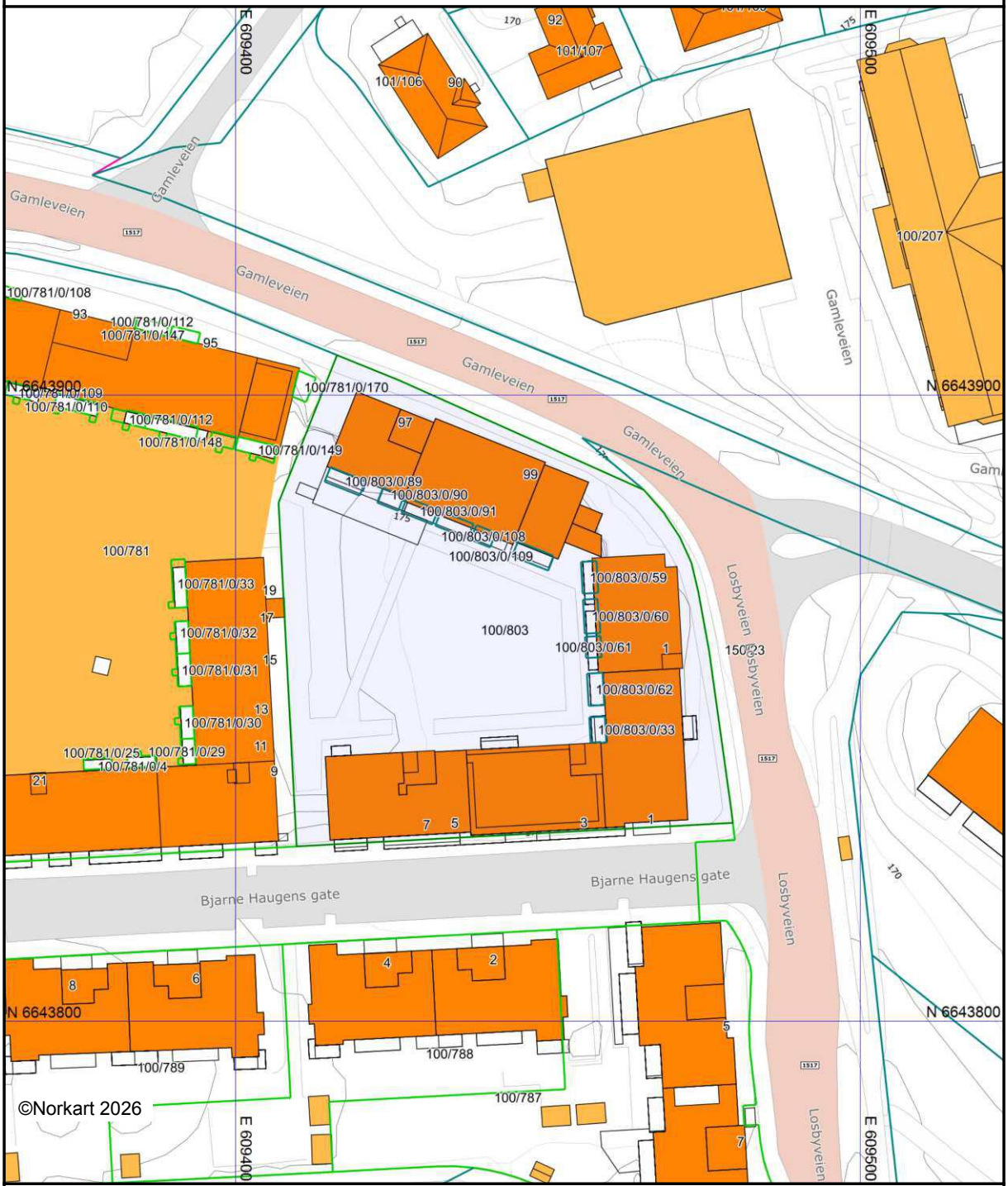
Grunnkart

Eiendom: 100/803/0/51
Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Dato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

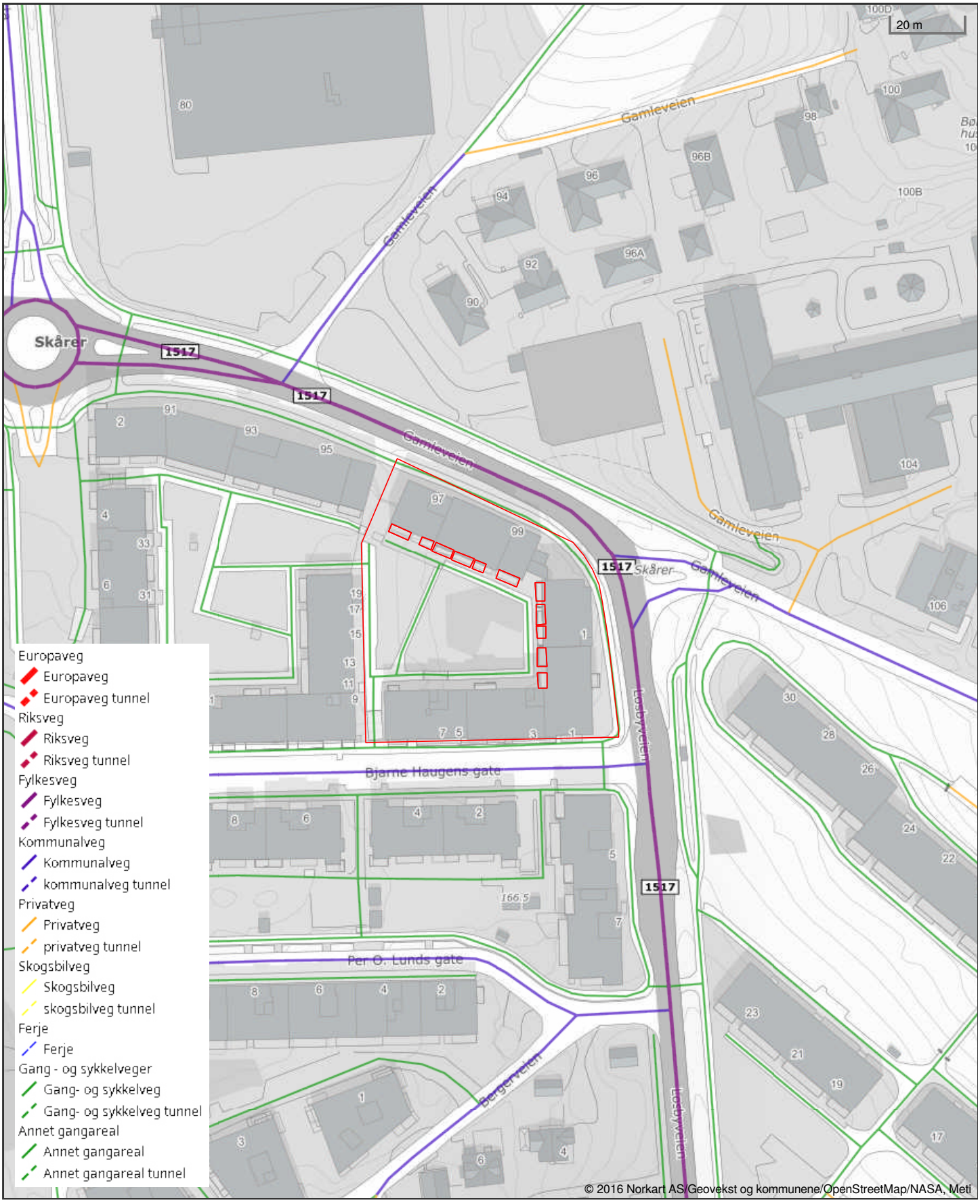
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 15.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/803//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.07.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	803	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Bjarne Haugens gate 3, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	4683113	1.00	1/1	0 %	4 683,00 kr	2 341,50 kr
					Sum	**4 683,00 kr**	**2 341,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lørenskog kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

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

Ferdigattest - Losbyveien 1 - Boligblokker med parkeringskjeller

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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.03.2020.

Kommunalteknikk har gitt positive uttalelse for søknad om ferdigattest 14.02.2020

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Tor Olav Aakre
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Kopi til:
JM Norge AS Mustads vei 1 0283 OSLO

Intern kopi til:

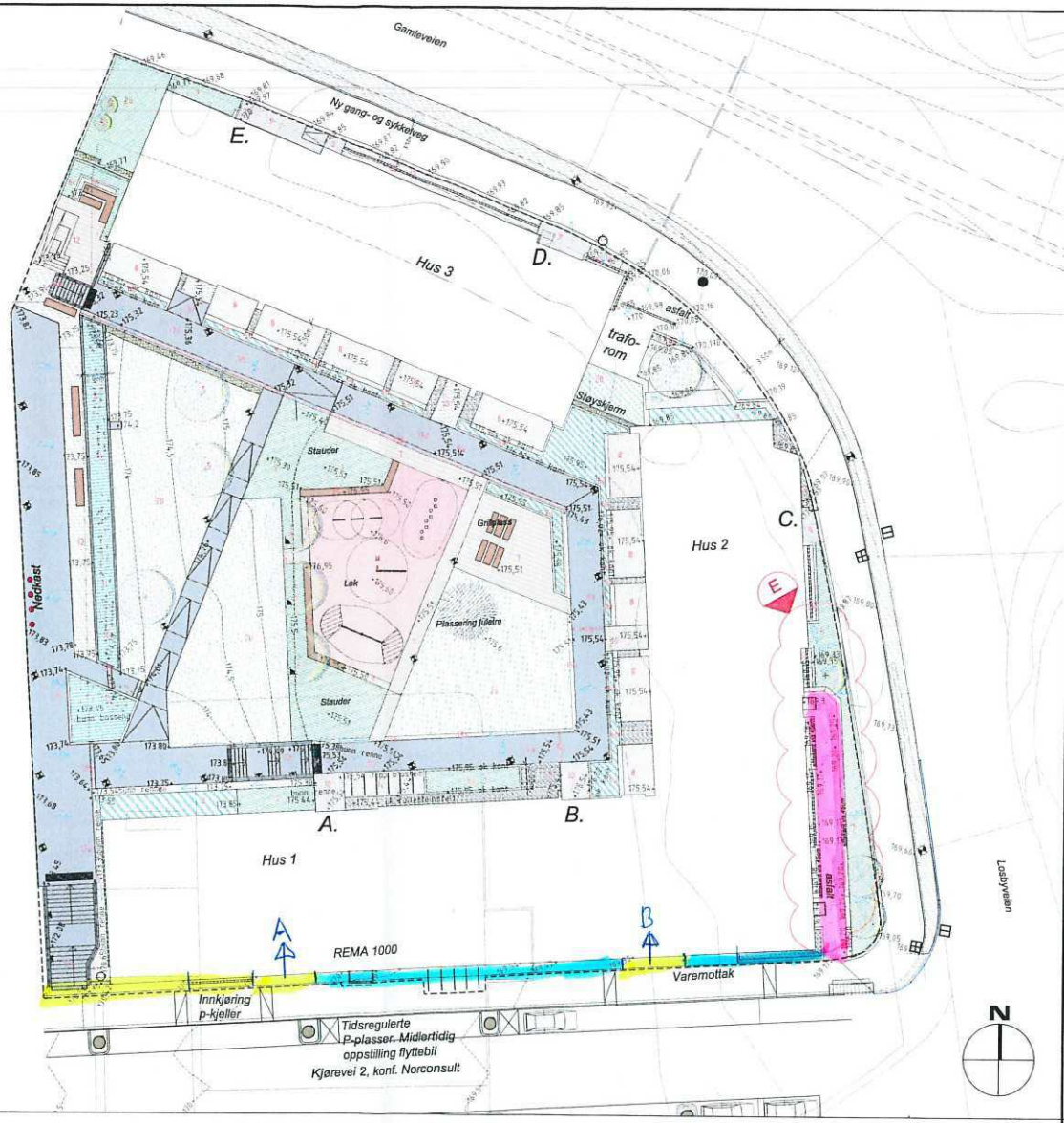
Vedlegg 2

BRUKS OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Næring 2

Næring/Dagligvare

Samlet



Merknad

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

Henvisninger

Detaljer, se tegn. L_50_X_Pt - serie

Planteplan, se tegn. L_27_1_Pt

G/S-veg, konf. RIVeg tegn C01

Belysning, konf. RIE

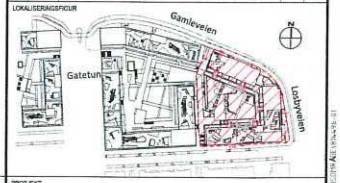
Se Delplan 1- 4 tegn. L_20_1-4_Pt for målsetting

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

Entréen BT1
Produksjonsunderlag

REV	DATO	REVISJON (ENDRING)	TEGN	KONT
E	15.06.2018	Adkomst fra ny vegang. Endringer avsnitt, lønning og utforming	HK	BSR
D	05.04.2018	Justering av fordan nord vegang C / gårdsrommet	JOBS	JNG
C	11.12.2017	Overordnet justert kjørne Hus2. Rev. utforming av trapp ved Hus1. Rev. vannrenne langs fasade	JOBS	AMSH
B	14.11.2017	Rev. Snuplass v. innganger, avstand v. REMA 1000, høyder mot G/S-veg, høyder/utforming rampe	JOBS	VL
A	08.06.2017	Justering av plan i forhold til gangakse/rampe i BT2-4	JOBS	KLM

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT
Entréen BT1

Multiconsult
JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Strømsø Torg 9
PB 2345, 3603 Drammen
Hovedkontor PB 198, Skøyen, 0213 Oslo
www.multiconsult.no

FASE: Produksjonsunderlag

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

Utomhusplan
BT 1

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

COPYRIGHT © 2014 JM BYGGHOLT AS

Tegnforklaring

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

Filnavn: LAYOUT_L_17_PT.DTD/DWG Tegning str: ISO A1 (841x100 x 594x00 MM) Plottet dato: 21.08.2018 Bruker: KAAE HELENA

Dataark: I:\Prosjekt\Dokumenter\Oppdrag\184x\184x5\184x5-01 ARKITEKTUR\184x5-01 ARKITEKTUR_Tegningsfiler\Tegningsfiler

Vedlegg 3

Seksjonering U1



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

TEGNFORKLARING

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

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

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/803/0/51
Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

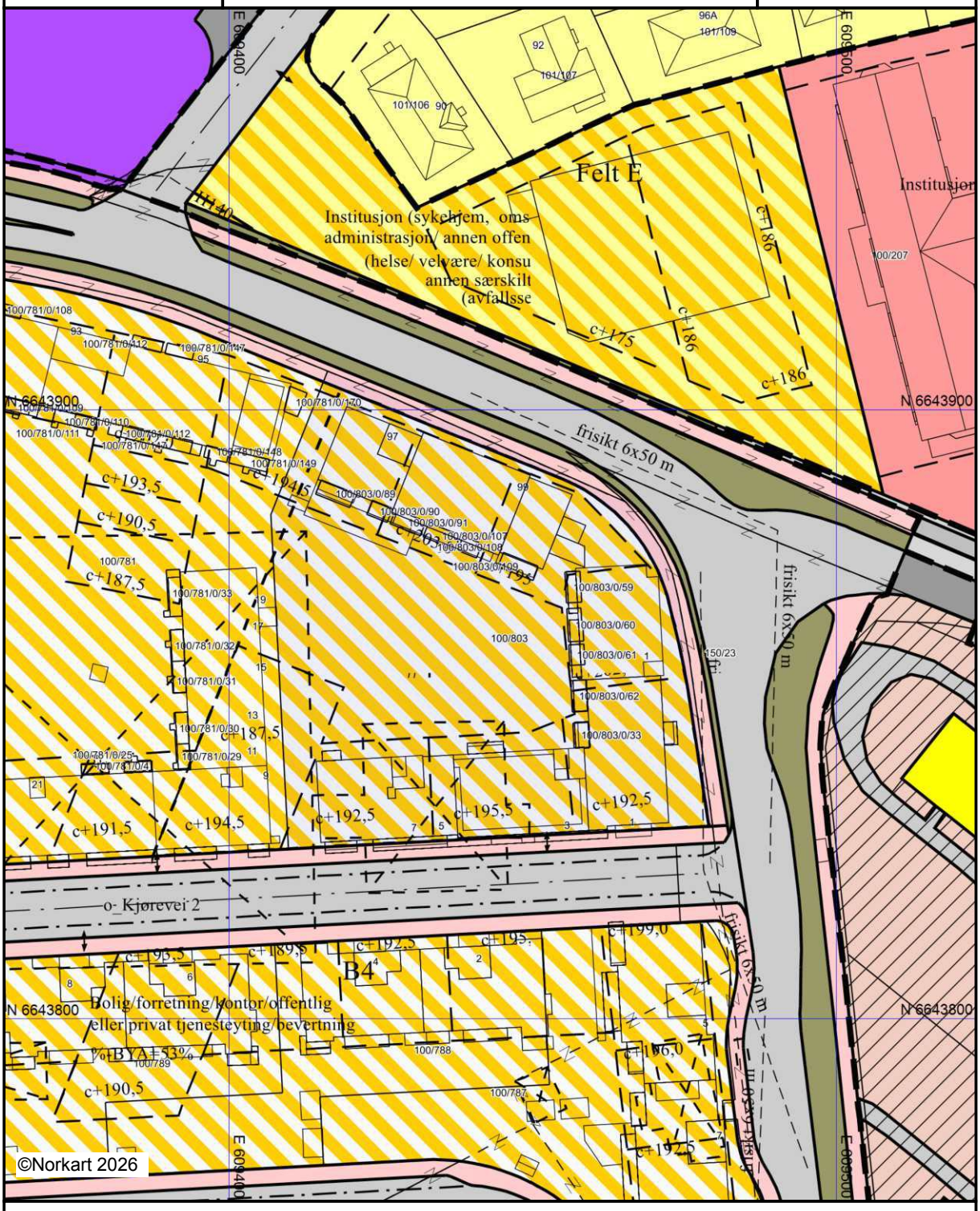
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/803/0/51
Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

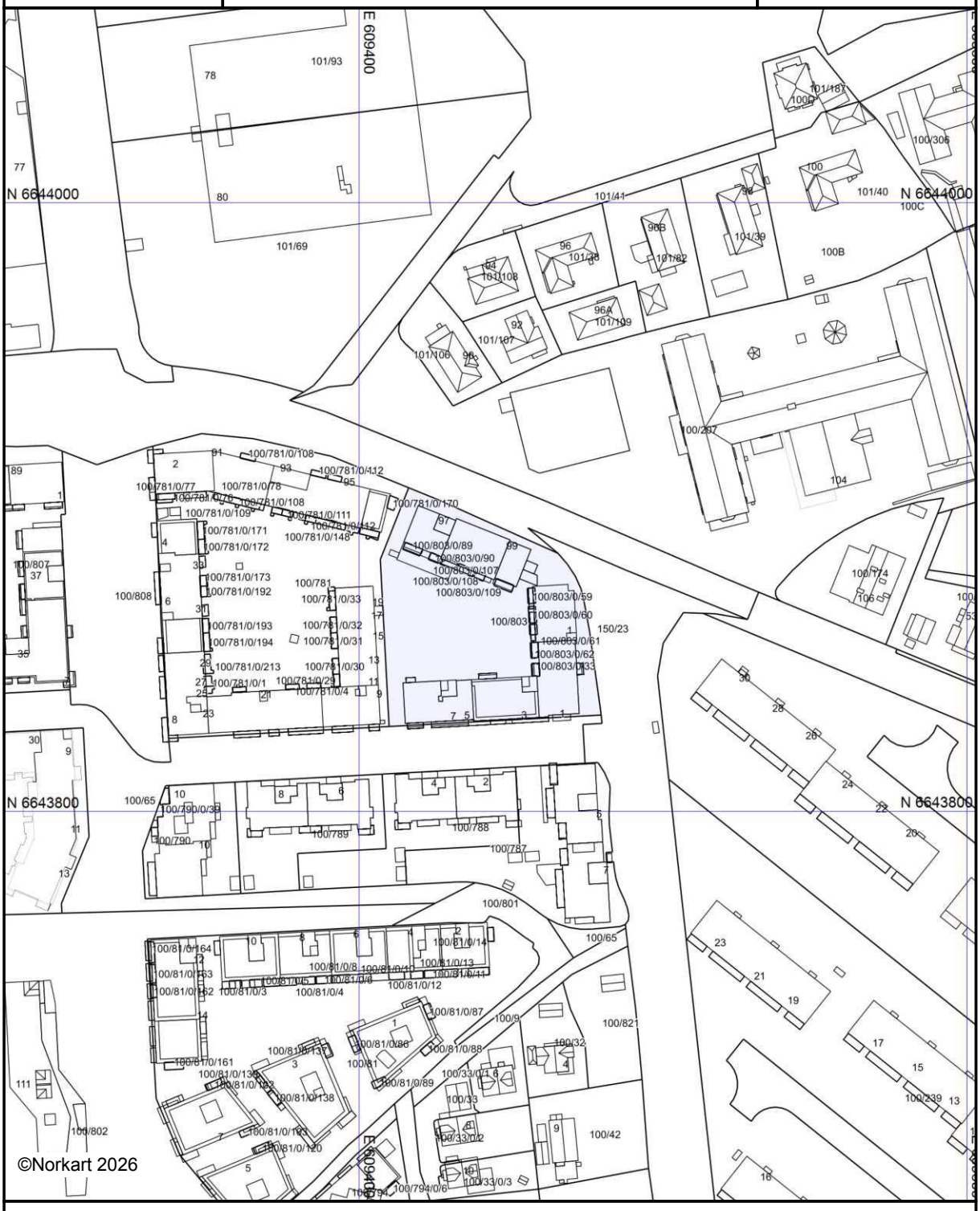
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/803/0/51
Adresse: Bjarne Haugens gate 3
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	803	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Bjarne Haugens gate 3, 1475 FINSTADJORDET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 295 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 24 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 088 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 4 168 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B3
	Delareal 150 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_Gang/sykkelveg

DOK-analyse for eiendom 3222-100/803

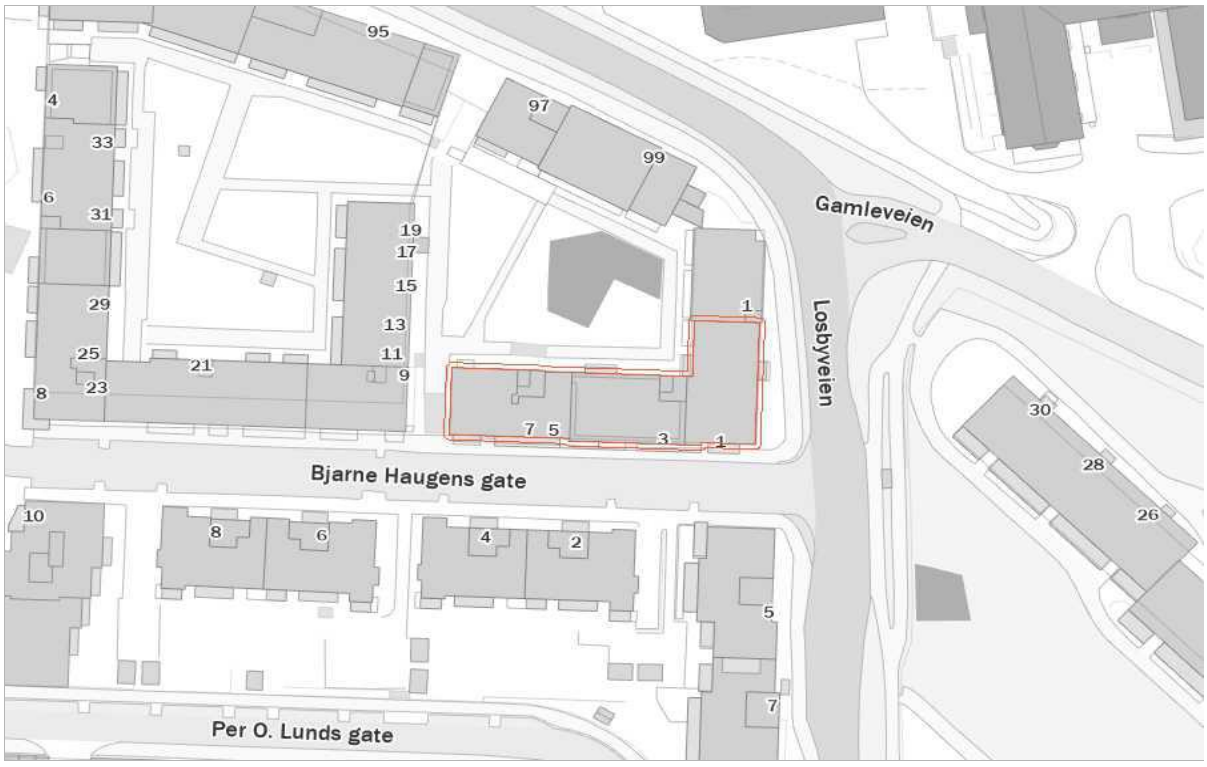
Dato for analyse	15.07.2026 kl.08:02	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	206	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	185
Kommunens valgte	114	Utelatte datasett	41

'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: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
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	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	14.07.2026	15.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	14.07.2026	15.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	12.07.2026	15.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Forurensning: Støykart - strategisk støykartlegging (Støydirektivet)	Miljødirektoratet		06.07.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell	Norges geologiske		13.09.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		06.07.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		06.07.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		06.07.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	14.07.2026	15.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		11.07.2026	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: REGINE enhet	Norges vassdrags- og		06.07.2026	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.07.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse	Statistisk sentralbyrå	25.03.2026	01.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.07.2026	15.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: Dreneringslinjer med stikkrenner Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Basis geodata: Dreneringslinjer uten stikkrenner Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	14.07.2026	15.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Forsenkninger Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Basis geodata: Spredt avløp Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	15.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Fjernvarme-konsesjon avgrensning Stjørdal kommune		Stjørdal kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Vestby kommune		Vestby kommune		28.11.2025	
Energi: Konsesjonsområder for fjernvarme Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	07.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vindkraftverk		Norges vassdrags- og energidirektorat		21.11.2019	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Byjord i Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Forurensning: Deponier i Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		06.07.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Fremmede arter i Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Forurensning: Miljøtilstand i vann		Miljødirektoratet		01.07.2026	
Forurensning: Nedgravde oljetanker Lier kommune		Lier kommune		04.06.2026	
Forurensning: Nedgravde oljetanker Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Forurensning: Punktforurensninger i Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Forurensning: Slamspredning, Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Stille områder T-1442, Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune			
Forurensning: Støy fra flere støykilder (T-1442), Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune			
Forurensning: Støy Jondalen skytebane		Kongsberg kommune		16.12.2025	
Forurensning: Støy motorbane Kongsberg		Kongsberg kommune		15.12.2025	
Forurensning: Støysone vindturbin Innlandet		Temadata innlandet		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.07.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Tungmetaller i jord, Fredrikstad kommune		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - vernede		Miljødirektoratet		17.06.2024	
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	14.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	13.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Ravinedaler Lier		Lier kommune		04.06.2026	
Kulturminner: Historiske veier Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Kulturminner: Kulturmiljøer, registrert i Lier 2010		Lier kommune		12.06.2026	
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminneplan Fredrikstad - utvalgte kulturminner		Fredrikstad kommune		10.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminneplan Vestby		Vestby kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Brannvern		Riksantikvaren	10.07.2026	29.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	09.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	09.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.07.2026	11.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.07.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.07.2026	
Kulturminner: Løkkelandskap verdivurdering Kongsberg		Kongsberg kommune		15.12.2025	
Kulturminner: Rødlistede bygninger Fredrikstad		Fredrikstad kommune			
Kulturminner: SEFRAK-bygninger Kongsberg kommune		Kongsberg kommune		16.12.2025	
Kulturminner: Steingjerder Kongsberg kommune		Kongsberg kommune		10.07.2026	
Kulturminner: Temaplan bevaring Kongsberg kommune		Kongsberg kommune		12.12.2025	
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	15.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Fiskeplasser - redskap		Fiskeridirektoratet	28.06.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Fiskerihavner		Kystverket		24.11.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.06.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	15.07.2026	06.07.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.06.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Nasjonale laksefjorder		Fiskeridirektoratet	24.06.2026	29.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Tare - høstefelt		Fiskeridirektoratet	12.07.2026	15.06.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Digitalt markslagskart (DMK) - Historisk datasett		Norsk institutt for bioøkonomi			
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Jordsmonn - Erosjonsrisiko		Norsk institutt for bioøkonomi		06.06.2023	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter - Vektor		Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	
Landbruk: Vegetasjon		Norsk institutt for bioøkonomi			
Landbruk: Vernskog		Landbruksdirektoratet		18.05.2026	
Natur: Amfibiedammer med randsone - Frogn kommune		Frogn kommune		28.11.2025	
Natur: Anadrome laksefisk - Strekninger		Miljødirektoratet		29.10.2024	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Inngrepsfri natur i Norge		Miljødirektoratet			Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Karbonrike arealer		Malvik kommune			
Natur: KDP Naturmangfold 2022 Nordre Follo		Nordre Follo kommune		06.05.2025	
Natur: Kulturlandskap - utvalgte		Miljødirektoratet		07.07.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		08.07.2026	
Natur: Lokalt viktig natur (utenfor MI) - Nesodden kommune		Nesodden kommune		28.11.2025	
Natur: Marine naturtyper (HB19)		Miljødirektoratet		10.07.2026	
Natur: Myrdata Innlandet		Temadata innlandet		28.11.2025	
Natur: Naturskog (v1)		Miljødirektoratet		17.09.2025	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		06.07.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		09.07.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		09.07.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		10.07.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		10.07.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		10.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		10.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Nesodden, blomsterenger		Nesodden kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		10.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Restaurerte amfibiedammer med randsone - Nesodden kommune		Nesodden kommune		01.12.2025	
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vestby lokale viltdata		Vestby kommune		28.11.2025	
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Vilttrekk Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Plan: Byggegrense Jernbane Nordre Follo		Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag (Elver, bekker og flombekker) Nesodden		Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag (Myr, tjern og dammer) Nesodden		Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 abc Nordre Follo		Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 d Nordre Follo		Nordre Follo kommune		28.11.2025	
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Flom aktsomhet Enebakk		Enebakk kommune		28.11.2025	
Plan: Flom forsenkning Enebakk		Enebakk kommune		28.11.2025	
Plan: Historiske bekker og elver Nordre Follo		Nordre Follo kommune		16.03.2026	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.07.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Nesodden kommune - Forbudssone i sjø		Nesodden kommune		28.11.2025	
Plan: Overordnet vurdering av områder i tråd med unntak fra reguleringskrav - Frogn kommune		Frogn kommune		28.11.2025	
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	12.07.2026	10.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Barmarksløyper i Finnmark		Statsforvalteren	20.08.2020	10.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Forenklet Elveg 2.0		Kartverket	05.03.2026	07.03.2026	
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner		Avinor		26.01.2021	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Navigasjonsinstallasjon		Kystverket		10.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Snøscooterløyper		Miljødirektoratet		10.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	02.07.2026	09.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	09.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	22.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetsområder kvikkleireskred Fredrikstad 2023		Fredrikstad kommune		10.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer		Kartverket	10.07.2026		
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer Frogn kommune		Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Oslo og Viken		Kartverket	16.03.2022		

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhet Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder - Nesodden		Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom Aktsomhetsoner Drøbak		Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flommen i 1995		Kartverket			
Samfunnssikkerhet: Flomsonekartlegging Nordre Follo		Nordre Follo kommune			
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.07.2026	06.07.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Flomveier Enebakk kommune		Enebakk kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	06.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Midlertidige flomsoner for Mjøsa for Hamar, Stange og Ringsaker		Stange kommune			
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (20 årsflom)		Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (200 årsflom)		Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (50 årsflom)		Nesodden kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.07.2026	06.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

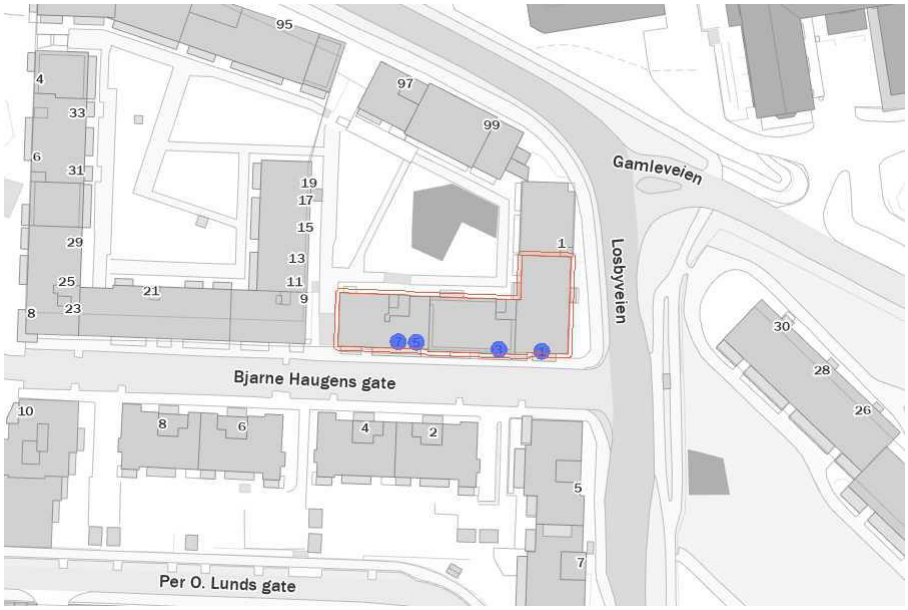
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Store fjellskred		Norges vassdrags- og energidirektorat		06.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	05.07.2026	06.07.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo
Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – avrenningslinjer med nedbørfelt med størrelse mellom 0,5 og 5,0 ha		Kongsberg kommune		12.12.2025	
Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – lavpunkt		Kongsberg kommune		09.12.2025	
Samfunnssikkerhet: Veier med for stor stigning for utrykningskjøretøy - Frogn kommune		Frogn kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Veier med utilstrekkelig bredde for utrykningskjøretøy - Frogn kommune		Frogn kommune		28.11.2025	

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	14.07.2026
Antall treff	4	Nedlastet	15.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

...

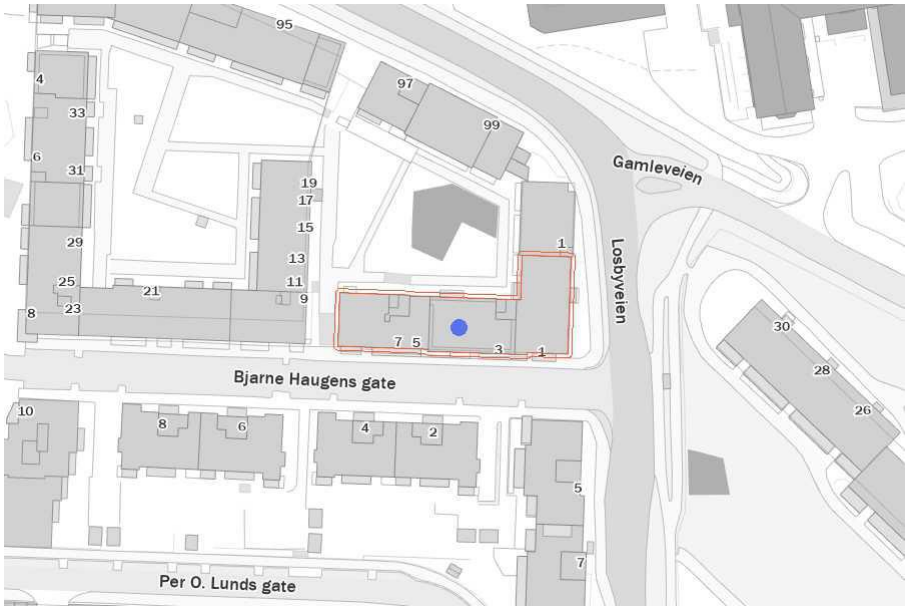
Punkter

ID	ADRESSE
6264312759	Bjarne Haugens gate 1
600727599	Bjarne Haugens gate 3
6264312760	Bjarne Haugens gate 5
600727599	Bjarne Haugens gate 7

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	14.07.2026
Antall treff	2	Nedlastet	15.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

...

NR	STATUS	TYPE
300574329	FA - Ferdigattest	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
300574329	FA - Ferdigattest	-

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.07.2026
Antall treff	89	Nedlastet	15.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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	803	0	133
Seksjon	3222	100	803	0	84

Flater

Seksjon	3222	100	803	0	83
Seksjon	3222	100	803	0	82
Seksjon	3222	100	803	0	78
Seksjon	3222	100	803	0	72
Seksjon	3222	100	803	0	65
Seksjon	3222	100	803	0	63
Seksjon	3222	100	803	0	58
Seksjon	3222	100	803	0	57
Seksjon	3222	100	803	0	50
Seksjon	3222	100	803	0	41
Seksjon	3222	100	803	0	30
Seksjon	3222	100	803	0	29
Seksjon	3222	100	803	0	28
Seksjon	3222	100	803	0	24
Seksjon	3222	100	803	0	23
Seksjon	3222	100	803	0	18
Seksjon	3222	100	803	0	17
Seksjon	3222	100	803	0	15
Seksjon	3222	100	803	0	10
Seksjon	3222	100	803	0	5
Seksjon	3222	100	803	0	1
Seksjon	3222	100	803	0	33
Seksjon	3222	100	803	0	88
Seksjon	3222	100	803	0	87
Seksjon	3222	100	803	0	85
Seksjon	3222	100	803	0	81
Seksjon	3222	100	803	0	80
Seksjon	3222	100	803	0	77
Seksjon	3222	100	803	0	76
Seksjon	3222	100	803	0	75
Grunneiendom	3222	100	65	0	0
Seksjon	3222	100	803	0	55
Seksjon	3222	100	803	0	54
Seksjon	3222	100	803	0	52
Seksjon	3222	100	803	0	48
Seksjon	3222	100	803	0	46
Seksjon	3222	100	803	0	45

Flater

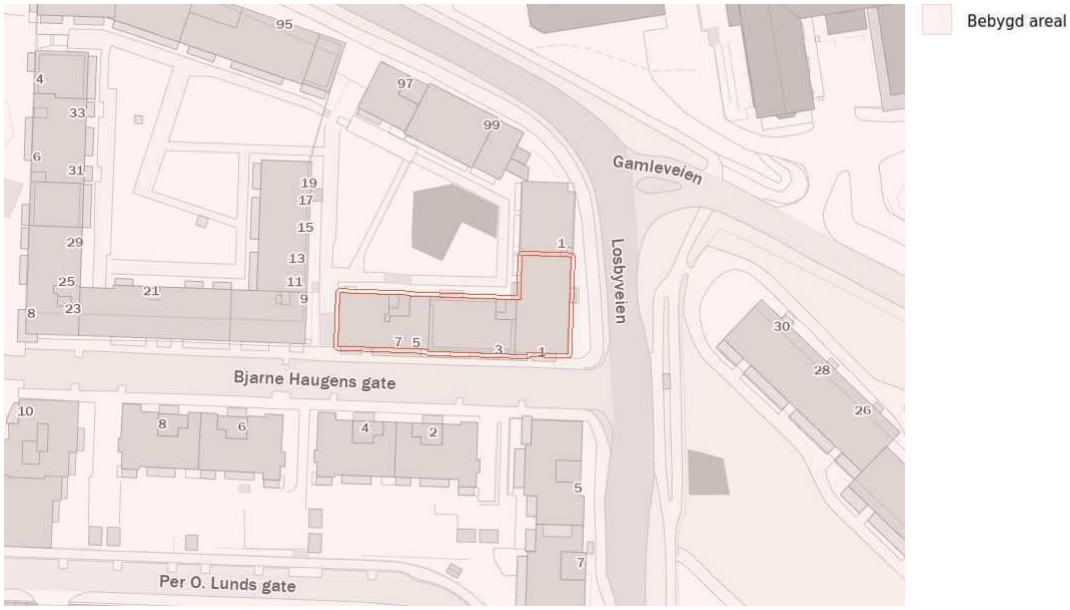
Seksjon	3222	100	803	0	42
Seksjon	3222	100	803	0	40
Seksjon	3222	100	803	0	38
Seksjon	3222	100	803	0	37
Seksjon	3222	100	803	0	36
Seksjon	3222	100	803	0	32
Seksjon	3222	100	803	0	27
Seksjon	3222	100	803	0	26
Seksjon	3222	100	803	0	22
Seksjon	3222	100	803	0	21
Seksjon	3222	100	803	0	19
Seksjon	3222	100	803	0	16
Seksjon	3222	100	803	0	13
Seksjon	3222	100	803	0	12
Seksjon	3222	100	803	0	11
Seksjon	3222	100	803	0	9
Seksjon	3222	100	803	0	7
Seksjon	3222	100	803	0	4
Seksjon	3222	100	803	0	3
Grunneiendom	3222	100	803	0	0
Seksjon	3222	100	803	0	132
Seksjon	3222	100	803	0	86
Seksjon	3222	100	803	0	79
Seksjon	3222	100	803	0	74
Seksjon	3222	100	803	0	73
Seksjon	3222	100	803	0	71
Seksjon	3222	100	803	0	70
Seksjon	3222	100	803	0	69
Seksjon	3222	100	803	0	68
Seksjon	3222	100	803	0	67
Seksjon	3222	100	803	0	66
Seksjon	3222	100	803	0	64
Seksjon	3222	100	803	0	56
Seksjon	3222	100	803	0	53
Seksjon	3222	100	803	0	51
Seksjon	3222	100	803	0	49
Seksjon	3222	100	803	0	47

Flater

Seksjon	3222	100	803	0	44
Seksjon	3222	100	803	0	43
Seksjon	3222	100	803	0	39
Seksjon	3222	100	803	0	35
Seksjon	3222	100	803	0	34
Seksjon	3222	100	803	0	31
Seksjon	3222	100	803	0	25
Seksjon	3222	100	803	0	20
Seksjon	3222	100	803	0	14
Seksjon	3222	100	803	0	8
Seksjon	3222	100	803	0	6
Seksjon	3222	100	803	0	2
Seksjon	3222	100	803	0	62

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

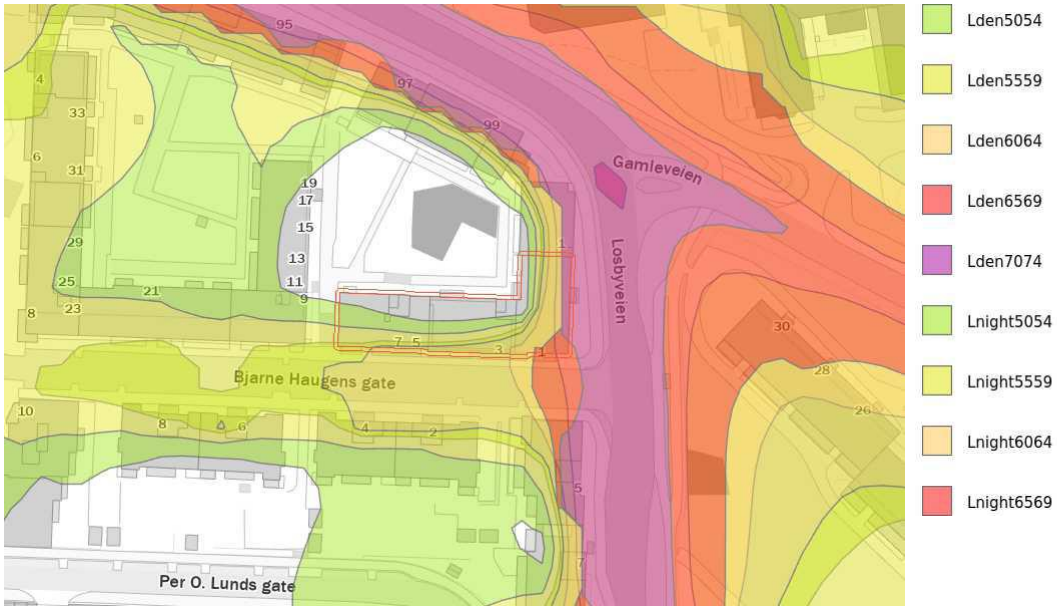
NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	17	2017	aking,ballspill,lekeplass,møteplass,skateboard,sykling
-	-	56	2017	lekeplass,møteplass,skateboard,sykling
-	-	18	2017	-
-	-	20	2017	-

Flater

-	-	37	2017	-
-	-	49	2017	-
misliker,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	18	2017	-
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	34	2017	-

Forurensning: Støykart - strategisk støykartlegging (Støydirektivet)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	16	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet tilfredsstiller kravene for rapportering i henhold til EUs støydirektiv. Dataene er samlet inn fra Vegdirektoratet, Oslo kommune, BaneNor og Avinor

Følgende inngår i kartleggingen
- Veier ≥ 3 millioner kjøretøypasseringer per år
- Jernbanelinjer ≥ 30,000 tog per år [Data mangler for 2022]
- Flyplasser ≥ 50,000 bevegelser per år [Data mangler for 2017]

- Byområder (aggomerations) ≥ 100 000 innbyggere

Byområder som inngår (aggomerations) ≥ 100 000 innbyggere
- Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Lillestrøm, Lørenskog, Nordre Follo og Rælingen
- Bergen
- Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola
- Trondheim
- Fredrikstad og Sarpsborg
- Drammen (ny 2022)

Dataene blir ikke oppdatert men genereres på nytt hvert 5. år

...

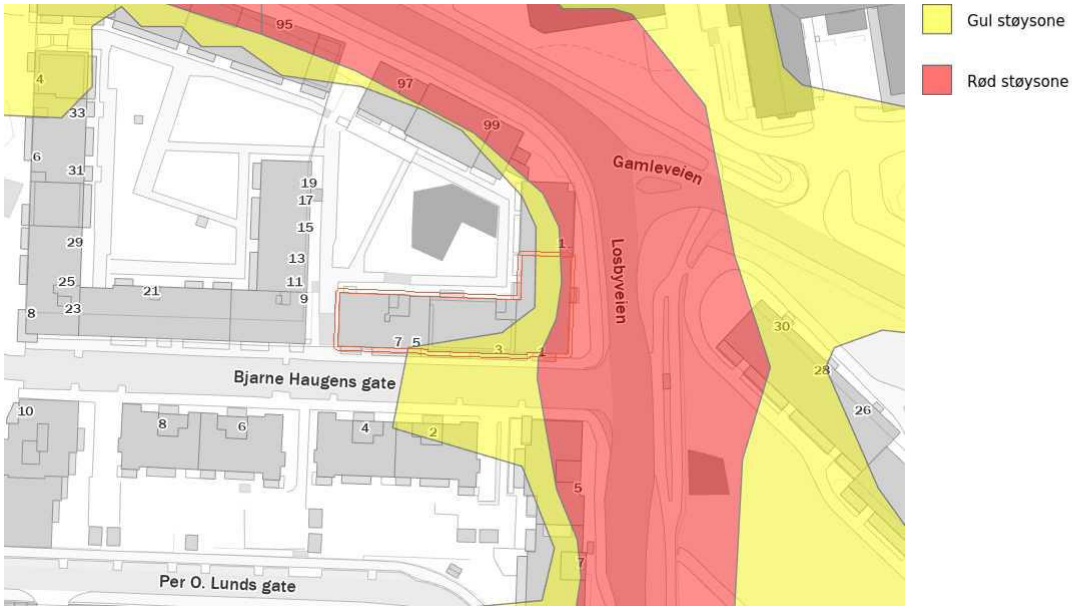
Flater

Flater

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight6064	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	-	-	roadsInAgglomeration	2
Lden7074	-	-	roadsInAgglomeration	2

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	26.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



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.

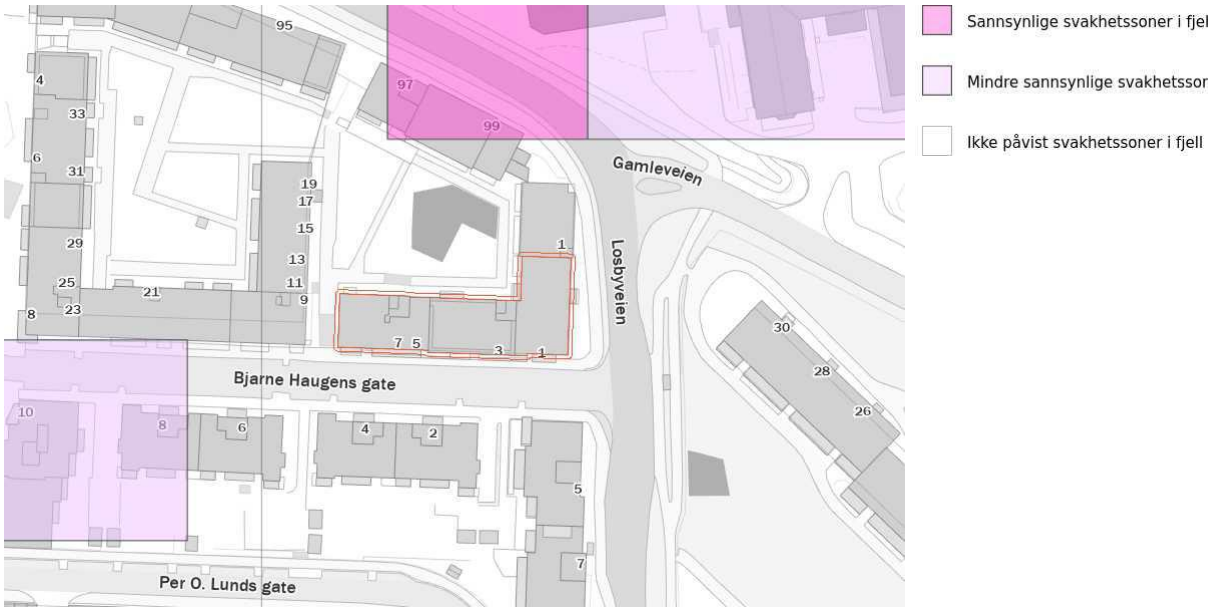
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.09.2025
Dekning			



Beskrivelse

Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell viser områder hvor det er sannsynlig eller mindre sannsynlig at det forekommer svakhetssoner i fjellet, som er forårsaket av leiromvandling. Kartet er et hjelpemiddel ved planlegging av tunneler, fjellhaller og lignende anlegg i fjell. Kartet viser fire klasser basert på sannsynlighet for at det skal forekomme svakhetssoner i fjell.
Kartet er utarbeidet ved å samtolke (korrelere) magnetiske data målt fra fly og helikopter og digital terrengmodell. Der begge disse datasettene viser lave verdier, kan det indikere dypforvitrede soner som kan forårsake problemer under anleggsfase og etter ferdigstilling av et utbyggingstiltak. Datasettet er ikke landsdekkende. Det nye aktsomhetskartet dekker kystområdene i Sør-Norge og store deler av Midt-Norge.

...

Flater

SANNSFORSVAKHET_FJELL
Ikke påvist svakhetssoner i fjell

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



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.

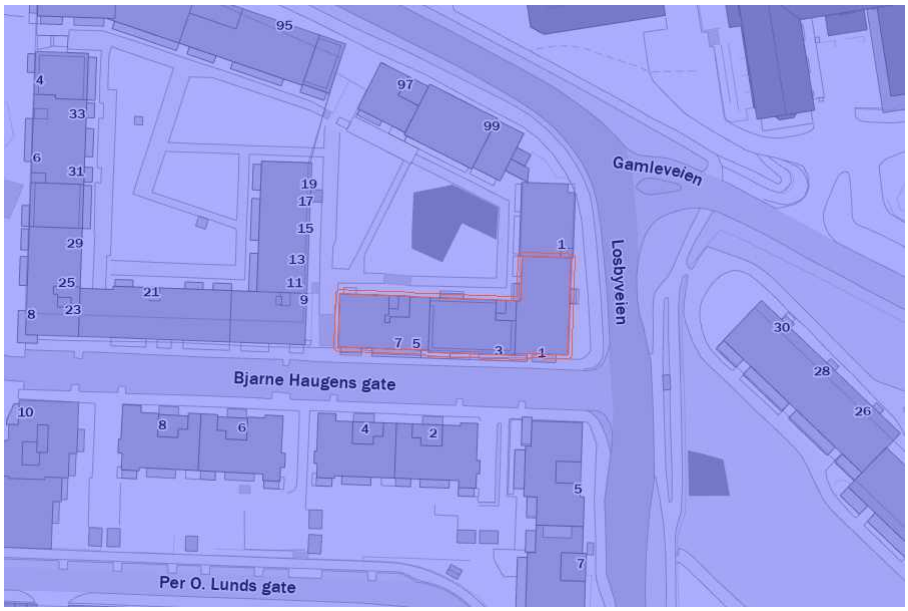
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
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	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

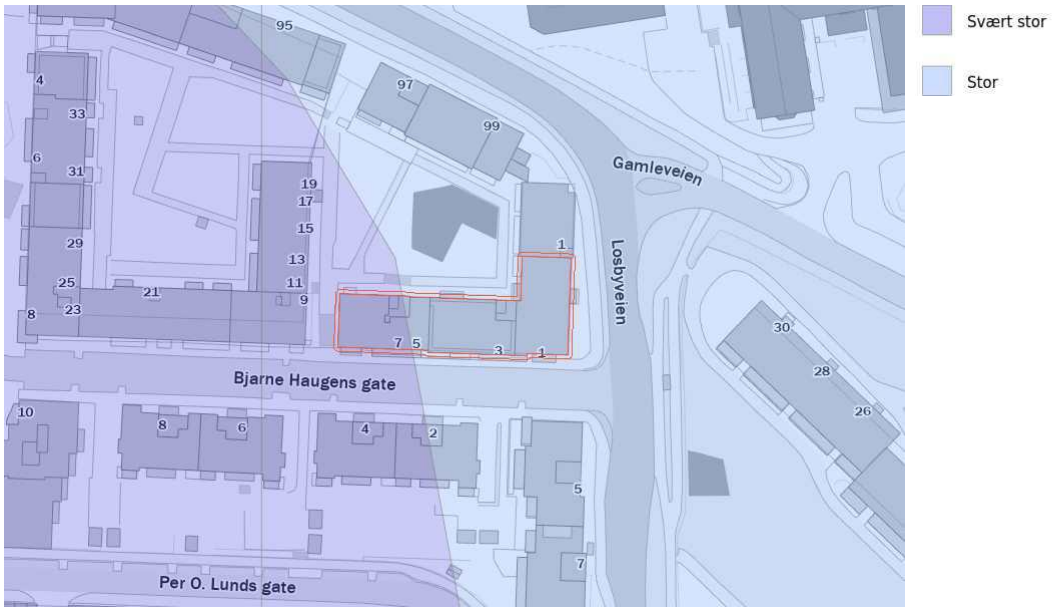
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

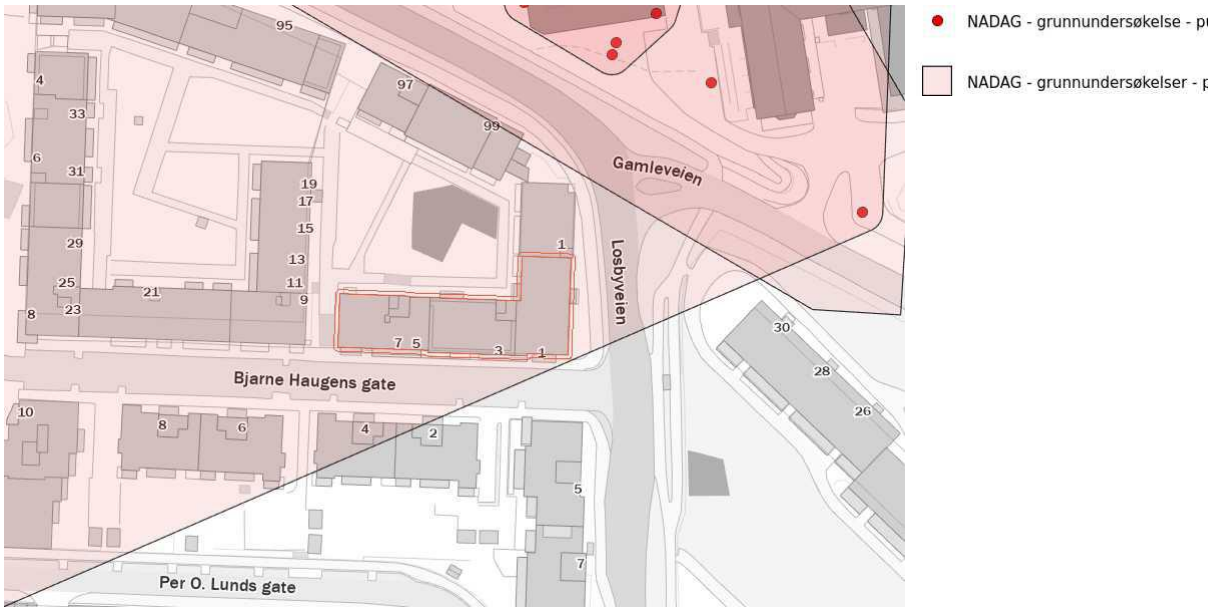
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
A128034	A128034 Skårersletta GU_alle	32b0696b-696f-42bc-9e86-e307bf6b2388

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



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.

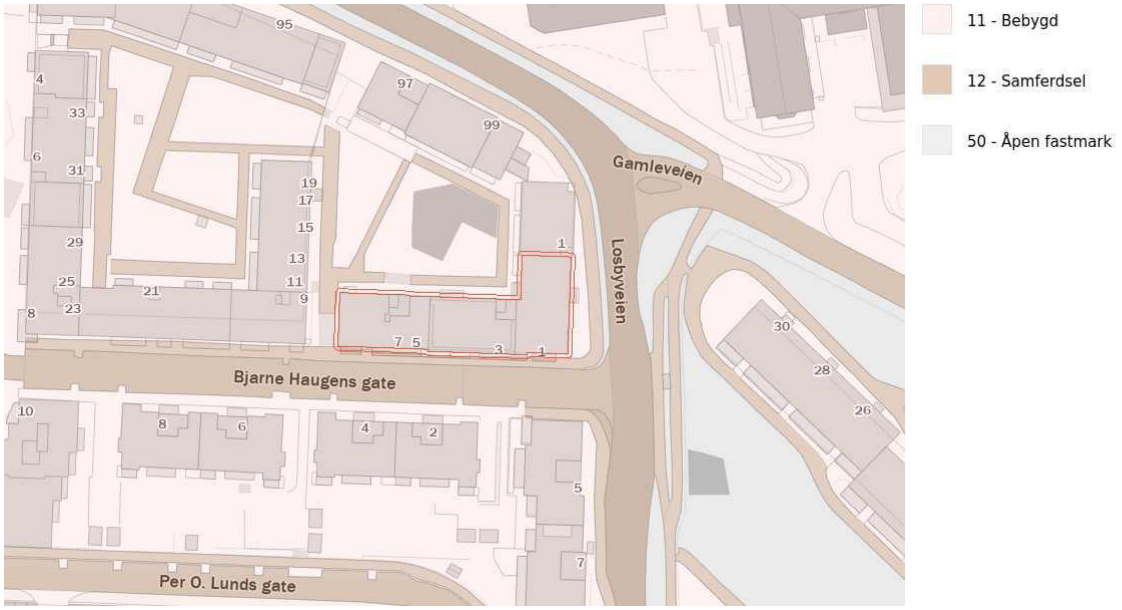
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	14.07.2026
Antall treff	3	Nedlastet	15.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

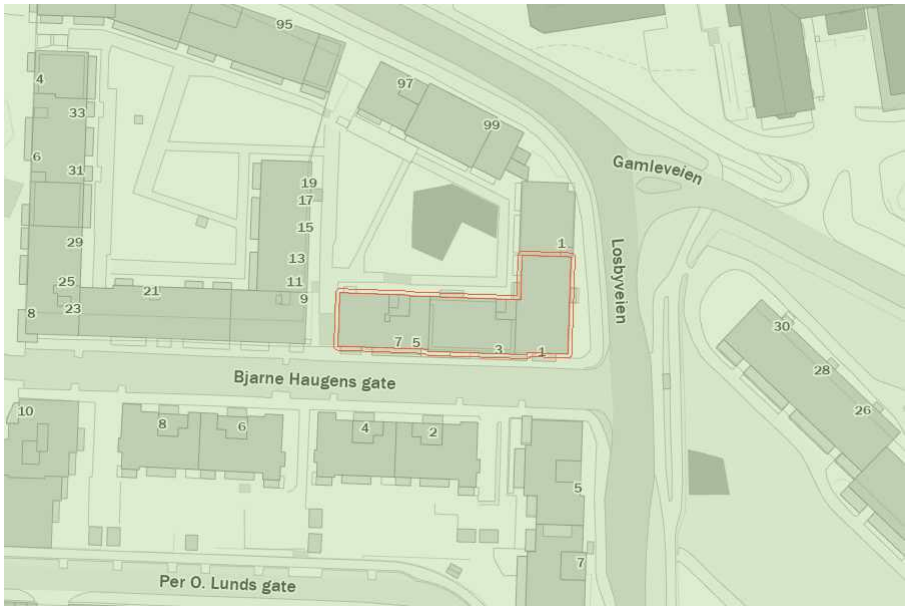
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2026
Dekning			



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)».

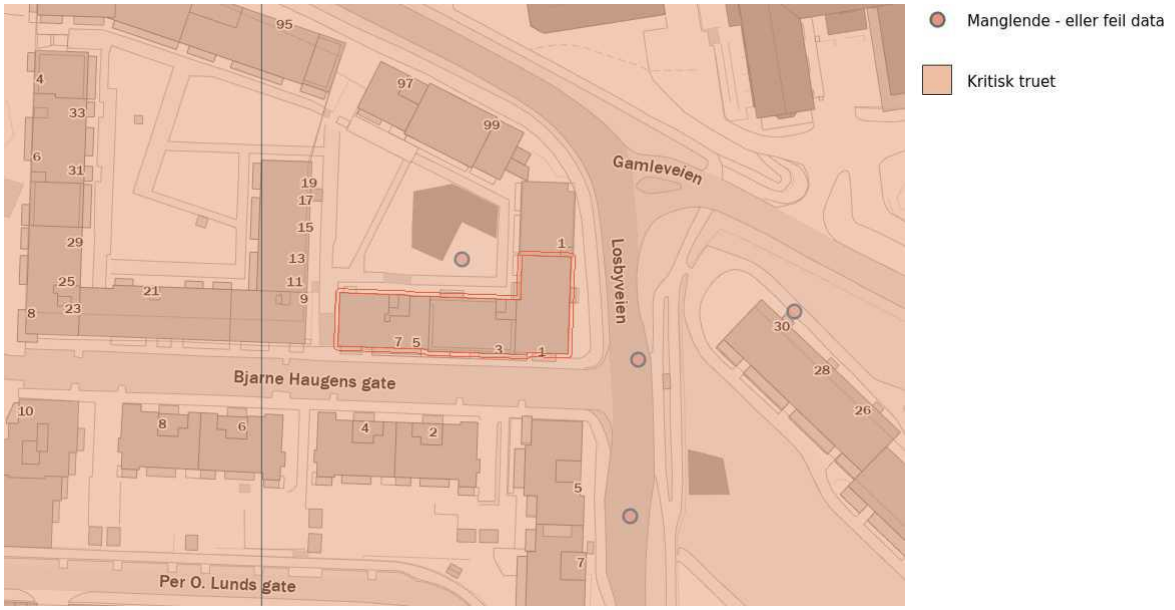
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

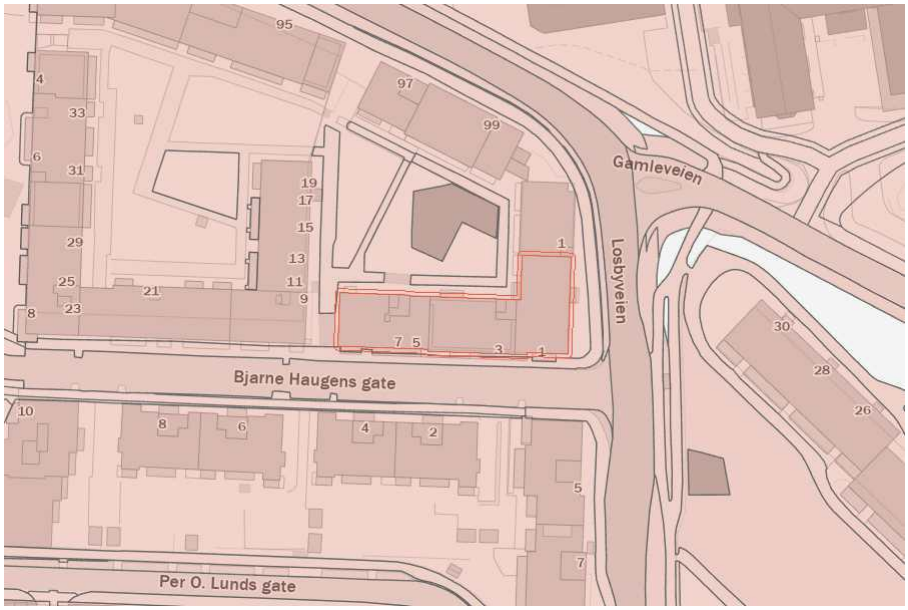
Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	05/01/1997	05/01/1997	Stasjonær	nei	nei

Flater

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0	1	99	-	-	-	-
78	6	94	-	-	-	-
0	0	100	-	-	-	-

Flater

Natur: REGINE enhet

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Nedbørfeltdatabasen REGINE (REGIster over NEdbørfelt i Norge) definerer den hydrografiske inndelingen av Norge og dekker landsarealet og kystarealet så langt ut det finnes øyer. Egenskapsdata i REGINE er bl.a. vassdragsnr., navn, hierarki, årsavrenning, areal og årstilsig.

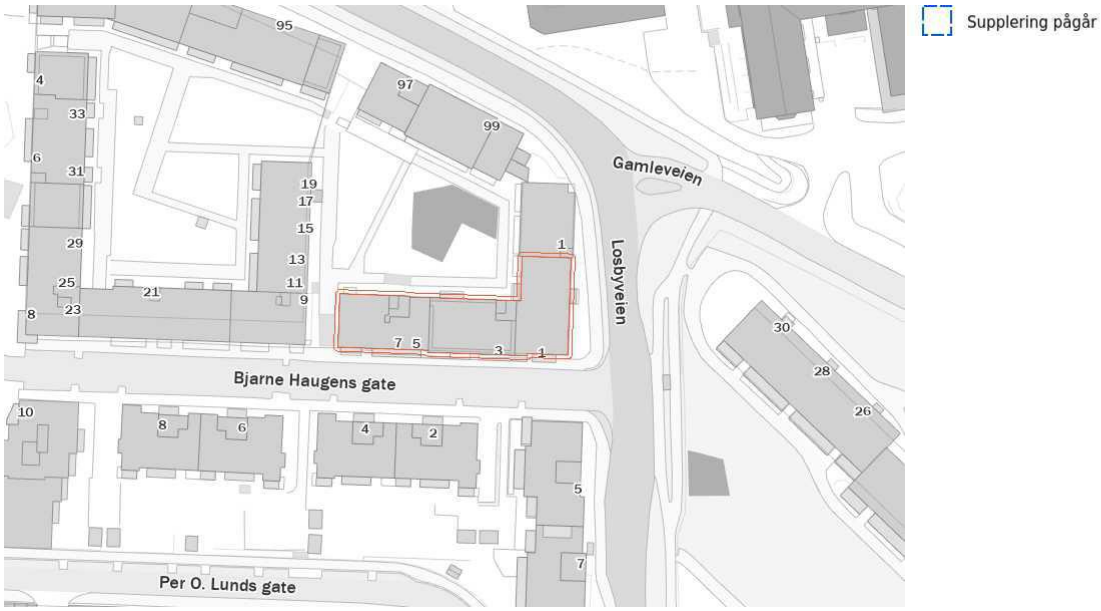
...

Flater

DETALJNAVN	HOVEDNAVN	VASSDRAGNR
-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

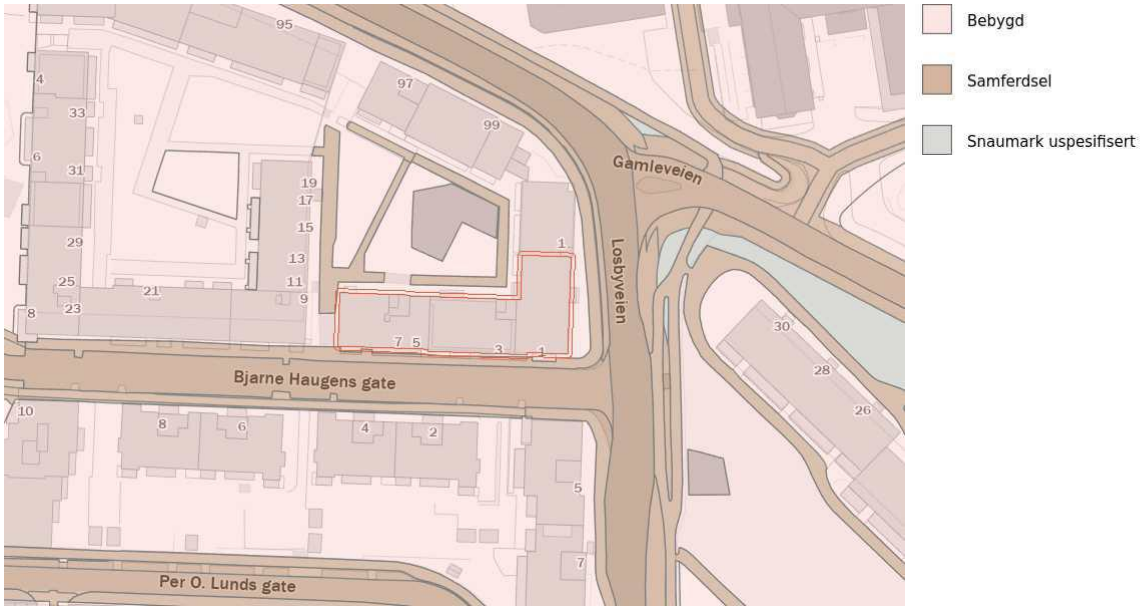
...

Flater

PLAN
-

Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Grunnkartet er utviklet i samarbeid mellom NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet, og er ment som et felles datagrunnlag for ulike typer arealanalyser.

Datasettet bygger på eksisterende data fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK), som viser arealressurs- og arealbruksdata, og innebærer ingen nykartlegging. Kildedata som er brukt i denne versjonen var oppdatert per 01.01.2025. I tillegg til arealressurs- og arealbruksdata er det lagt inn økosysteminformasjon i henhold til Eurostats klassifikasjonssystem. Grunnkartet kan kobles med andre datakilder, som for eksempel arealplaner, og benyttes som grunnlag for ulike typer arealanalyser og arealregnskap. Les mer om datainnhold og metode under Prosesshistorie.

Rapporter

Utviklingen av Grunnkartet er dokumentert i flere rapporter, som beskriver metode, tilbakemeldinger og gjennomførte endringer.

* Alle endringer som er implementert i Årsversjon 2025 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse - Årsversjon 2025](https://doi.org/10.21350/4m2k-7z04)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 2 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse, Testversjon 2 - Tilbakemeldinger og vurderinger](https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/nasjonalt-grunnkart-for-arealanalyse-testversjon-2-tilbakemeldinger-og-vurderinger.pdf).

* Alle endringer som er implementert i Testversjon 2 er samlet i rapporten [Testversjon 2 - Nasjonalt grunnkart for bruk i arealregnskap](https://hdl.handle.net/11250/3185743)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 1 er samlet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap - Tilbakemeldinger, vurderinger og anbefalinger](https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/rapport-grunnkart-for-bruk-i-arealregnskap-tilbakemeldinger-vurderinger-og-anbefalinger-2.pdf).

* Les mer om metode og bruk av Grunnkartet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap](https://hdl.handle.net/11250/3120510)

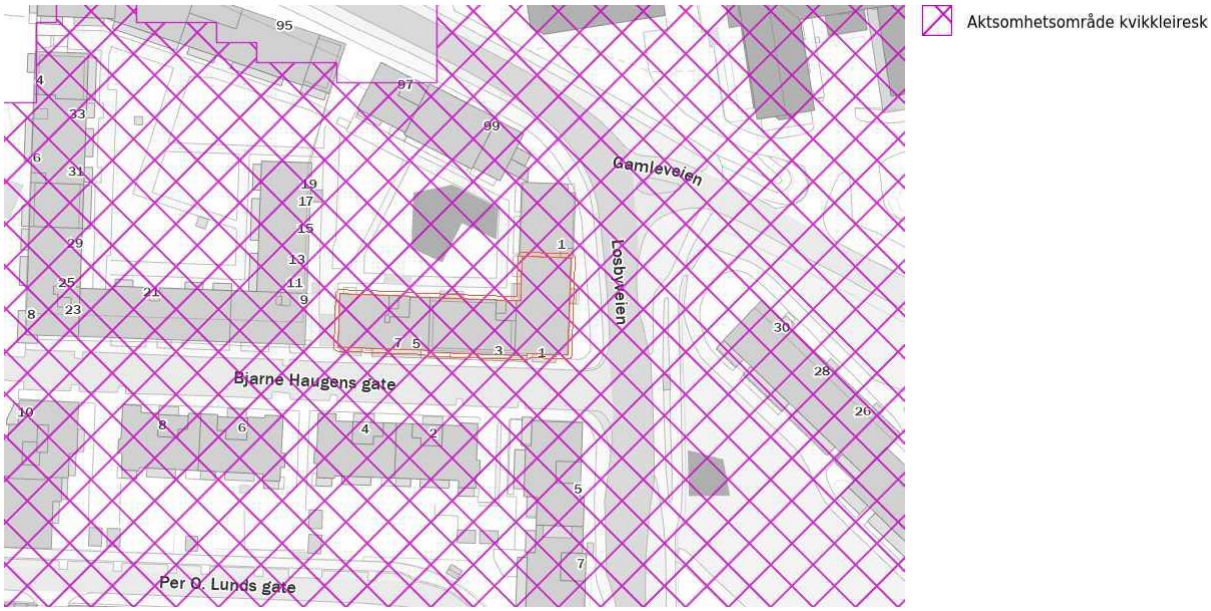
...

Flater

AREALDEKKE ØKOSYSTEMNIVÅ2	ØKOSYSTEMTYPENIVÅ3	AREALBRUKLANDUNDERKLASSE	AREALBRUKHAV	GRUNNKARTKILDE	AREALBRUKKILDE	Antall
samferdsel	veiJernbane	GangSykkelVeg	ikkeRelevant	ssbArealbruk	FkbVeg	2
bebygd	tettBoligbebyggelse	BoligNaering	ikkeRelevant	ssbArealbruk	ArealMedBygg	1

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	15.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602419781
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	100	803

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	1	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	2	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	3	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	4	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	5	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	6	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	7	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	8	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	9	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	10	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	11	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	12	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	13	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	14	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	15	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	16	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	17	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	18	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	19	43 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1482283 Tinglyst: 31.10.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20
Side 1 av 58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	20	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	21	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	22	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	23	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	24	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	25	89 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	26	48 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	27	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	28	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	29	76 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	30	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	31	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	32	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	33	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	34	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	35	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	36	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	37	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	38	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	39	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	40	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	41	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	42	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	43	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	44	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	45	49 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	46	32 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	47	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	48	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	49	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	50	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	51	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	52	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	53	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	54	82 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	55	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	56	104 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	57	128 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	58	97 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	59	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	60	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	61	29 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	62	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	63	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	64	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	65	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	66	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	67	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	68	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	69	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	70	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	71	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	72	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	73	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	74	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	75	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	76	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	77	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	78	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	79	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	80	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	81	42 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	82	86 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	83	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	84	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	85	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	86	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	87	81 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	88	85 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	89	45 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	90	27 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	91	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	92	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	93	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	94	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	95	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	96	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	97	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	98	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	99	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	100	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	101	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	102	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	103	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	104	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	105	41 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	106	67 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	107	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	108	36 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	109	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	100	803	0	110	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	111	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	112	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	113	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	114	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	115	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	116	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	117	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	118	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	803	0	119	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	120	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	121	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	122	64 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	123	53 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	124	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	125	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	126	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	127	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	128	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	129	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	130	90 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	131	101 / 13461	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	132	976 / 13461	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	100	803	0	133	93 / 13461	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	100	803	0	134	3195 / 13461	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 842 566 142 Lørenskog kommune	Kommunens adresse Hasselveien 6 1470 Lørenskog	Kontaktperson 67934270 Sabrije Kelmendi

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	829350122	egil.heibek@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 453	1327	Lysaker	95191632

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	100	803	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	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.

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
1	B	89	B	13	B	32	B	25	B	89	B	37	B	101	B	49	B	82	B
2	B	48	B	14	B	43	B	26	B	48	B	38	B	104	B	50	B	82	B
3	B	32	B	15	B	82	B	27	B	76	B	39	B	82	B	51	B	101	B
4	B	43	B	16	B	89	B	28	B	82	B	40	B	49	B	52	B	104	B
5	B	76	B	17	B	48	B	29	B	76	B	41	B	32	B	53	B	82	B
6	B	89	B	18	B	32	B	30	B	49	B	42	B	101	B	54	B	82	B
7	B	48	B	19	B	43	B	31	B	32	B	43	B	104	B	55	B	101	B
8	B	32	B	20	B	82	B	32	B	101	B	44	B	82	B	56	B	104	B
9	B	43	B	21	B	89	B	33	B	104	BG	45	B	49	B	57	B	128	B
10	B	82	B	22	B	48	B	34	B	82	B	46	B	32	B	58	B	97	B
11	B	89	B	23	B	76	B	35	B	49	B	47	B	101	B	59	B	81	BG
12	B	48	B	24	B	82	B	36	B	32	B	48	B	104	B	60	B	42	BG
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

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	29	BG	85	B	81	B	109	B	90	BG	133	N	93		157			
62	B	86	BG	86	B	85	B	110	B	64	B	134	N	3195	B	158			
63	B	81	B	87	B	81	B	111	B	53	B	135				159			
64	B	42	B	88	B	85	B	112	B	90	B	136				160			
65	B	42	B	89	B	45	BG	113	B	64	B	137				161			
66	B	86	B	90	B	27	BG	114	B	53	B	138				162			
67	B	81	B	91	B	67	BG	115	B	90	B	139				163			
68	B	42	B	92	B	90	B	116	B	64	B	140				164			
69	B	42	B	93	B	41	B	117	B	53	B	141				165			
70	B	86	B	94	B	67	B	118	B	90	B	142				166			
71	B	81	B	95	B	90	B	119	B	64	B	143				167			
72	B	42	B	96	B	41	B	120	B	53	B	144				168			
73	B	42	B	97	B	67	B	121	B	90	B	145				169			
74	B	86	B	98	B	90	B	122	B	64	B	146				170			
75	B	81	B	99	B	41	B	123	B	53	B	147				171			
76	B	42	B	100	B	67	B	124	B	90	B	148				172			
77	B	42	B	101	B	90	B	125	B	90	B	149				173			
78	B	86	B	102	B	41	B	126	B	101	B	150				174			
79	B	81	B	103	B	67	B	127	B	90	B	151				175			
80	B	42	B	104	B	90	B	128	B	90	B	152				176			
81	B	42	B	105	B	41	B	129	B	101	B	153				177			
82	B	86	B	106	B	67	B	130	B	90	B	154				178			
83	B	81	B	107	B	64	BG	131	B	101	B	155				179			
84	B	85	B	108	B	36	BG	132	N	976	B	156				180			
Sum tellere:						Nevner =				13461									

Dato	Innsenderens underskrift
	Wenche Bleg

Rett kopi
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse advokat Lørenskog kommune

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

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Martin Asp for JM Norge AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Kristin Folge for JM Norge
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):

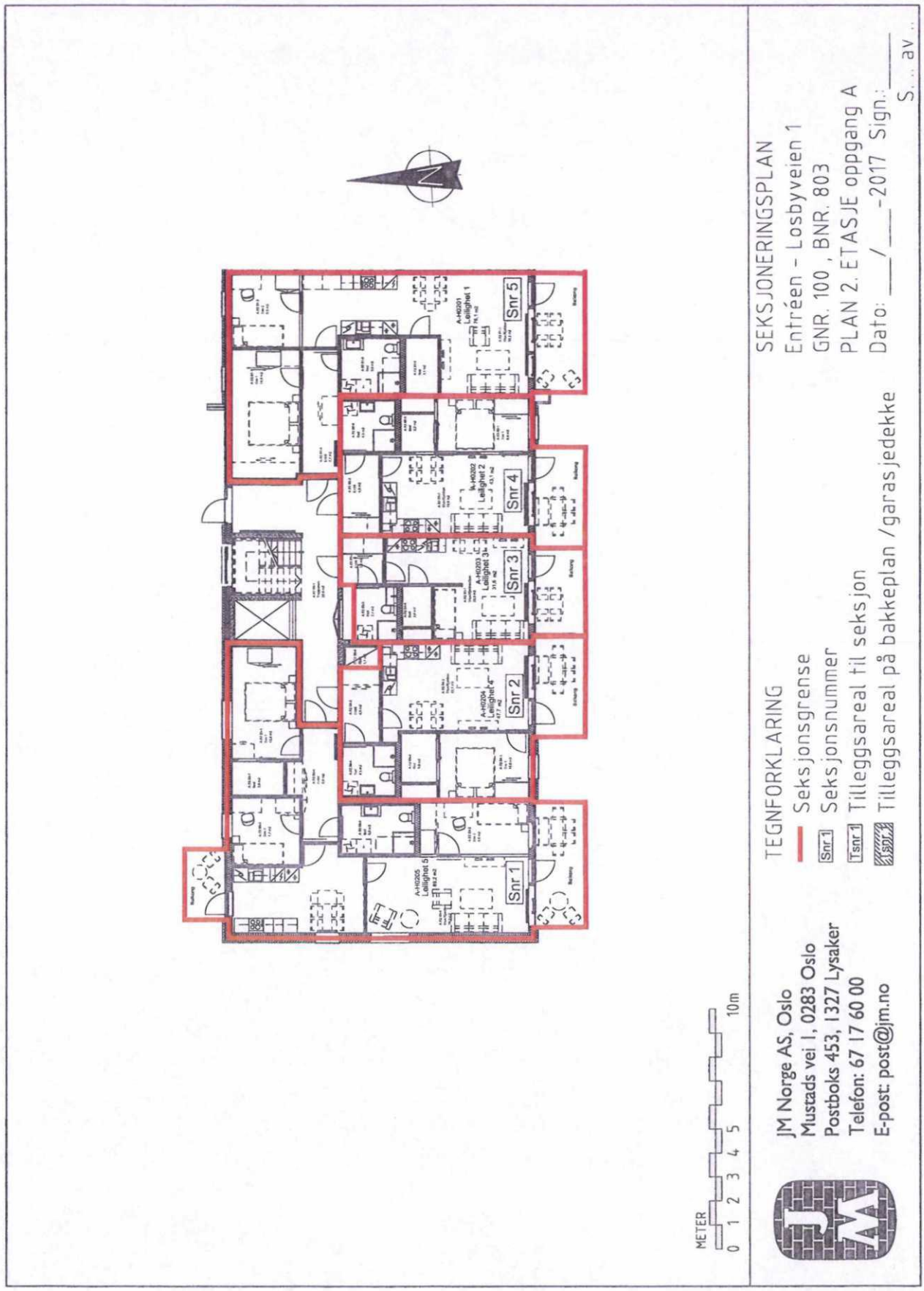
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	LØRENSKOG	100	803	

Dato	Underskrift	Stempel
14.06.2018	Sabrina Kelmadi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

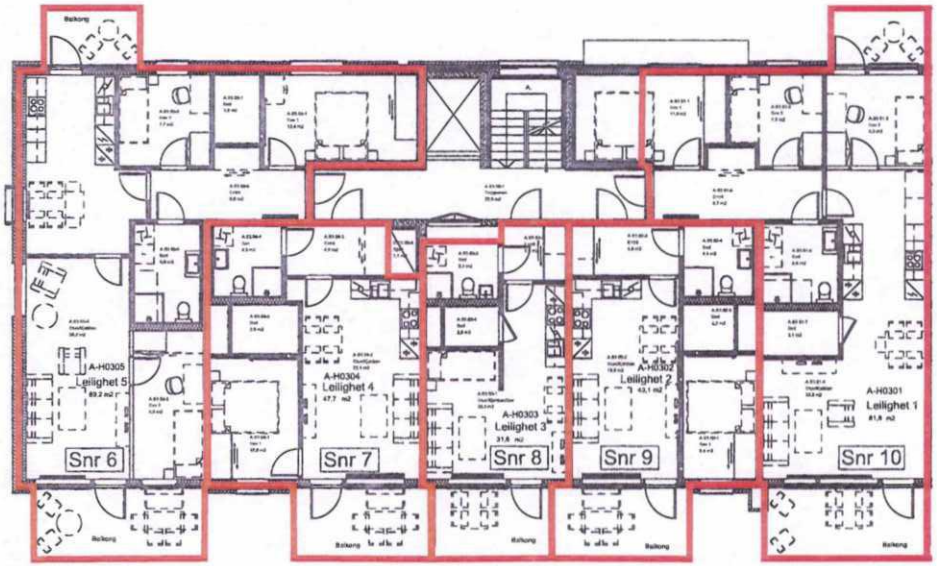
Dato	Innsenderens underskrift

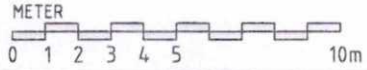
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



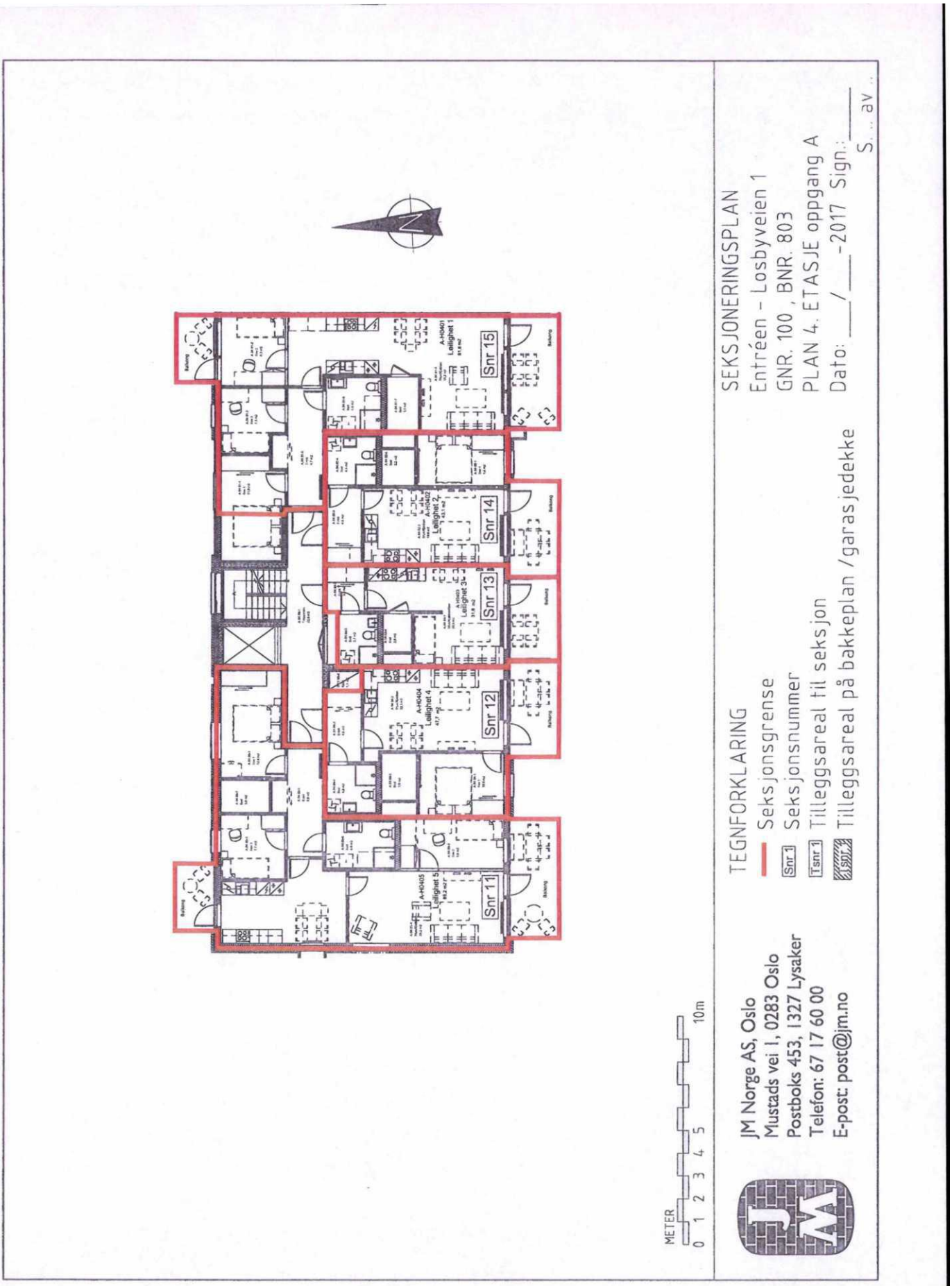


JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

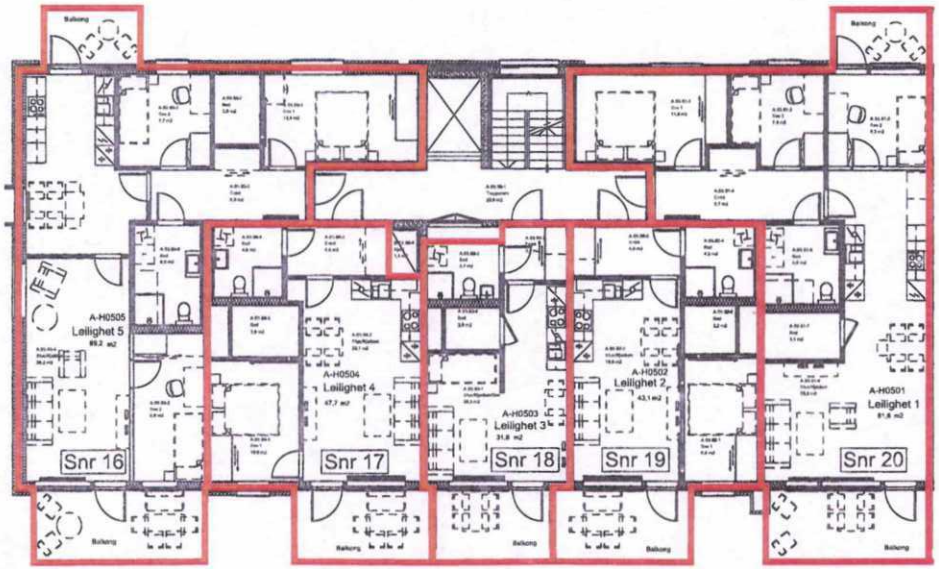
TEGNFORKLARING

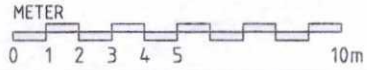
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



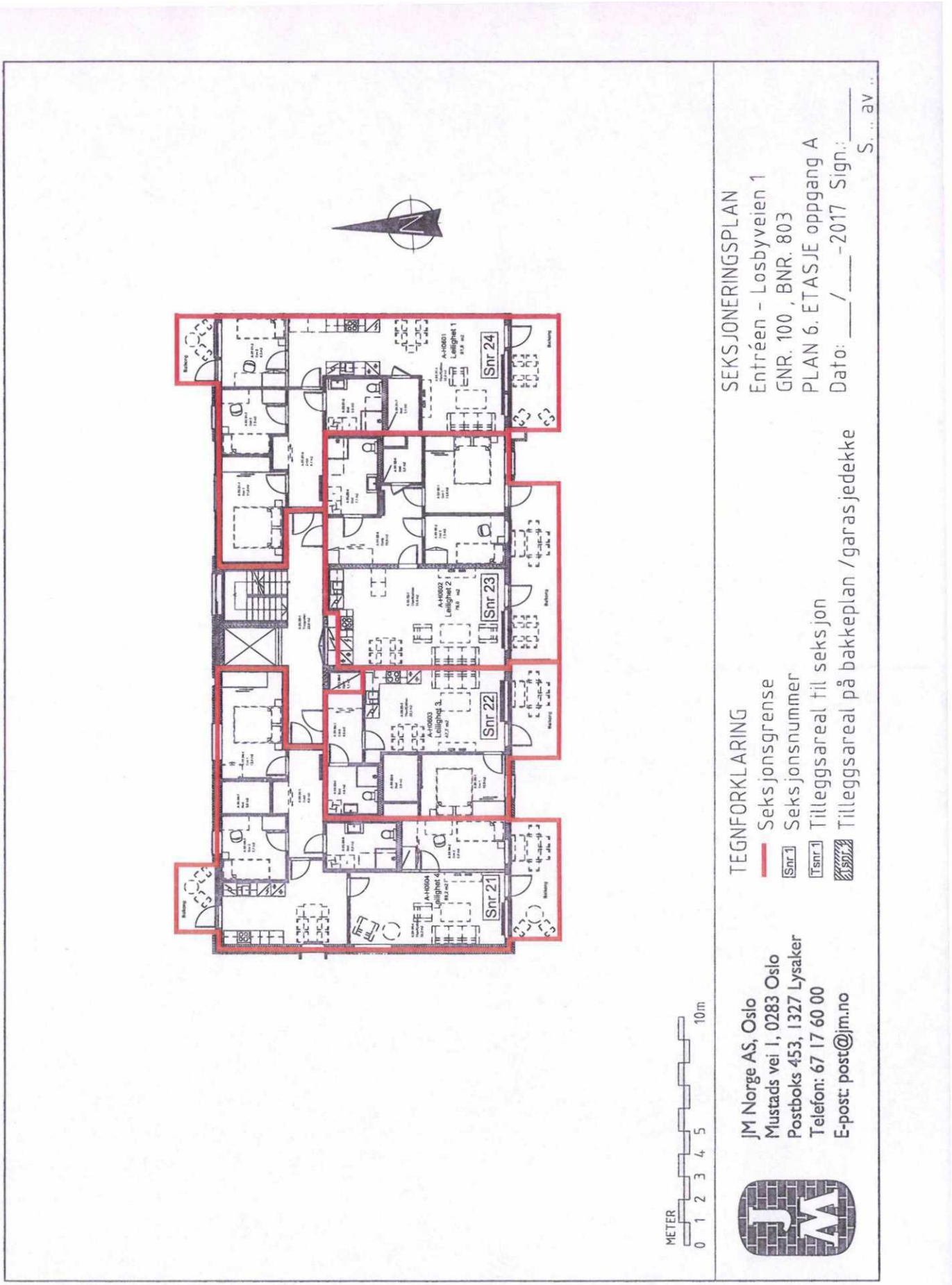


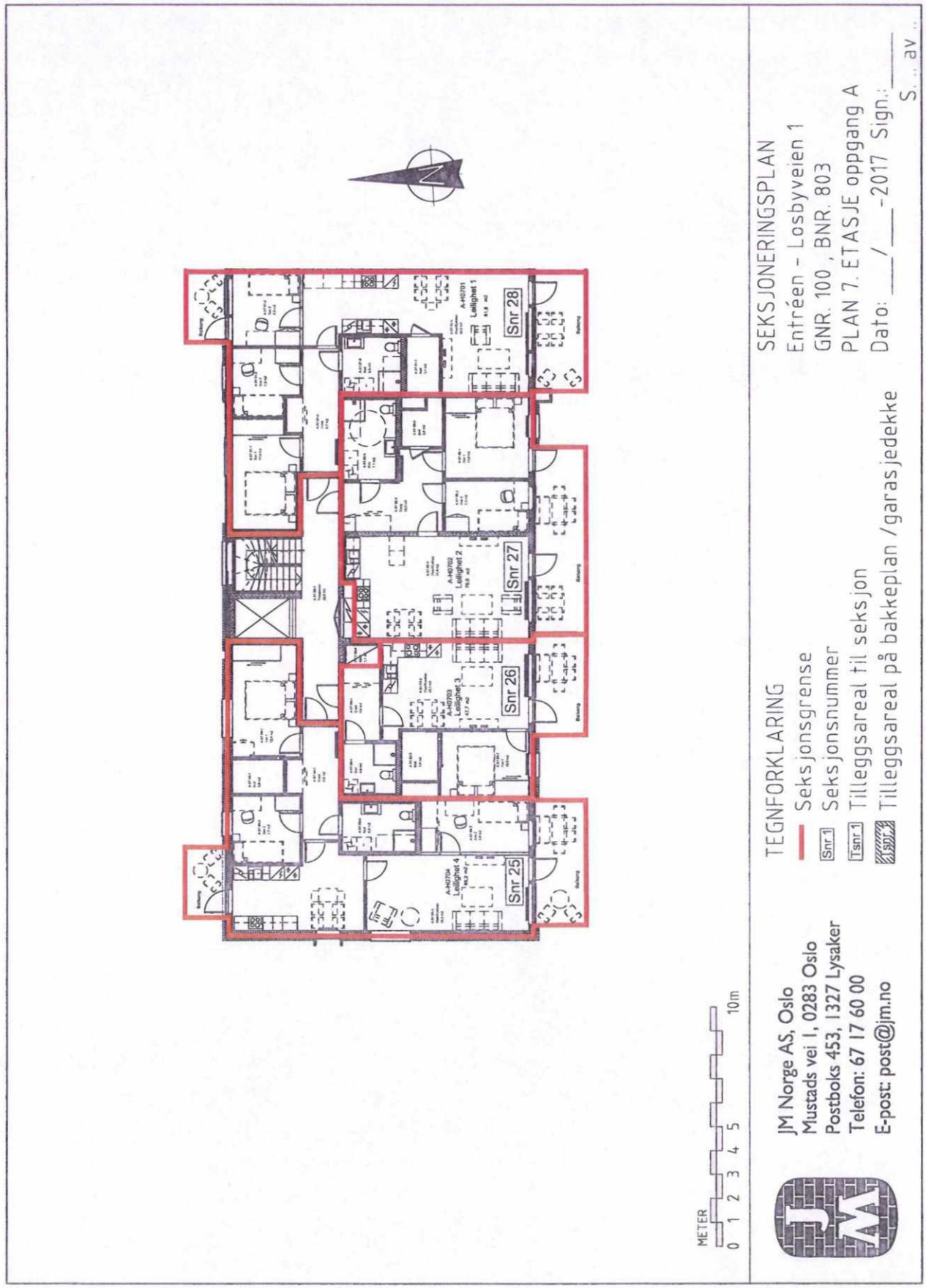
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

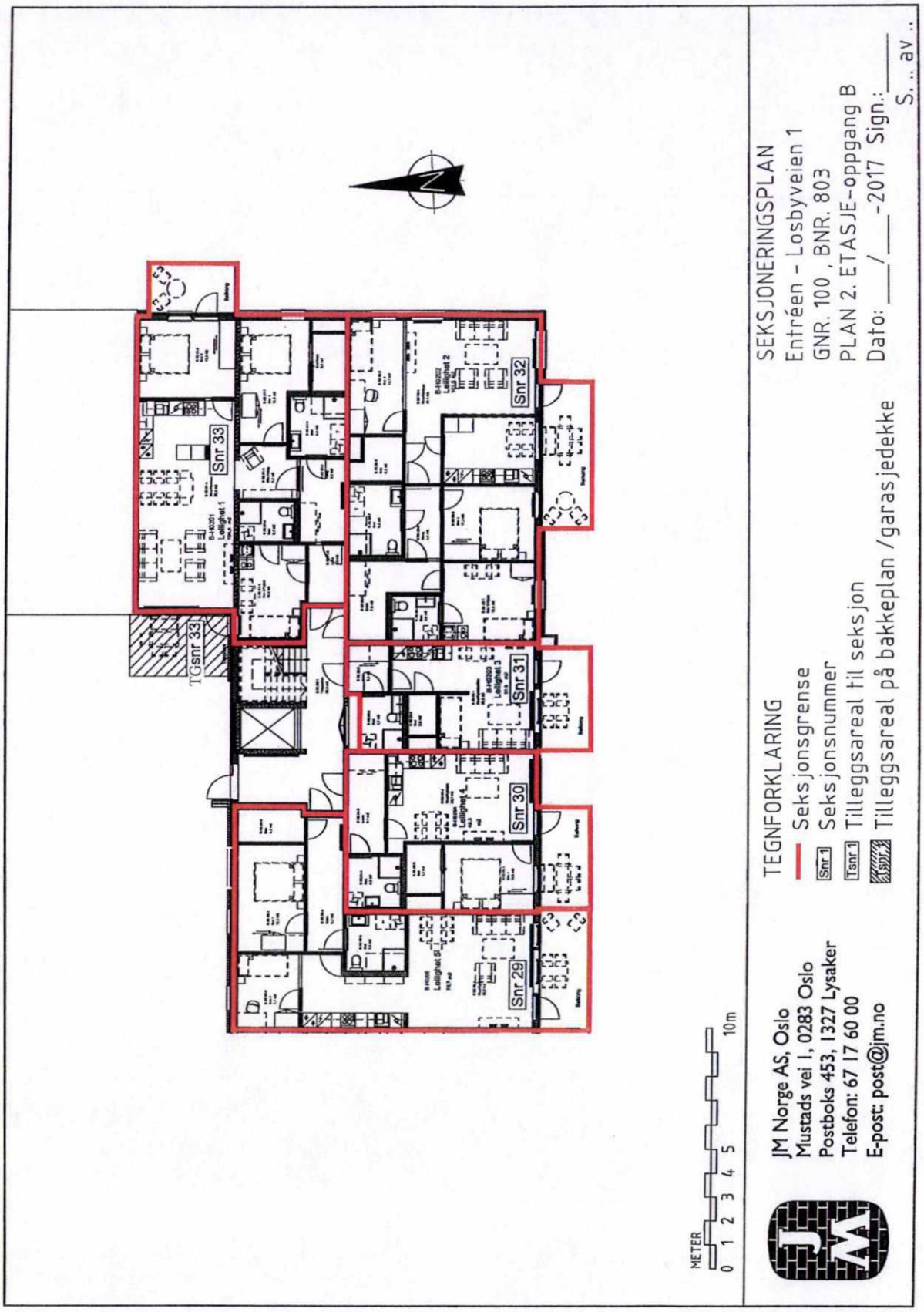
TEGNFORKLARING

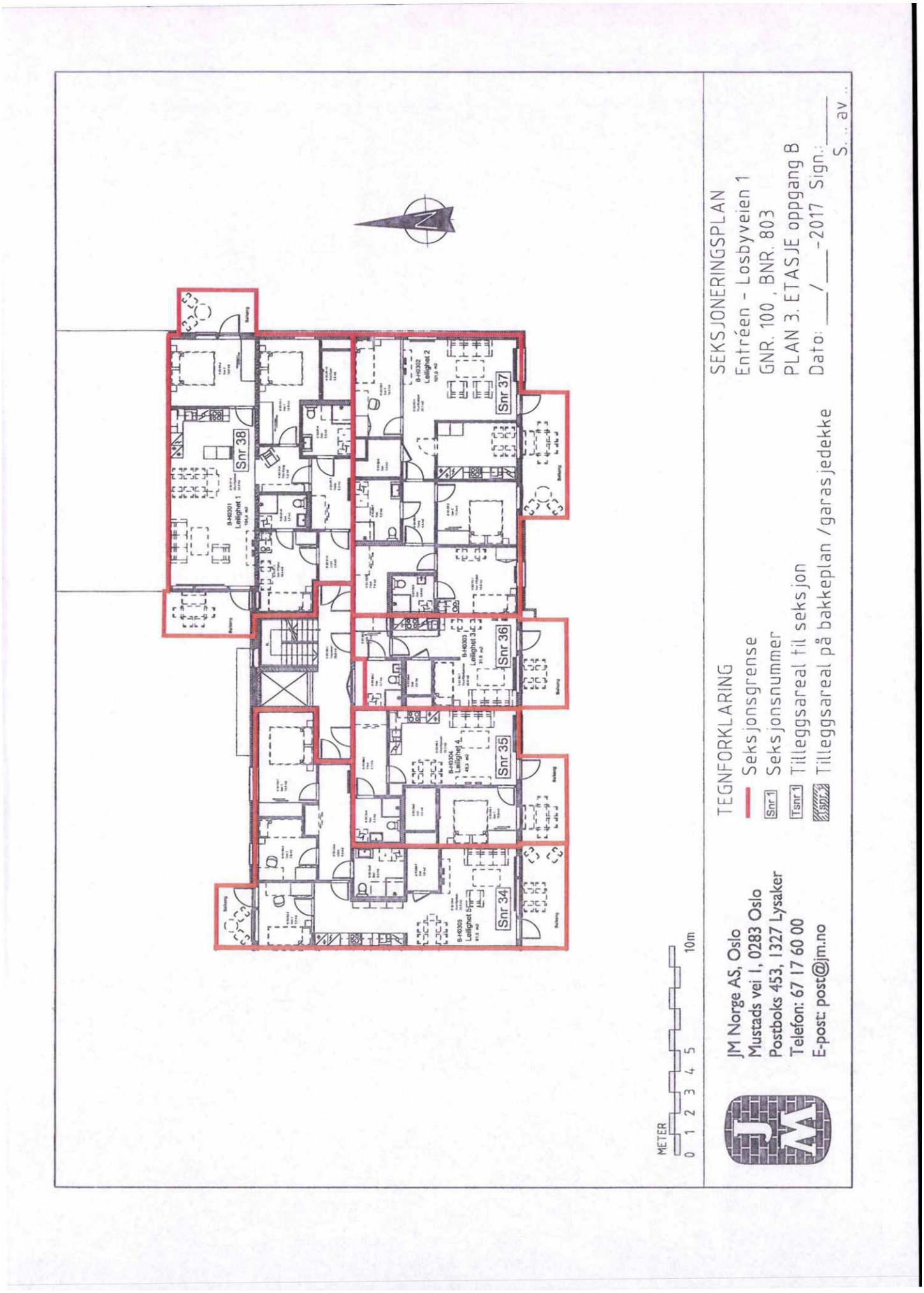
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Sno Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

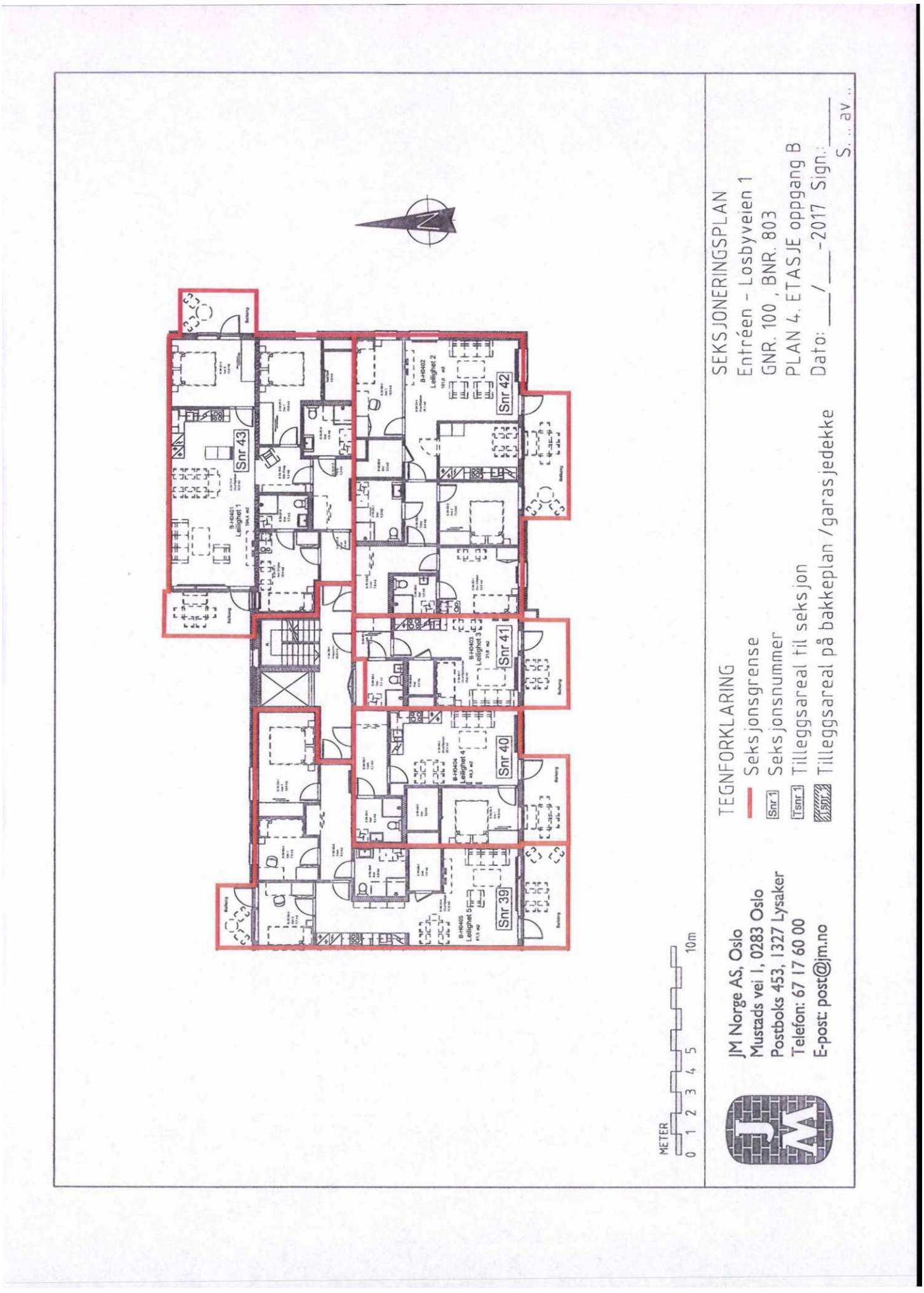
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen – Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

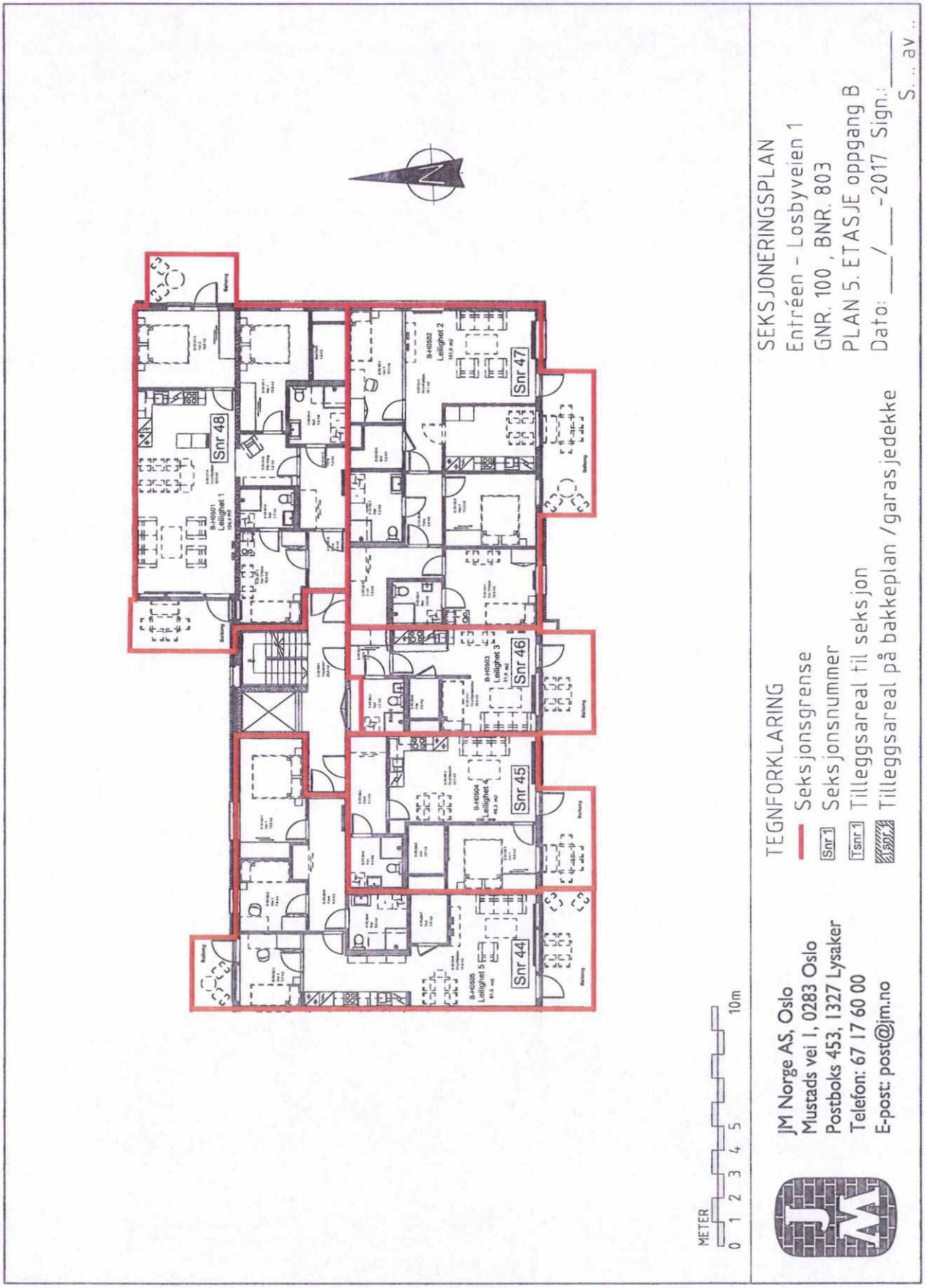

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
Leilighet 4


Snr 28
Snr 27
Snr 26
Snr 25
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang A
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

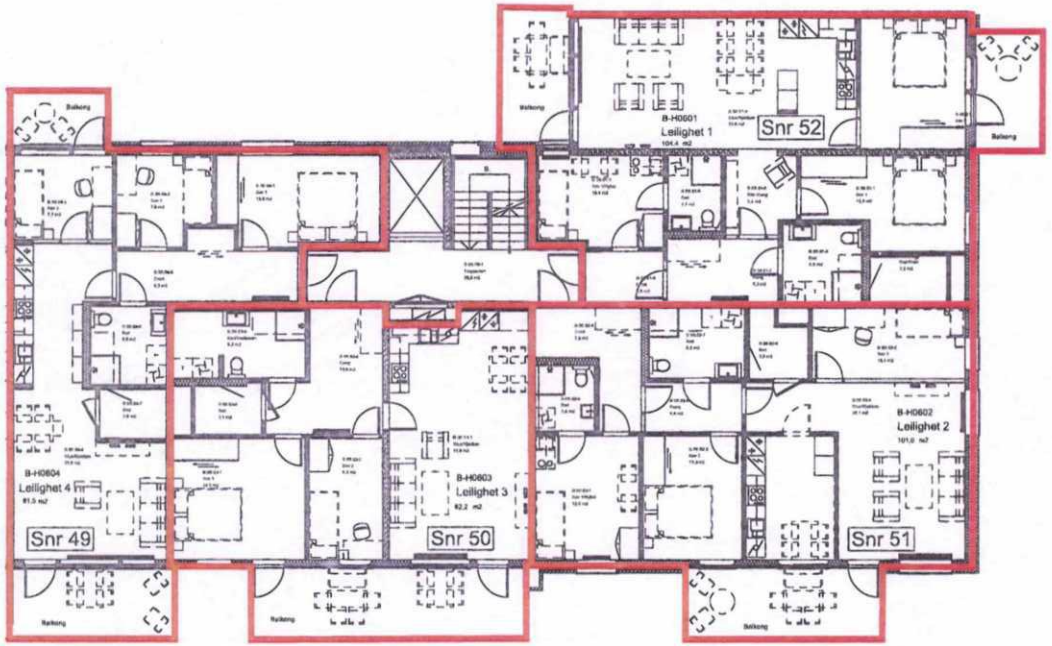

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 29
Snr 30
Snr 31
Snr 32
Snr 33
TGsnr 33


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Snr 38


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43


Snr 48
Snr 47
Snr 46
Snr 45
Snr 44
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

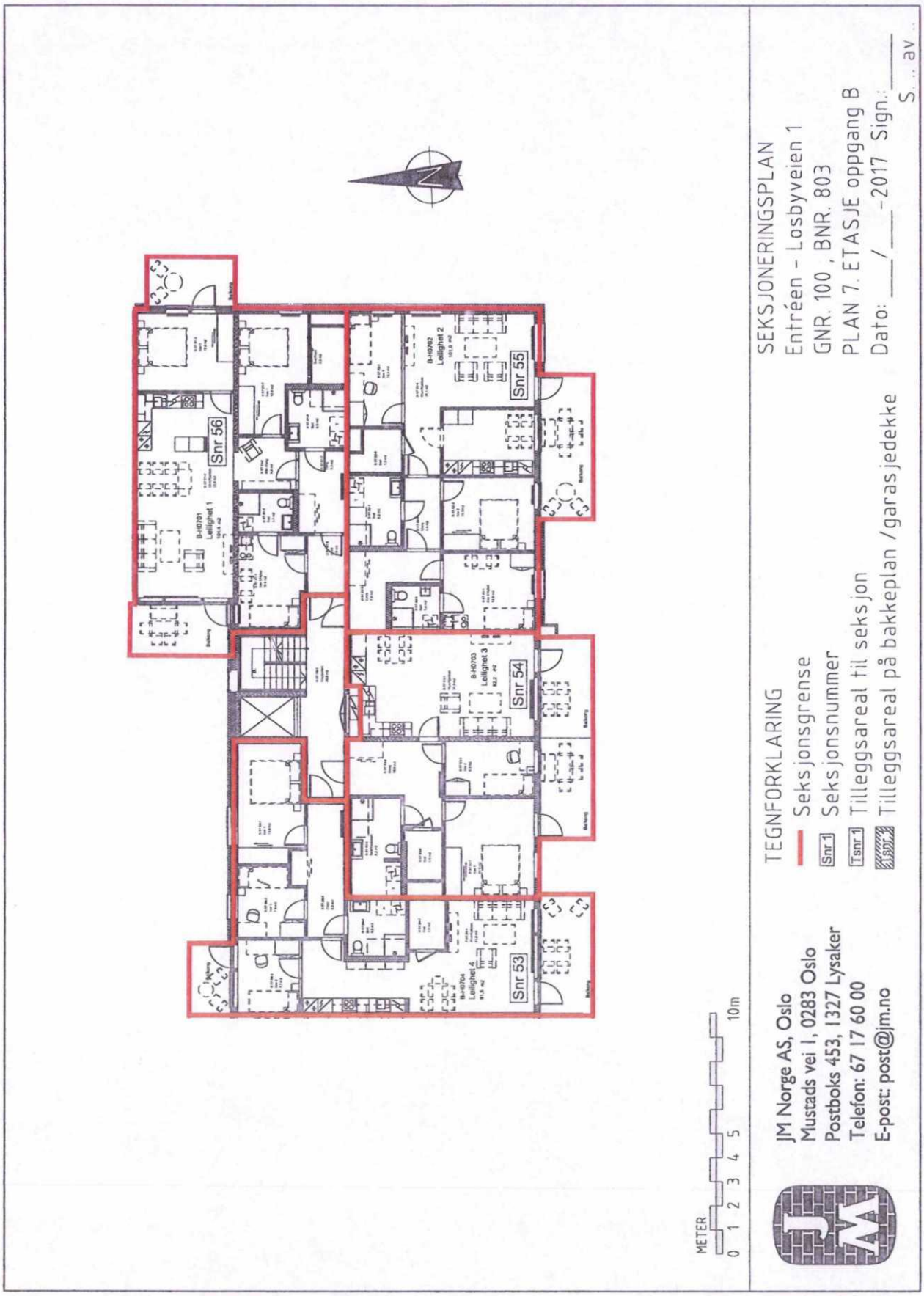


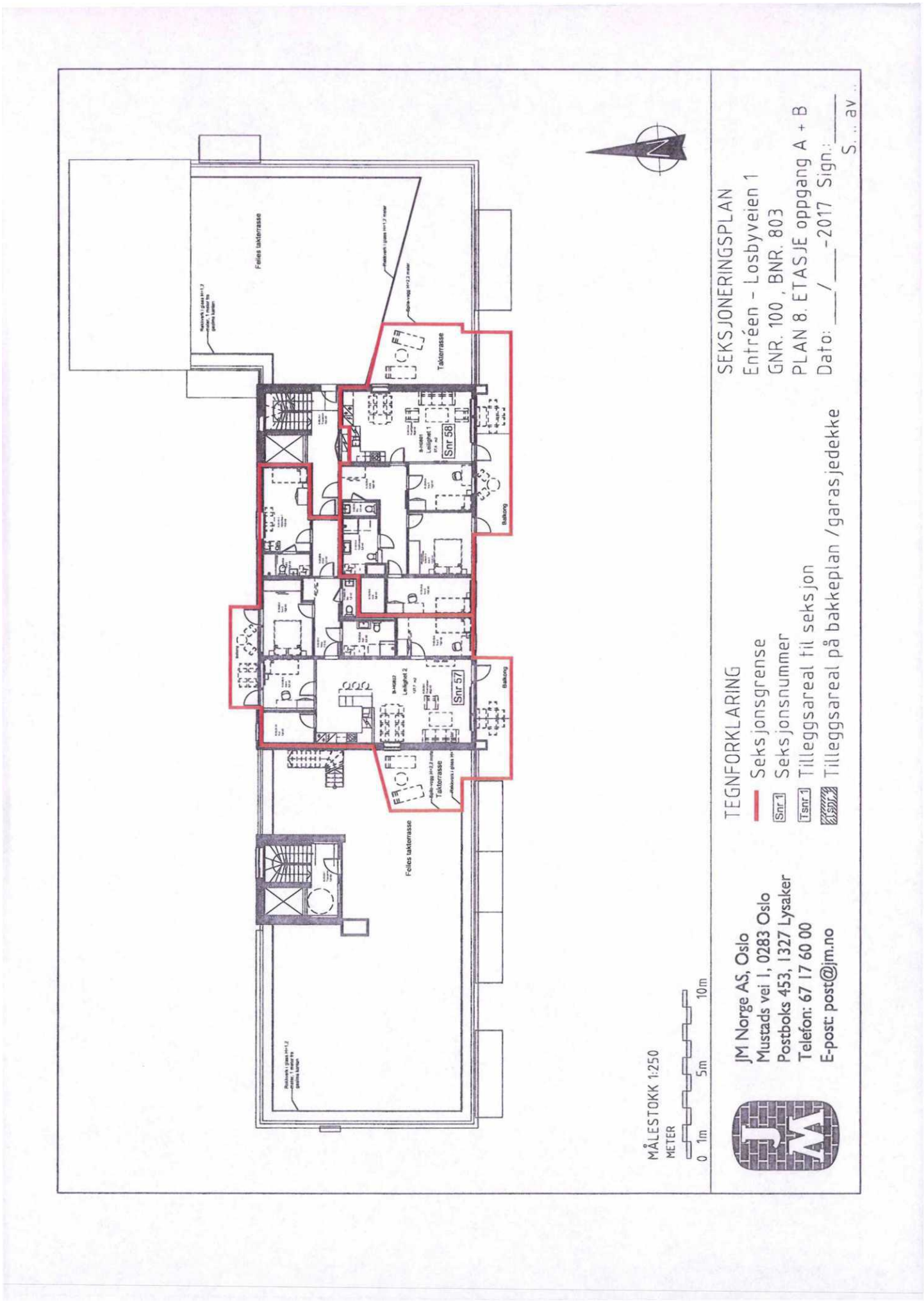
METER
0 1 2 3 4 5 10m

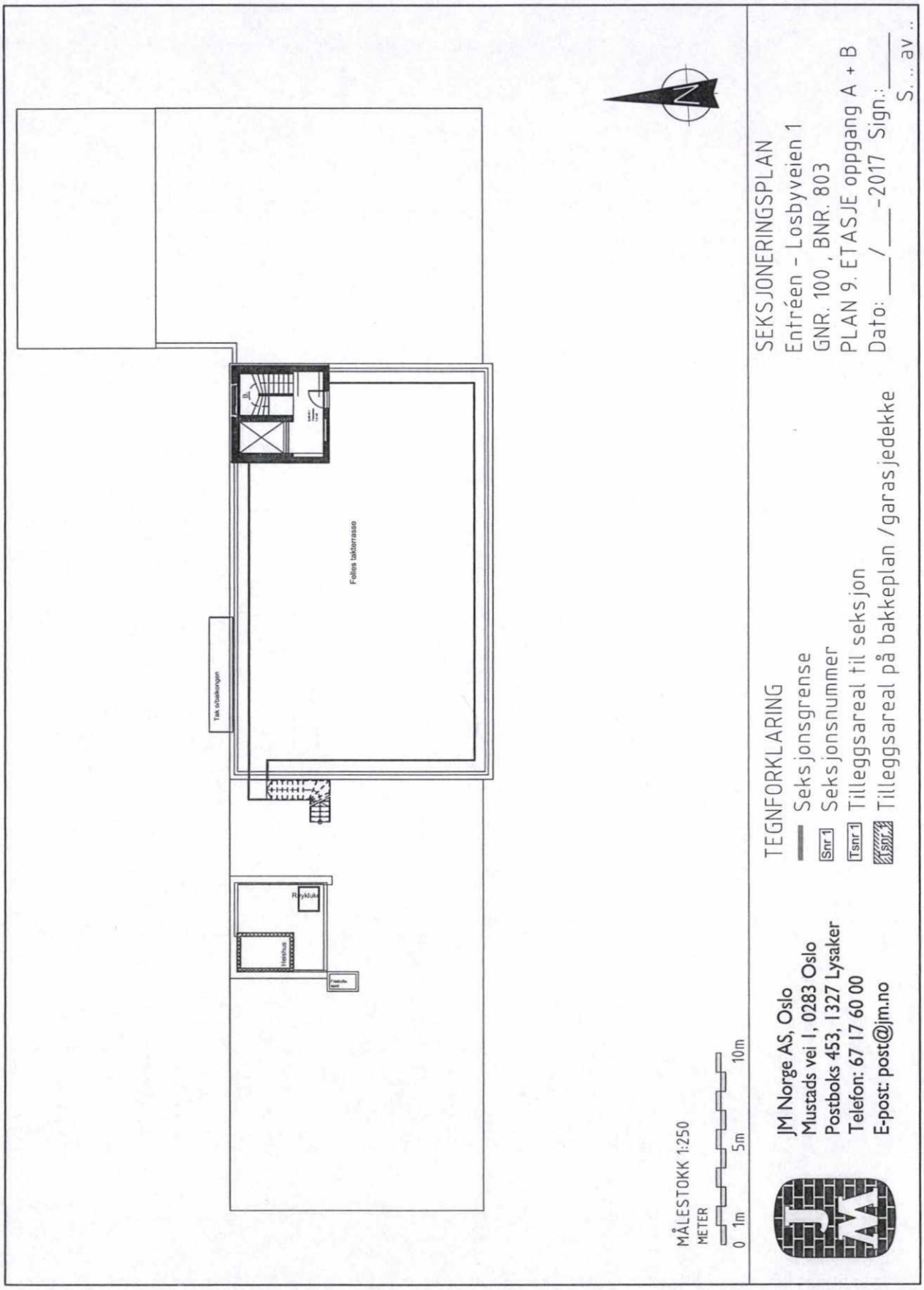
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

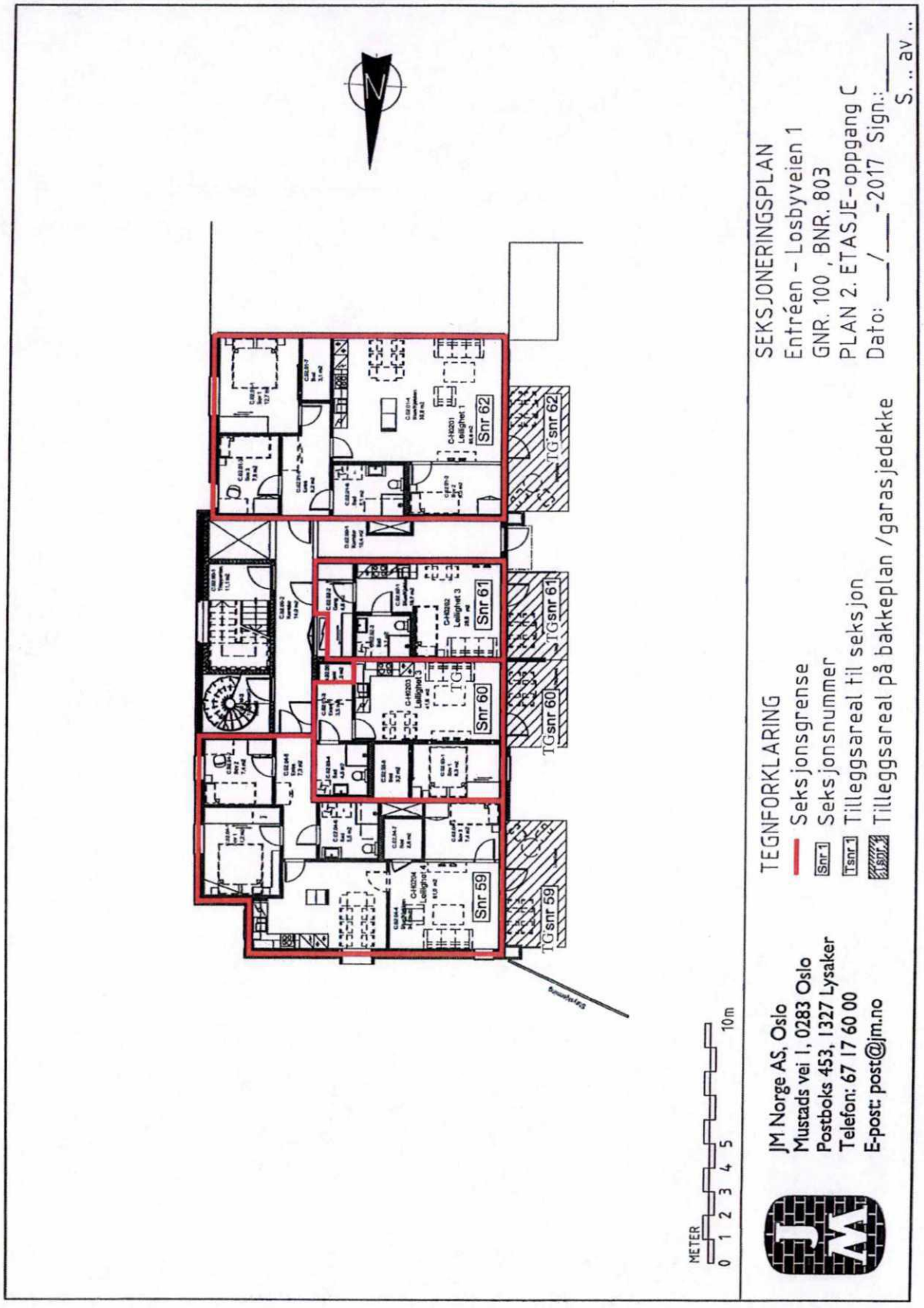
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

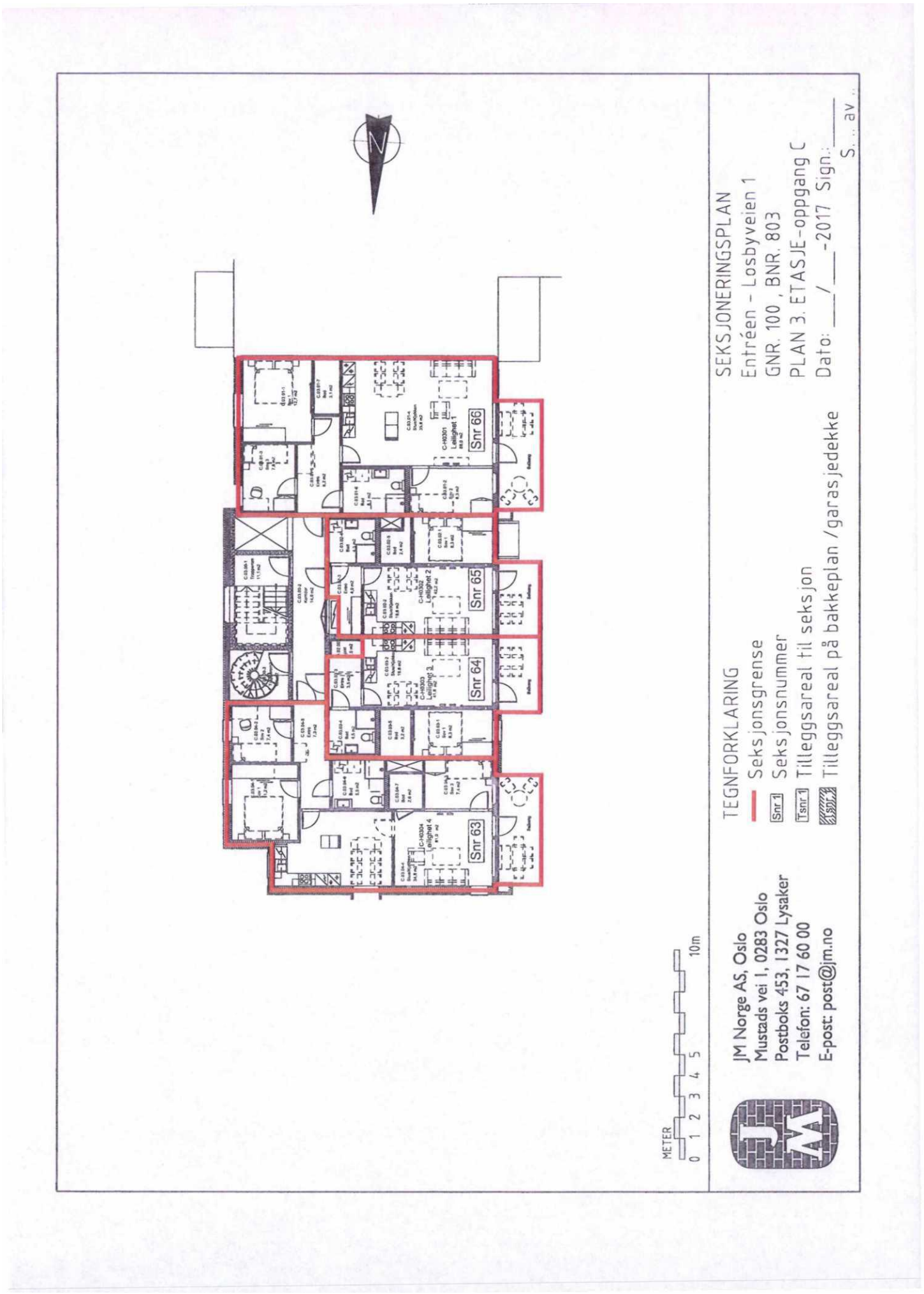
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

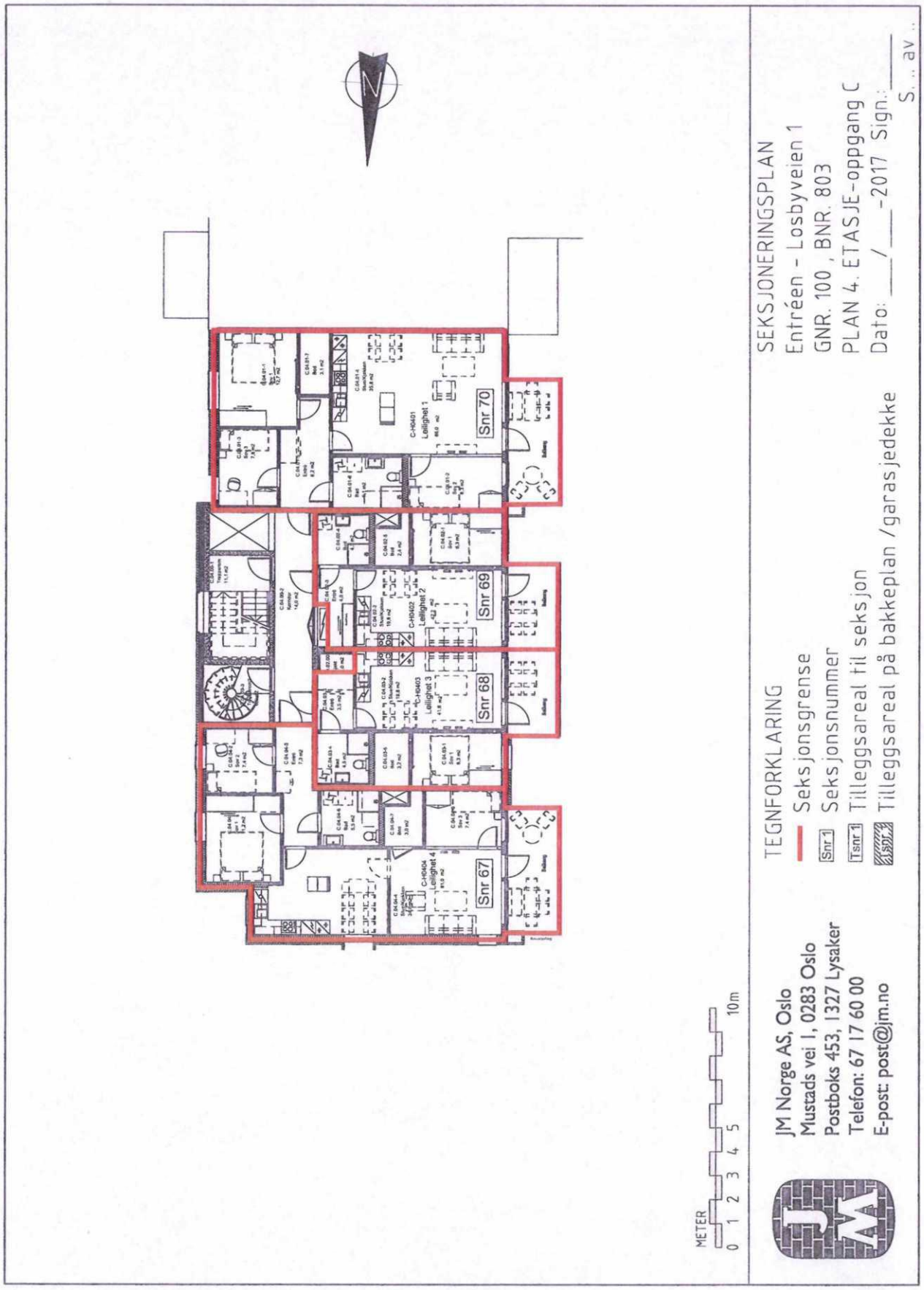

Snr 53
Snr 54
Snr 55
Snr 56
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8. ETASJE oppgang A + B
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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 1:250
METER
0 1m 5m 10m
Snr 58
Snr 57
Felles takterrasse
Takterrasse
Balkong

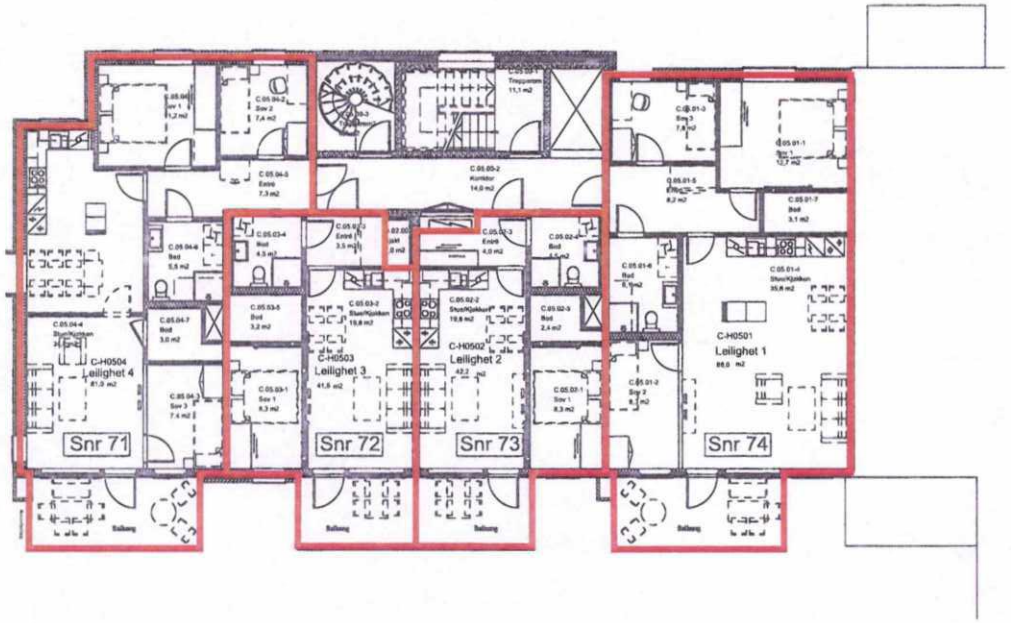

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE oppgang A + B
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
MÅLESTOKK 1:250
METER
0 1m 5m 10m
Felles takterrasse
Tak o/balkongen
Ryddluke
Inntrekk
Inntrekk


N
Snr 62
Snr 61
Snr 60
Snr 59
TG snr 62
TG snr 61
TG snr 60
TG snr 59
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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 - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 63
Snr 64
Snr 65
Snr 66


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 70
Snr 69
Snr 68
Snr 67
Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
Leilighet 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

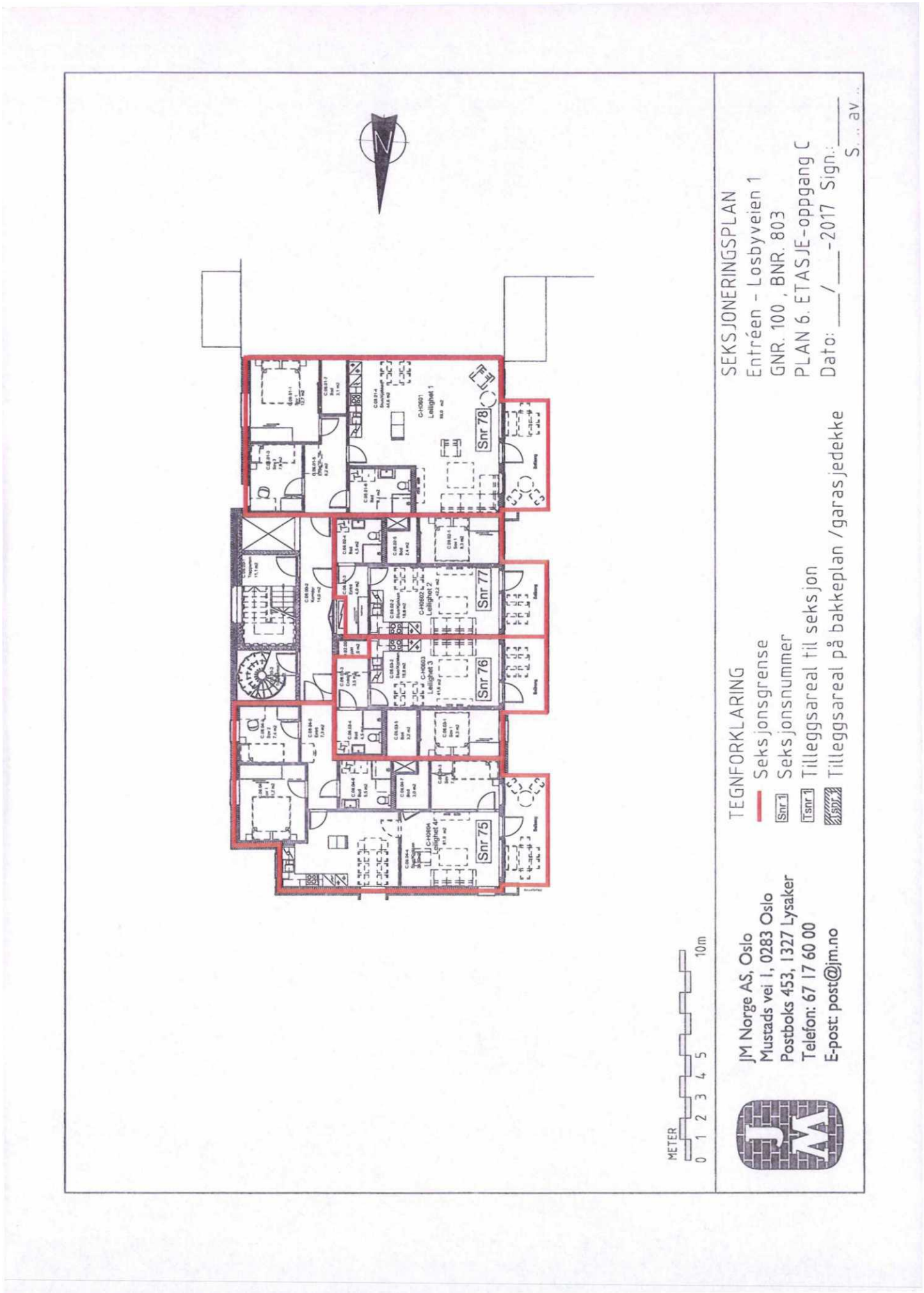


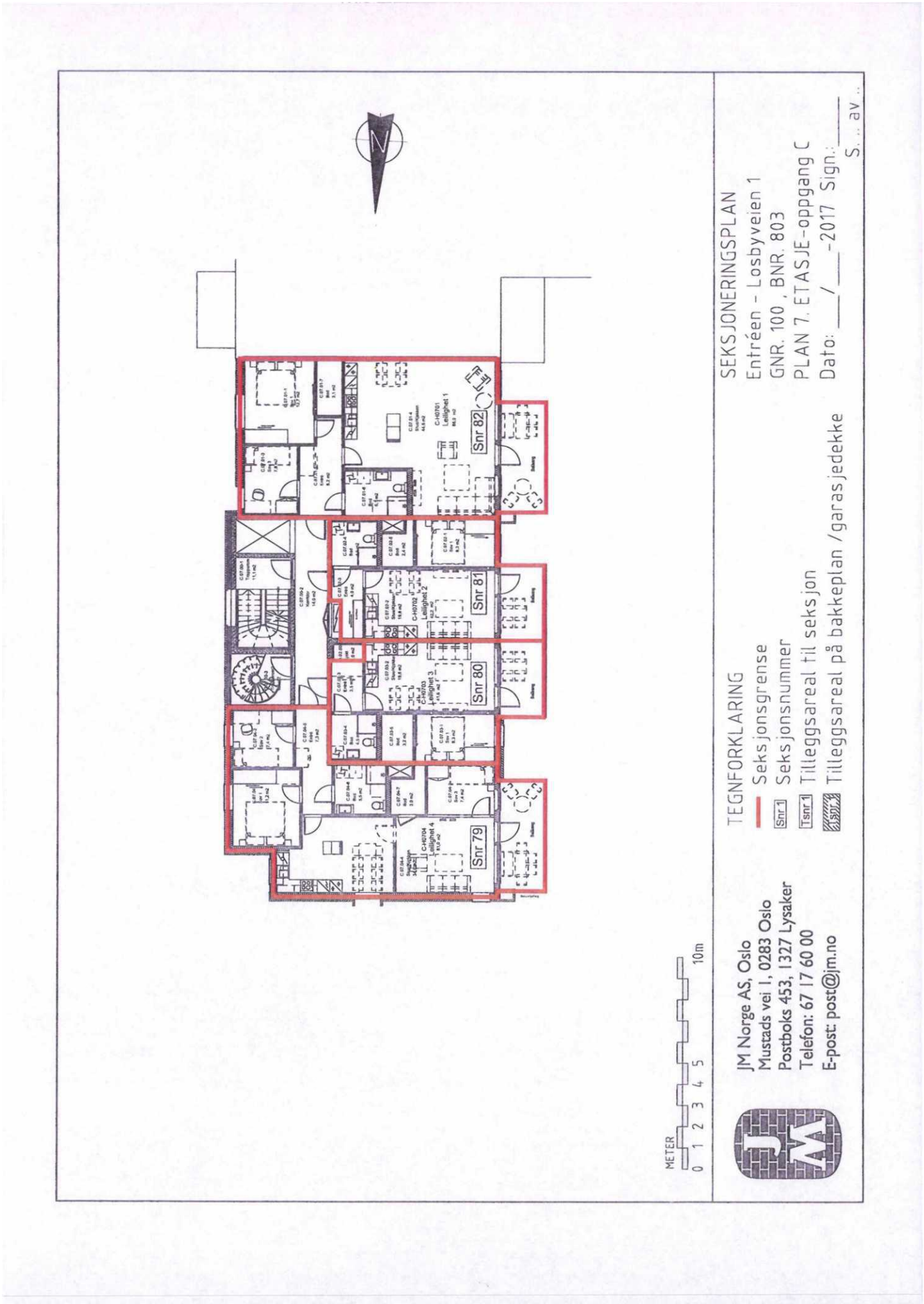
METER
0 1 2 3 4 5 10m

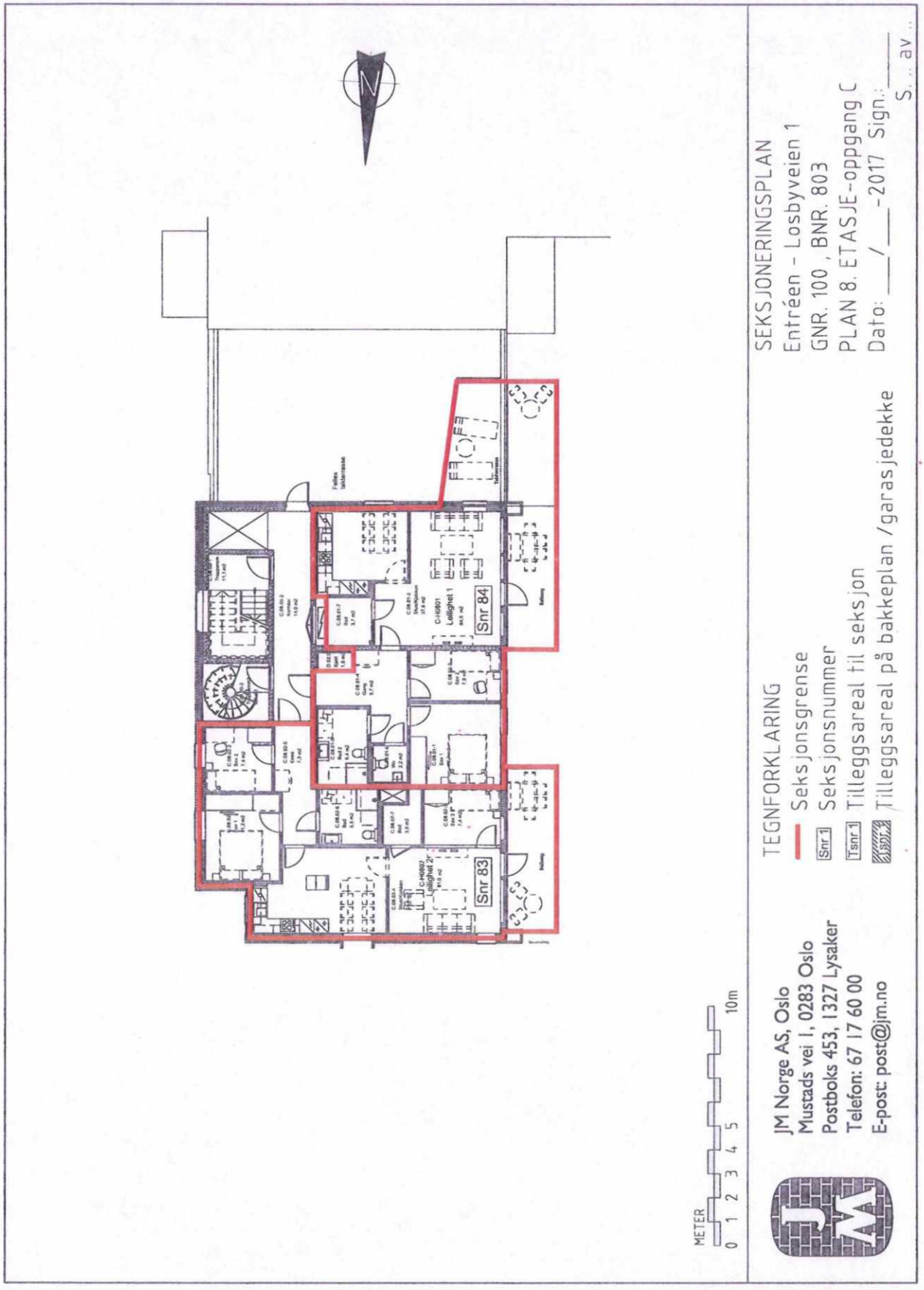
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

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

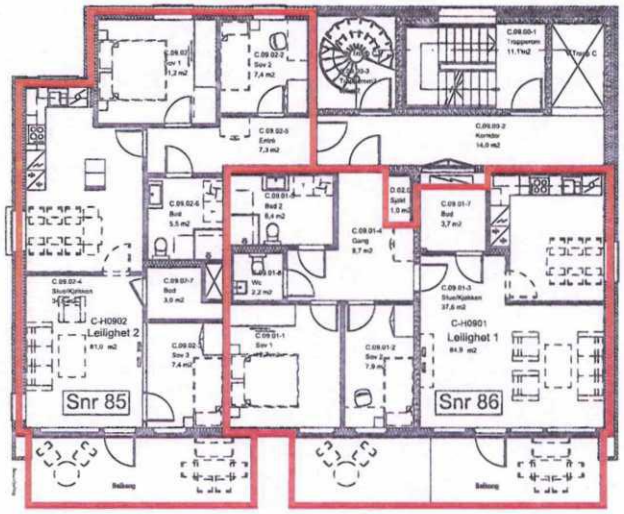
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ...
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 75
Snr 76
Snr 77
Snr 78


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 79
Snr 80
Snr 81
Snr 82


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 84
Snr 83
Leilighet 1
Leilighet 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



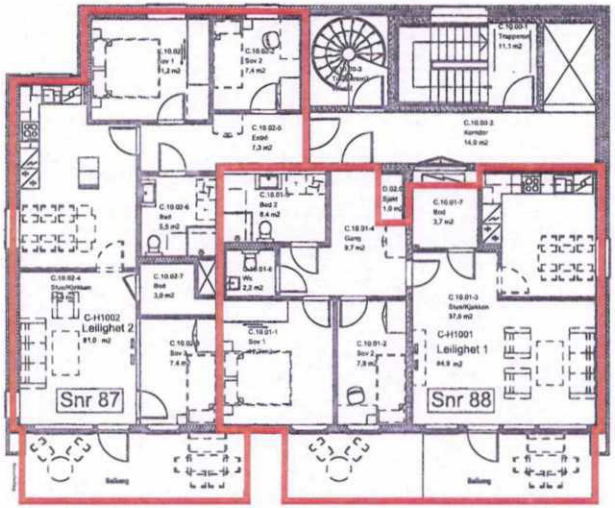
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



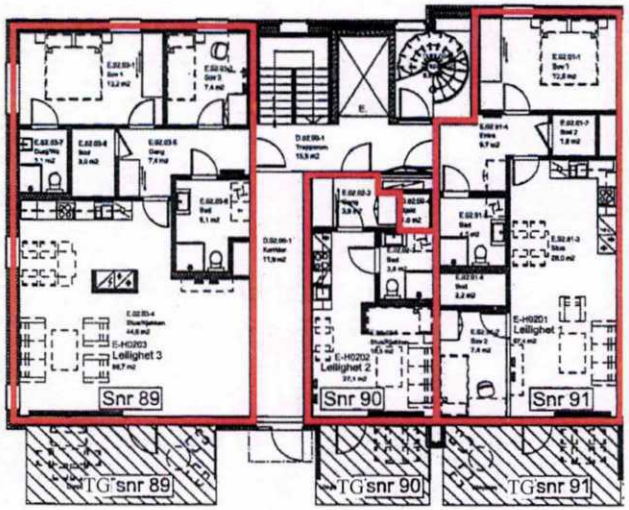
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 10. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



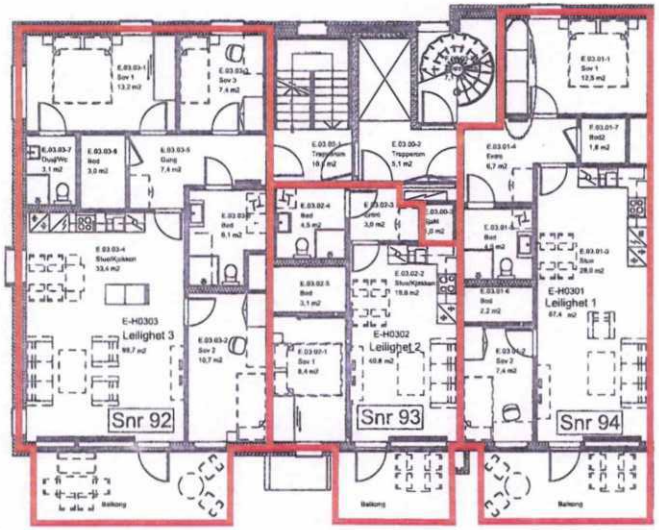
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



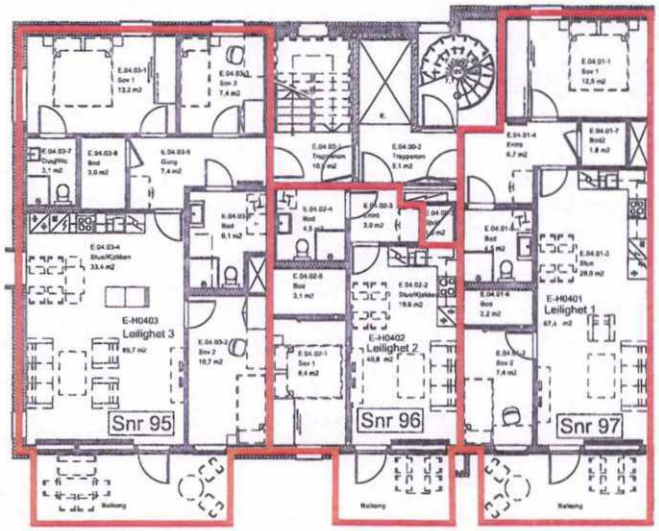
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



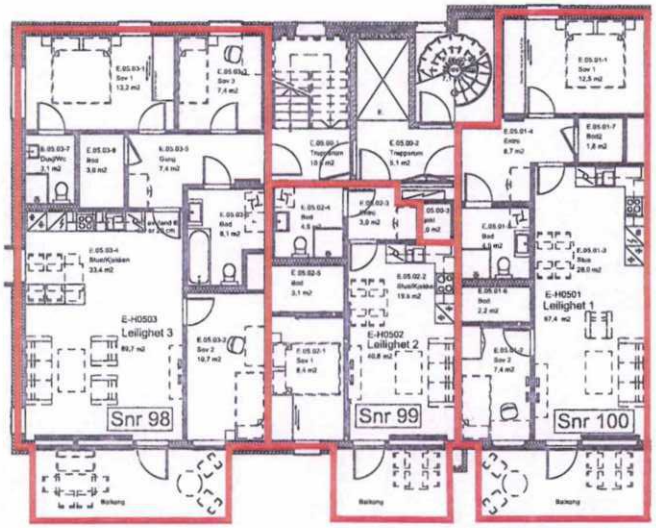
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



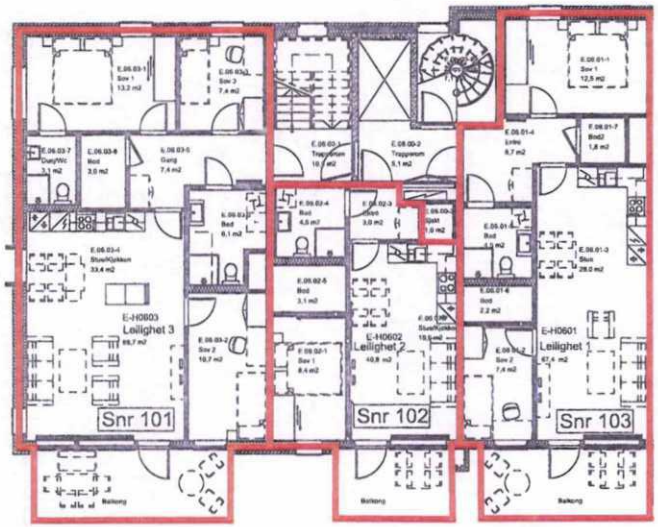
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- SP1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



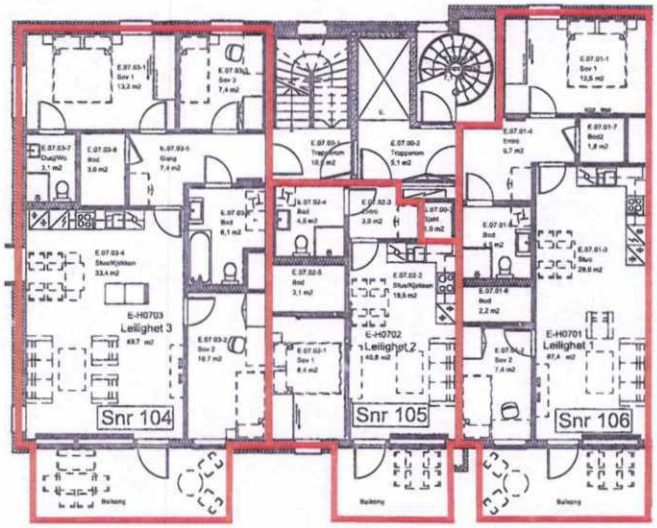
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



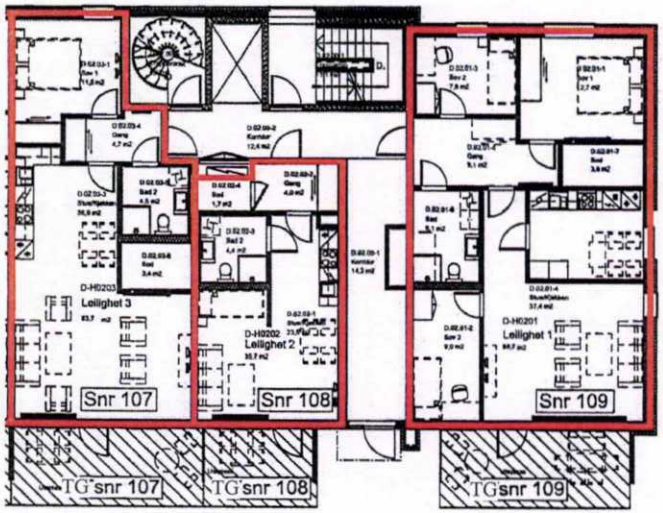
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE oppgang E
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



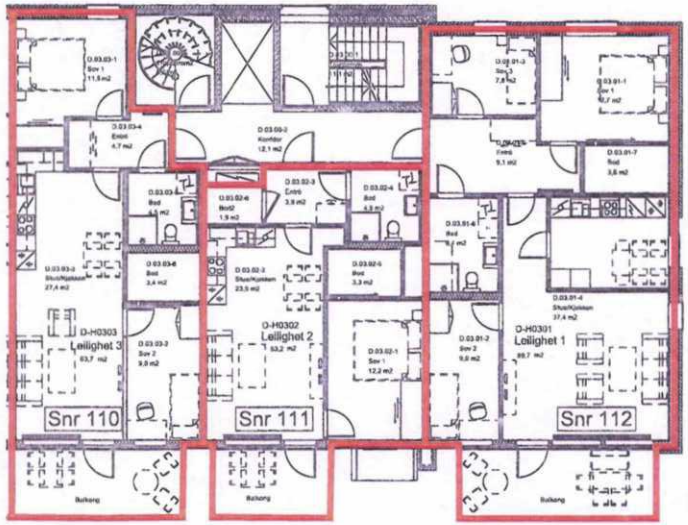
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- TSnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 2. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



METER
0 1 2 3 4 5 10m

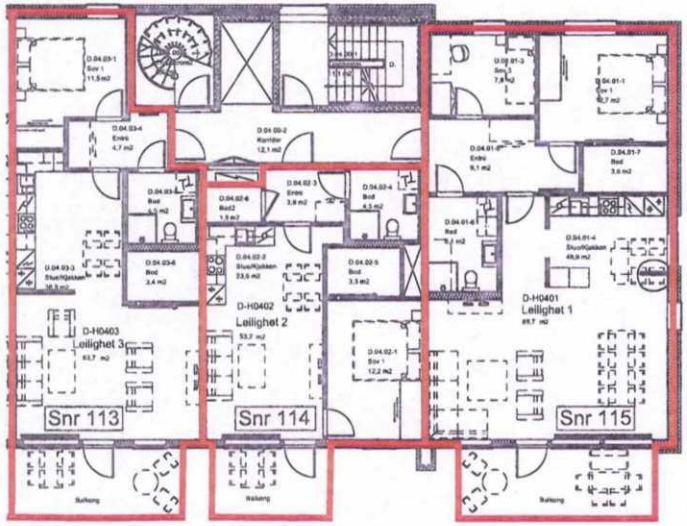
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 3. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Side 40 av 58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



METER
0 1 2 3 4 5 10m

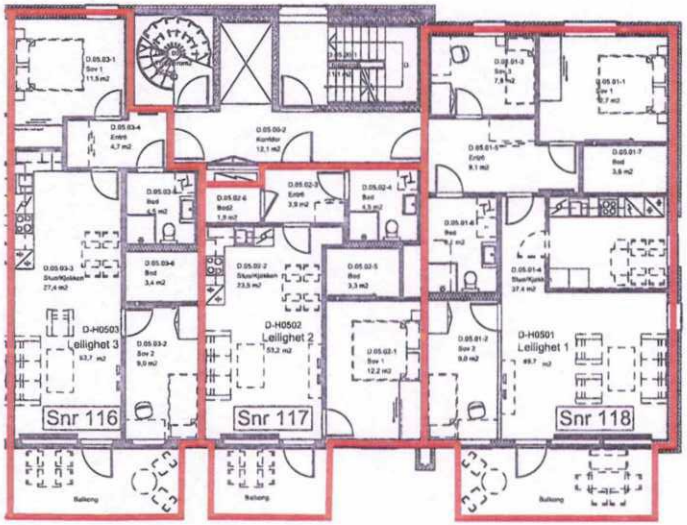
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 4. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Side 41 av 58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



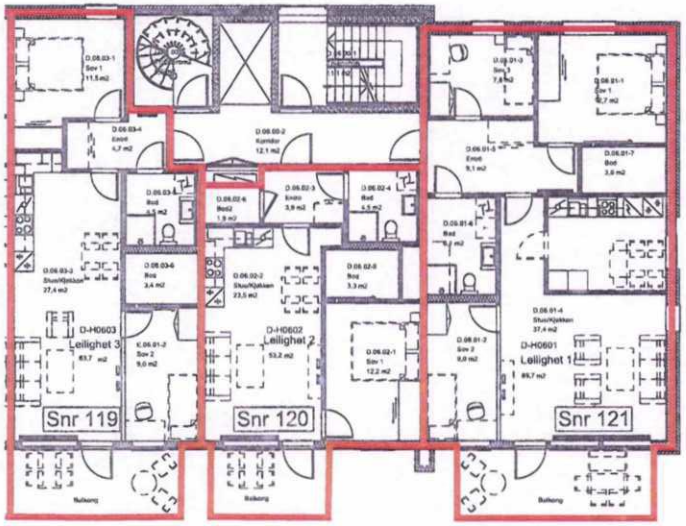
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 5. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



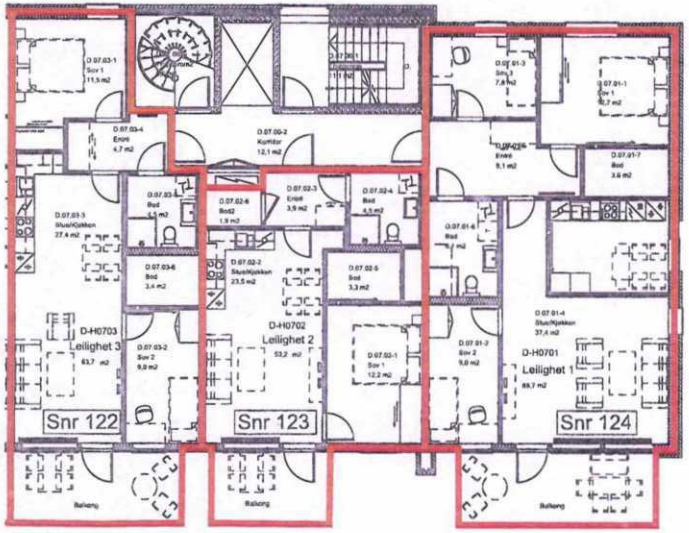
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 6. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

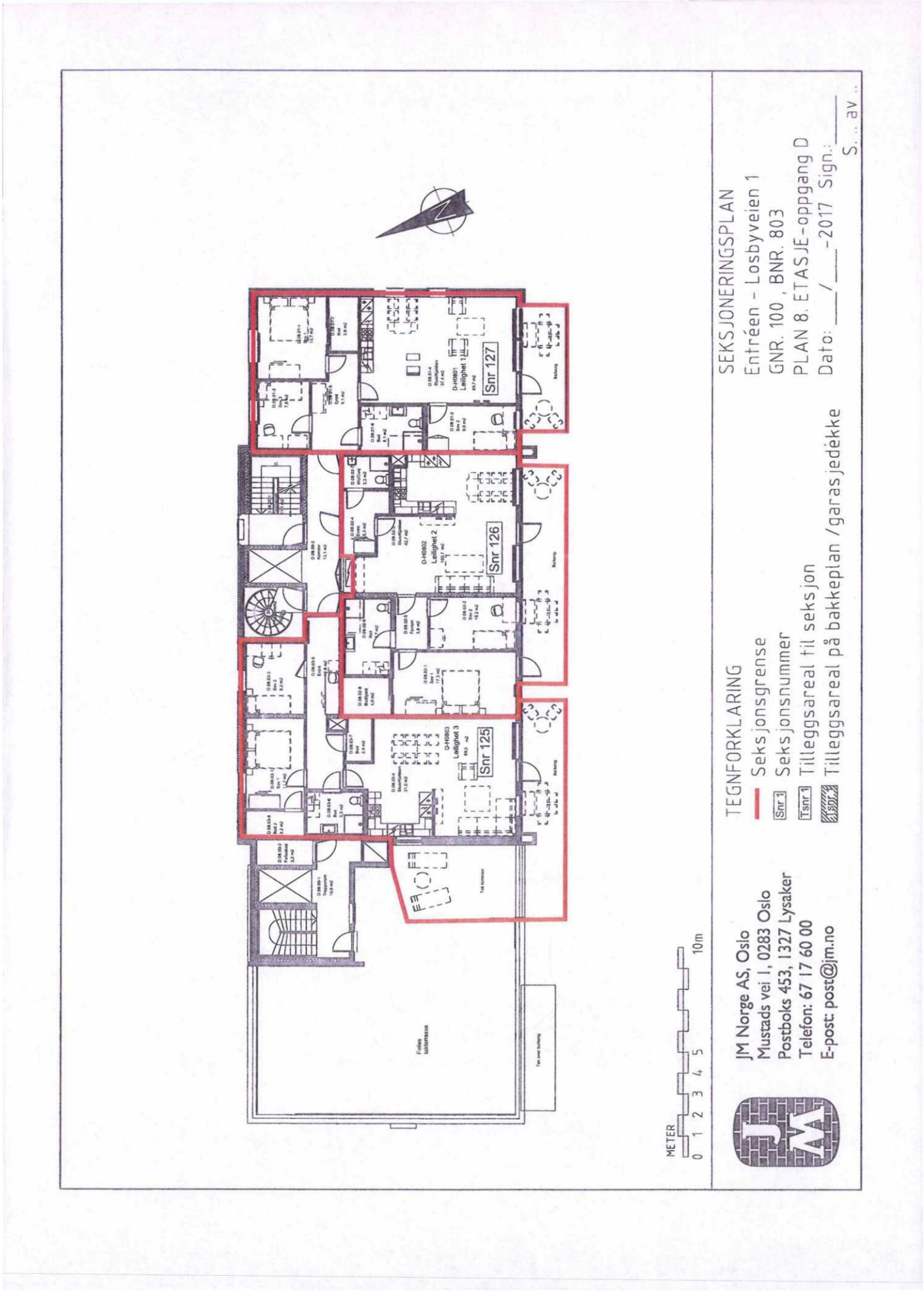


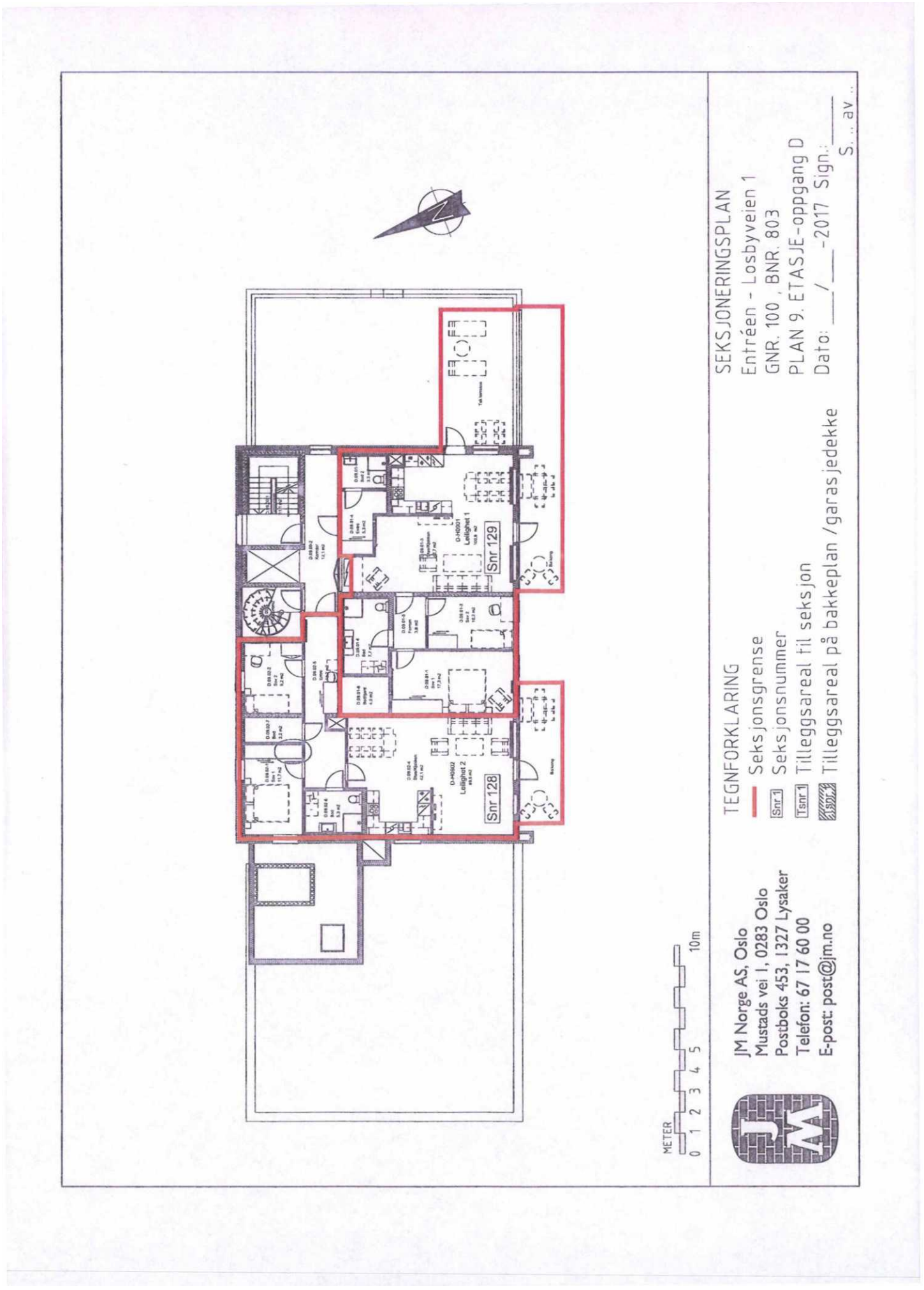
METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

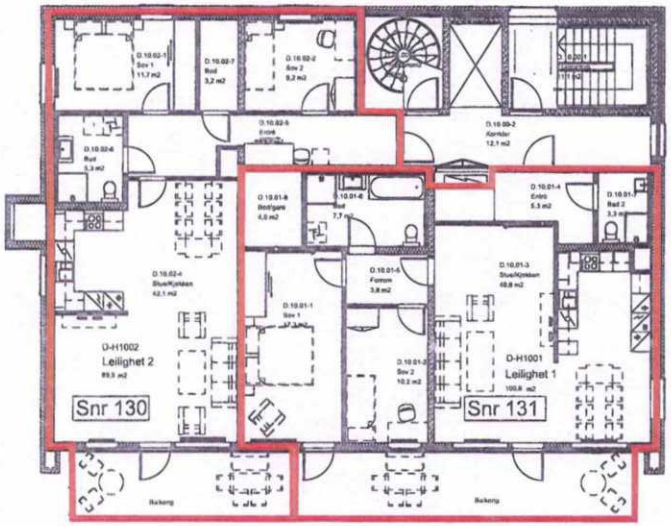
TEGNFORKLARING
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 7. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 8. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. ... av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 125
Snr 126
Snr 127
Lelighet 1
Lelighet 2
Lelighet 3


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 9. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
Snr 128
Snr 129
D-H0902
Leilighet 2
D-H0901
Leilighet 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



METER
0 1 2 3 4 5 10m

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

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

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN 10. ETASJE-oppgang D
Dato: ___/___-2017 Sign.:_____
S. .. av ..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20



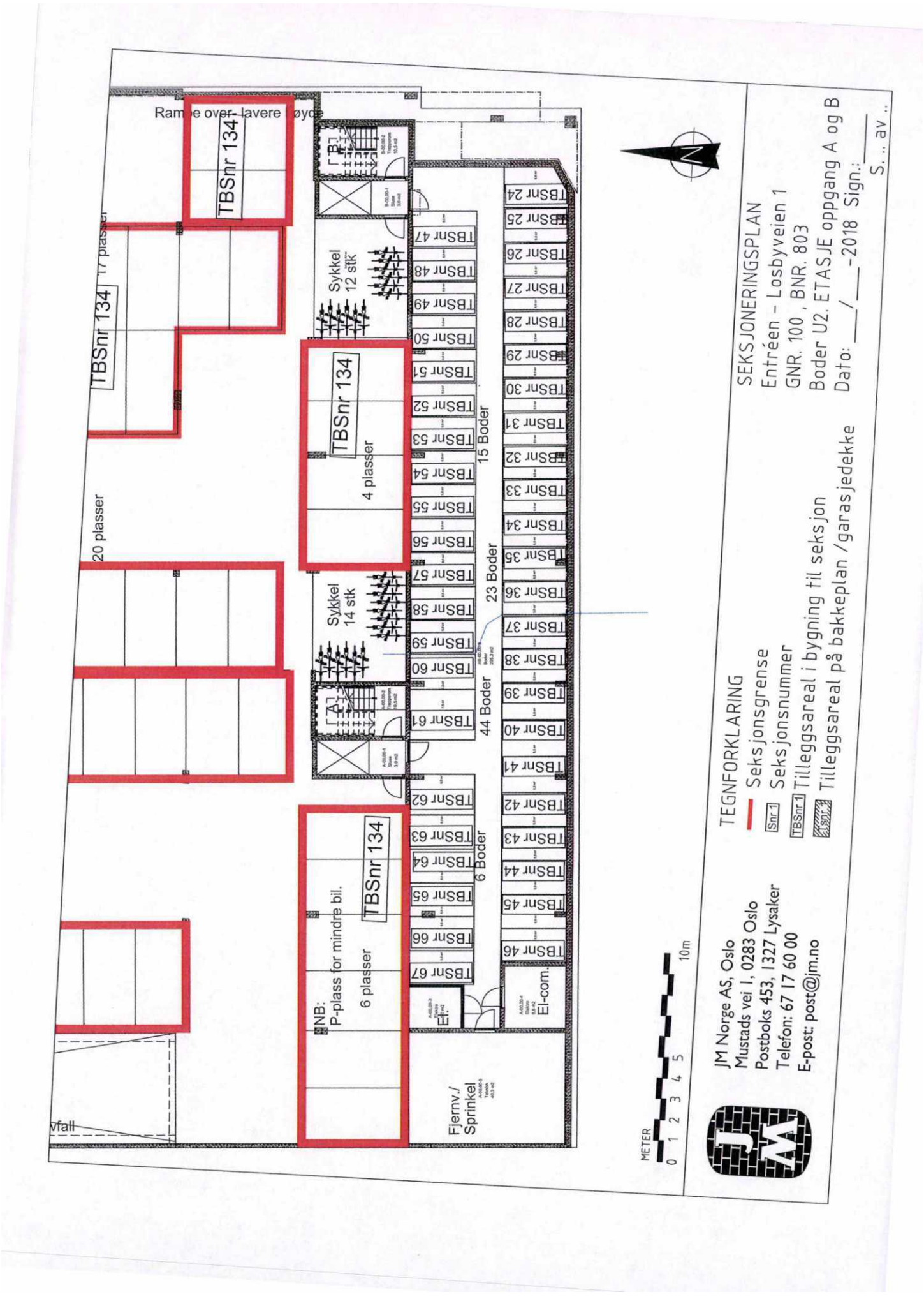
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

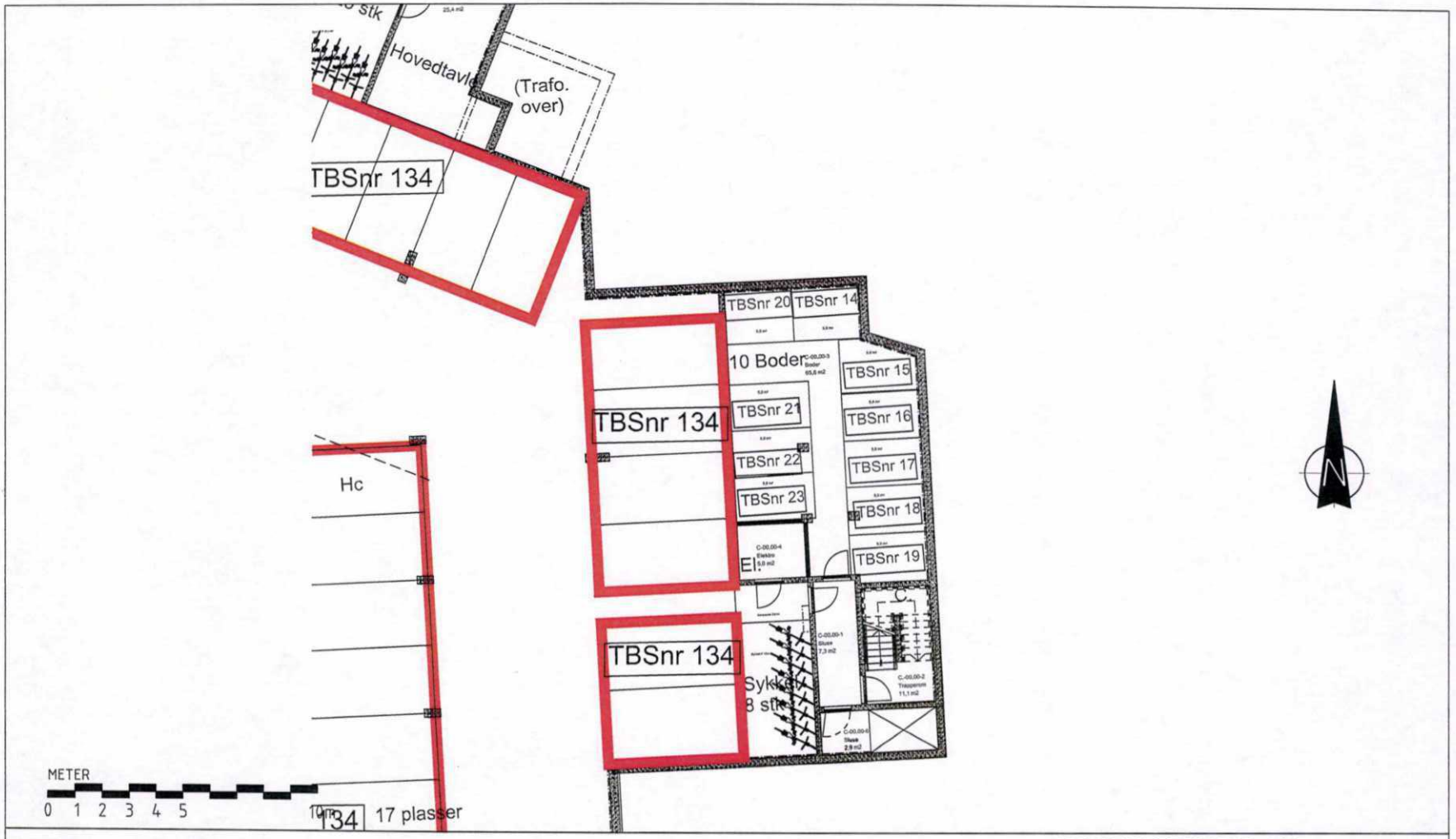
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- TBSnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN

Entréen – Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN U2. ETASJE
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..


Rampe over- lavere øyde
TBSnr 134
17 plasser
20 plasser
TBSnr 134
4 plasser
Sykkel
12 stk
15 Boder
TBSnr 134
Sykkel
14 stk
23 Boder
44 Boder
TBSnr 134
6 plasser
NB:
P-plass for mindre bil.
6 Boder
El.
El-com.
Fjernv./
Sprinkel
vfall
TBSnr 24
TBSnr 25
TBSnr 26
TBSnr 27
TBSnr 28
TBSnr 29
TBSnr 30
TBSnr 31
TBSnr 32
TBSnr 33
TBSnr 34
TBSnr 35
TBSnr 36
TBSnr 37
TBSnr 38
TBSnr 39
TBSnr 40
TBSnr 41
TBSnr 42
TBSnr 43
TBSnr 44
TBSnr 45
TBSnr 46
TBSnr 47
TBSnr 48
TBSnr 49
TBSnr 50
TBSnr 51
TBSnr 52
TBSnr 53
TBSnr 54
TBSnr 55
TBSnr 56
TBSnr 57
TBSnr 58
TBSnr 59
TBSnr 60
TBSnr 61
TBSnr 62
TBSnr 63
TBSnr 64
TBSnr 65
TBSnr 66
TBSnr 67
N
METER
0 1 2 3 4 5 10m
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE oppgang A og B
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1482283/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 08:20

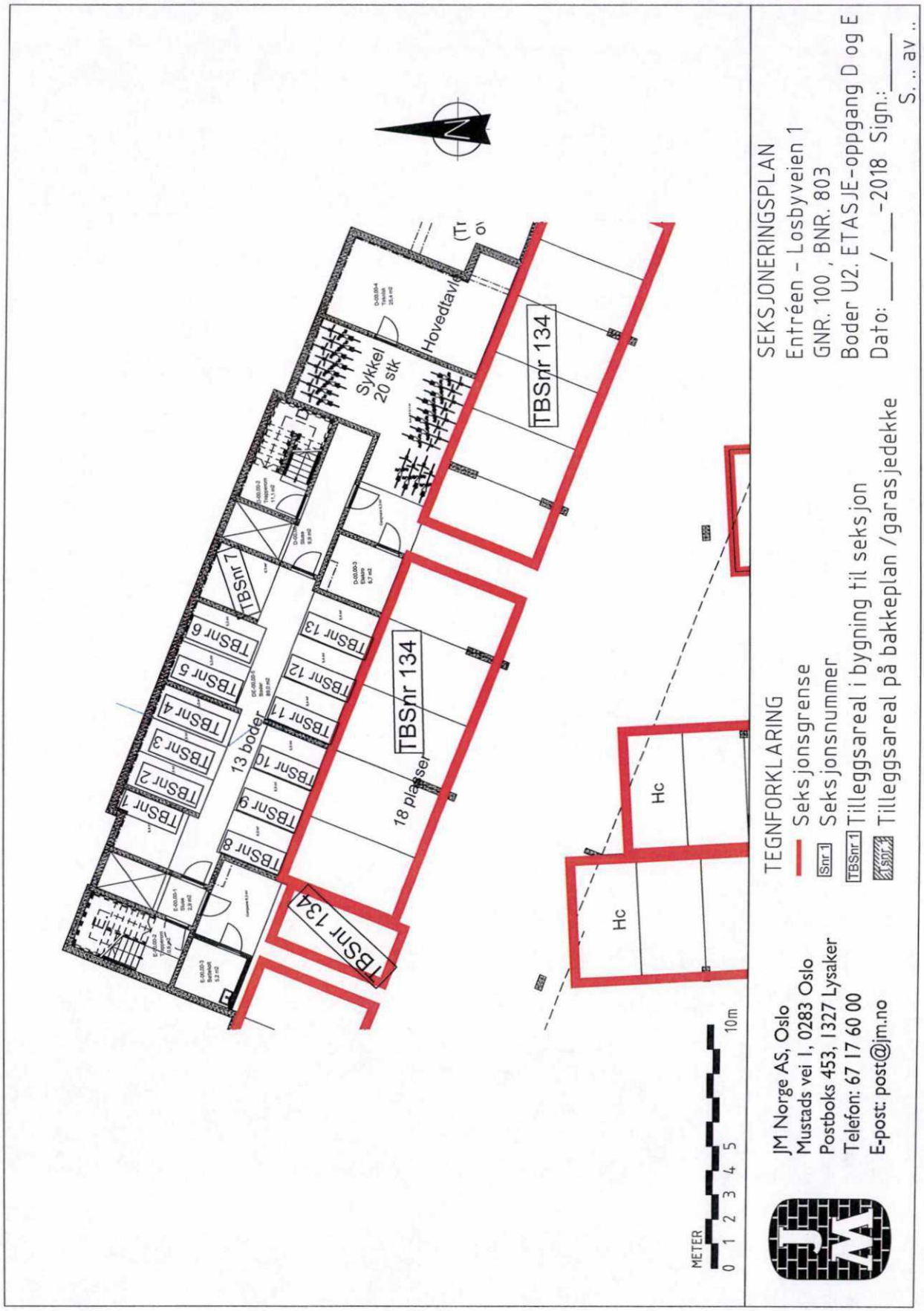


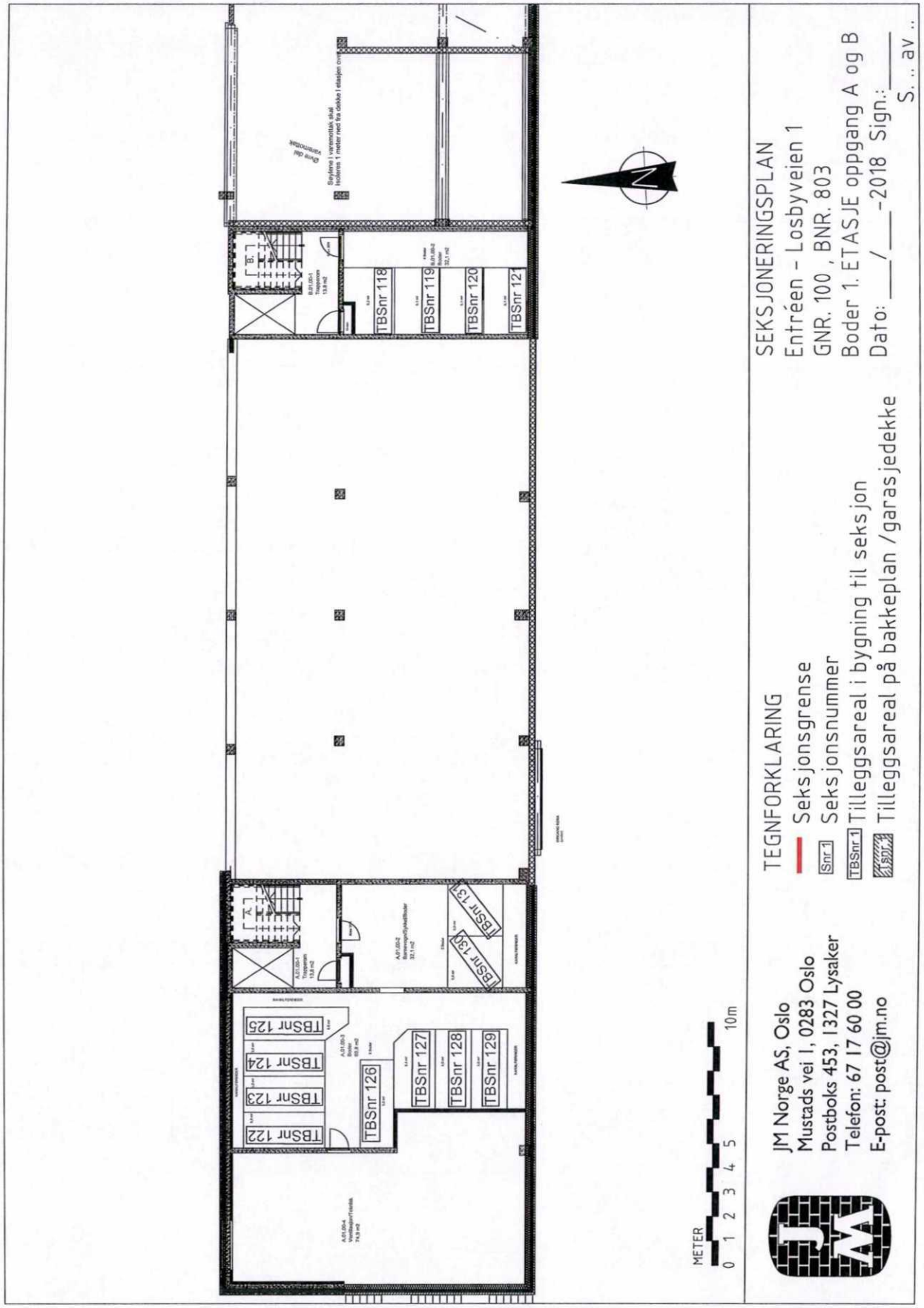
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

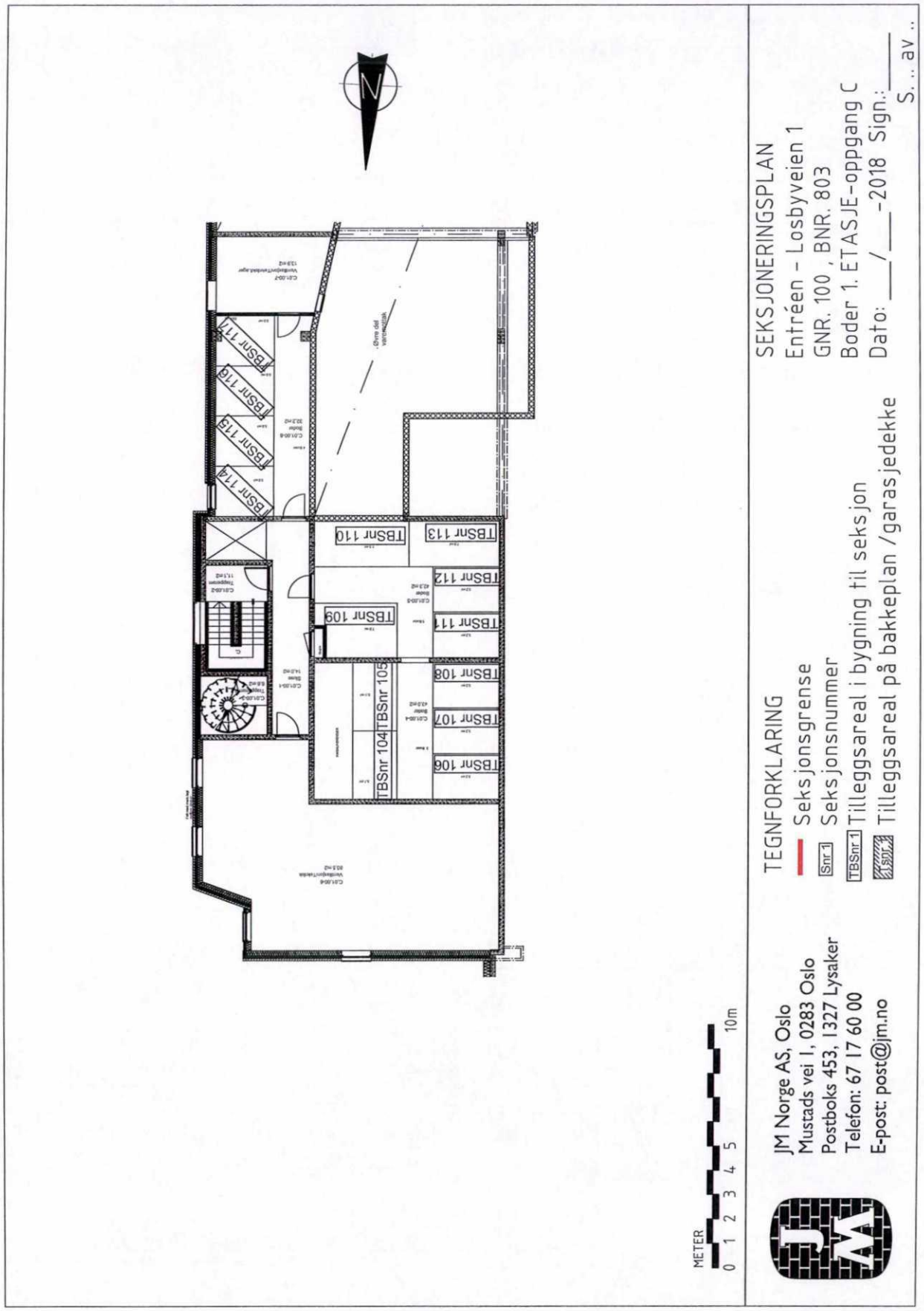
TEGNFORKLARING

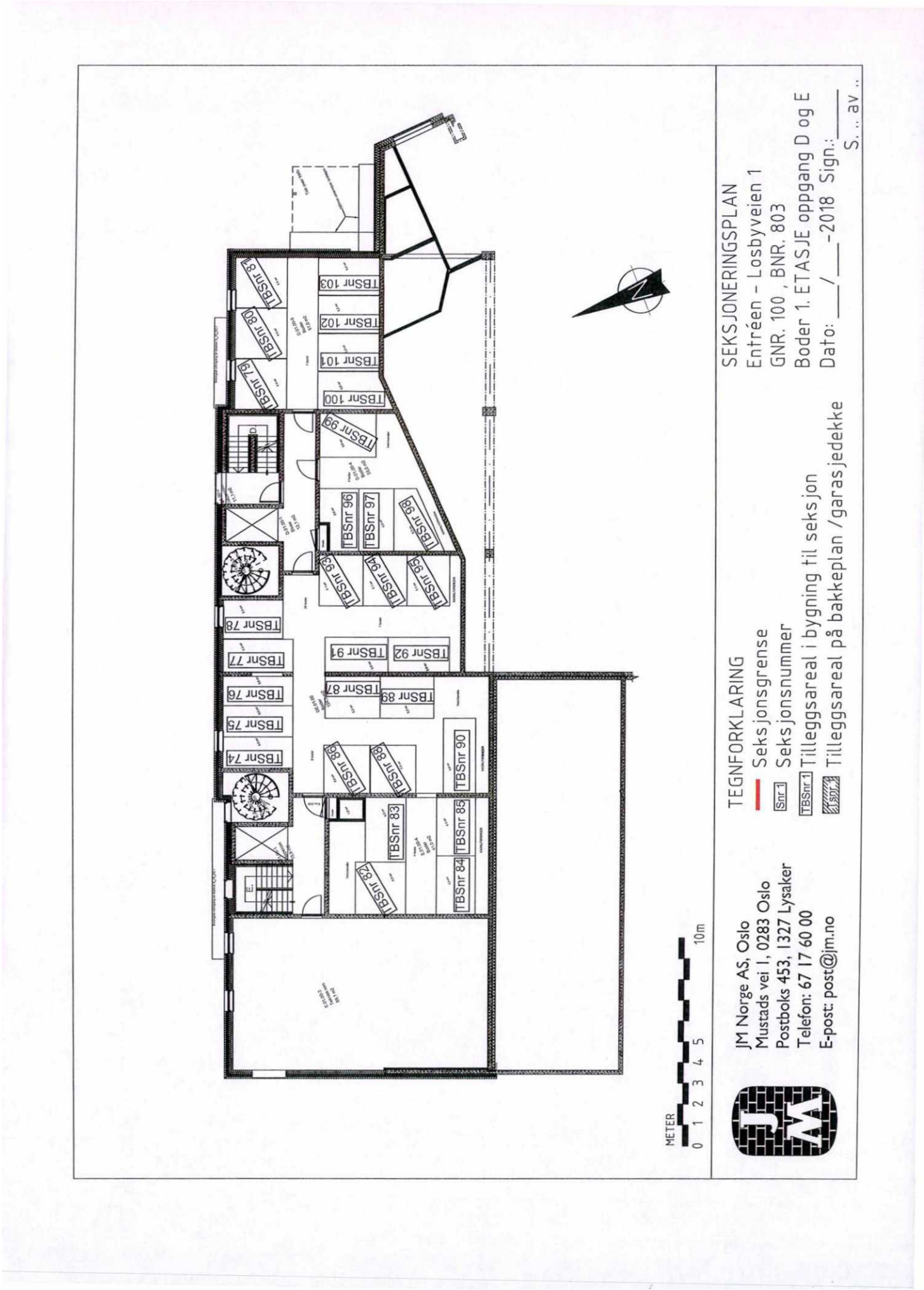
- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
- 1 SDT Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke

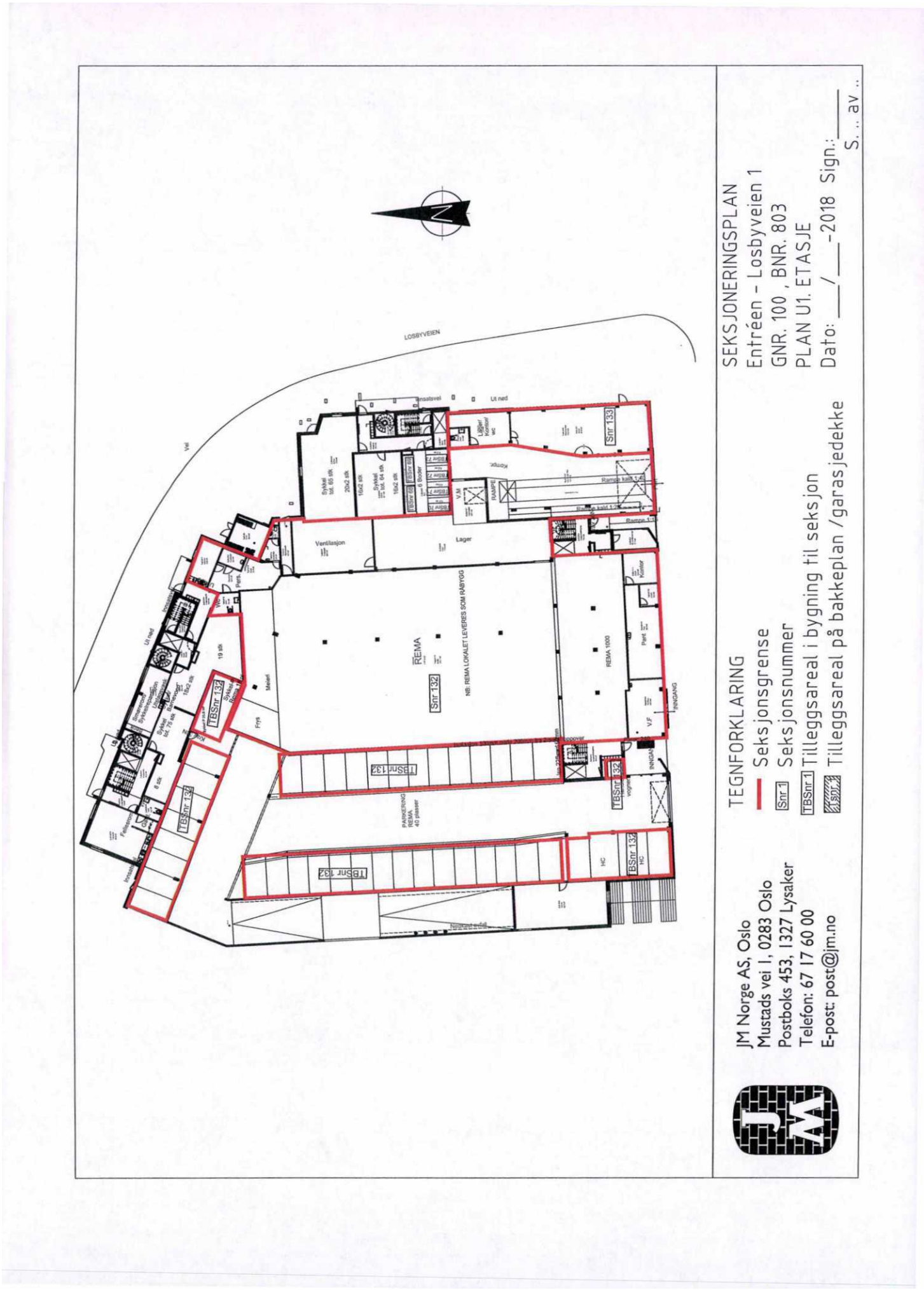
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..

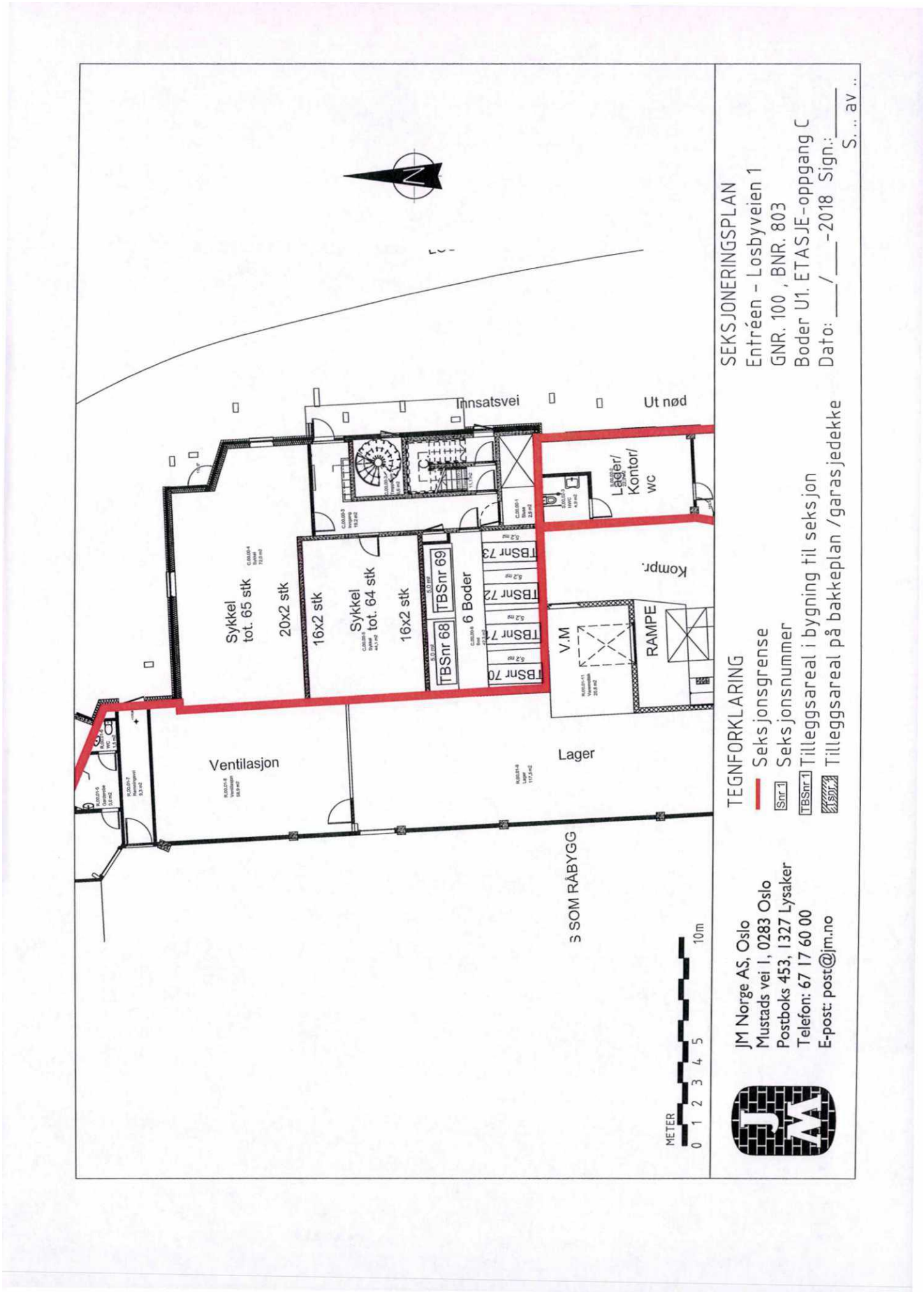

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U2. ETASJE-oppgang D og E
Dato: ___/___-2018 Sign.:___
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TBSnr 134
TBSnr 134
TBSnr 134
18 plasser
13 boder
TBSnr 1
TBSnr 2
TBSnr 3
TBSnr 4
TBSnr 5
TBSnr 6
TBSnr 7
TBSnr 8
TBSnr 9
TBSnr 10
TBSnr 11
TBSnr 12
TBSnr 13
Sykkel 20 stk
Hovedtavl
Hc
Hc

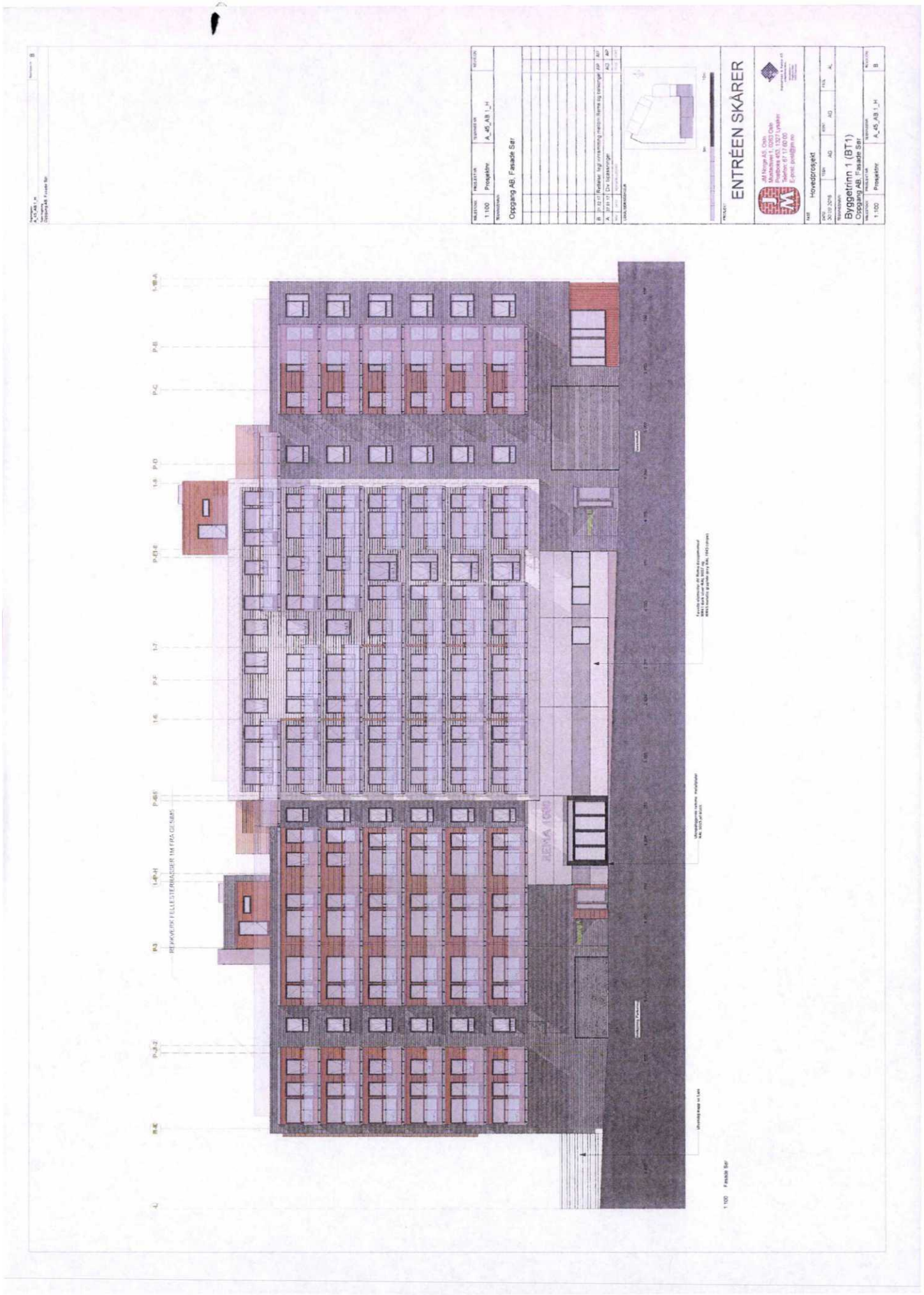

SEKSJONERINGSPLAN
Entréen – Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE oppgang A og B
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TBSnr 118
TBSnr 119
TBSnr 120
TBSnr 121
TBSnr 122
TBSnr 123
TBSnr 124
TBSnr 125
TBSnr 126
TBSnr 127
TBSnr 128
TBSnr 129
TBSnr 134
TBSnr 135


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S. .. av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TBSnr 104
TBSnr 105
TBSnr 106
TBSnr 107
TBSnr 108
TBSnr 109
TBSnr 110
TBSnr 111
TBSnr 112
TBSnr 113
TBSnr 114
TBSnr 115
TBSnr 116
TBSnr 117


SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder 1. ETASJE oppgang D og E
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S... av ..
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
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
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TBSnr 103
TBSnr 102
TBSnr 101
TBSnr 100
TBSnr 99
TBSnr 98
TBSnr 97
TBSnr 96
TBSnr 95
TBSnr 94
TBSnr 93
TBSnr 92
TBSnr 91
TBSnr 90
TBSnr 89
TBSnr 88
TBSnr 87
TBSnr 86
TBSnr 85
TBSnr 84
TBSnr 83
TBSnr 82
TBSnr 81
TBSnr 80
TBSnr 79
TBSnr 78
TBSnr 77
TBSnr 76
TBSnr 75
TBSnr 74


LOSBYVEIEN
Vei
N
REMA
Snr 132
NB: REMA LOKALET LEVERES SOM RÅBYGG
REMA 1000
Lager
Ventilasjon
Snr 133
RAMPE
Ramper kalt 1:8
Ramper kalt 1:12
Ramper kalt 1:10
Ut ned
Kontor
Pant
Meieri
Frys
INNGANG
V.F
V.M
TBSnr 132
BSnr 132
HC
PARKERING BIL/MC 40 plasser
Nødutgang
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
BSnr Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen - Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
PLAN U1. ETASJE
Dato: ___/___-2018 Sign.:_____
S... av ...
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


Innsatsvei
Ut nød
Sykkel tot. 65 stk
20x2 stk
16x2 stk
Sykkel tot. 64 stk
16x2 stk
TBSnr 69
TBSnr 68
6 Boder
TBSnr 73
TBSnr 72
TBSnr 71
TBSnr 70
Lager/ Kontor/ wc
Kompr.
V.M
RAMPE
Ventilasjon
Lager
3 SOM RÅBYGG
METER
0 1 2 3 4 5 10m
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBSnr 1 Tilleggsareal i bygning til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan /garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
Entréen – Losbyveien 1
GNR. 100 , BNR. 803
Boder U1. ETASJE-oppgang C
Dato: ___/___-2018 Sign.:___
S. .. av ..
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


ENTRÉEN SKÅRER
Byggetrinn 1 (BT1)
Oppgang AB, Fasade Sør
Hovedprosjekt
Prosjektfor
A_45_AB 1_H
A_45_A3 1_H
1:100
REKKVERK FELLESTERRASSER 1M FRA GULVNIVÅ


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
17.10.2018
Målestokk:
1:500
UTM-32
N
100/781
100/803
100/803/*89
100/803/*90
100/803/*91
100/803/*107
100/803/*108
100/803/*109
100/803/*59
100/803/*60
100/803/*61
100/803/*62
100/803/*33
TGSnr89
TGSnr90
TGSnr91
TGSnr107
TGSnr108
TGSnr109
TGSnr59
TGSnr60
TGSnr61
TGSnr62
TGSnr33

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjarne Haugens gate 3, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 803, Snr. 51, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260278

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.
