NORDVIK

Losbyveien 5

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Losbyveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Kontaktinfo
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
69	Andre vedlegg
284	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
287	Forbrukerinformasjon om budgivning
288	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 2-roms selveierleilighet i 5. etasje m/balkong | Garasjeplass | Varmtvann/ fyring inkl. | Gangavstand til "alt"

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 340,-**
Totalpris	**3 988 651,-**
Fellesgjeld	**311,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 666,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

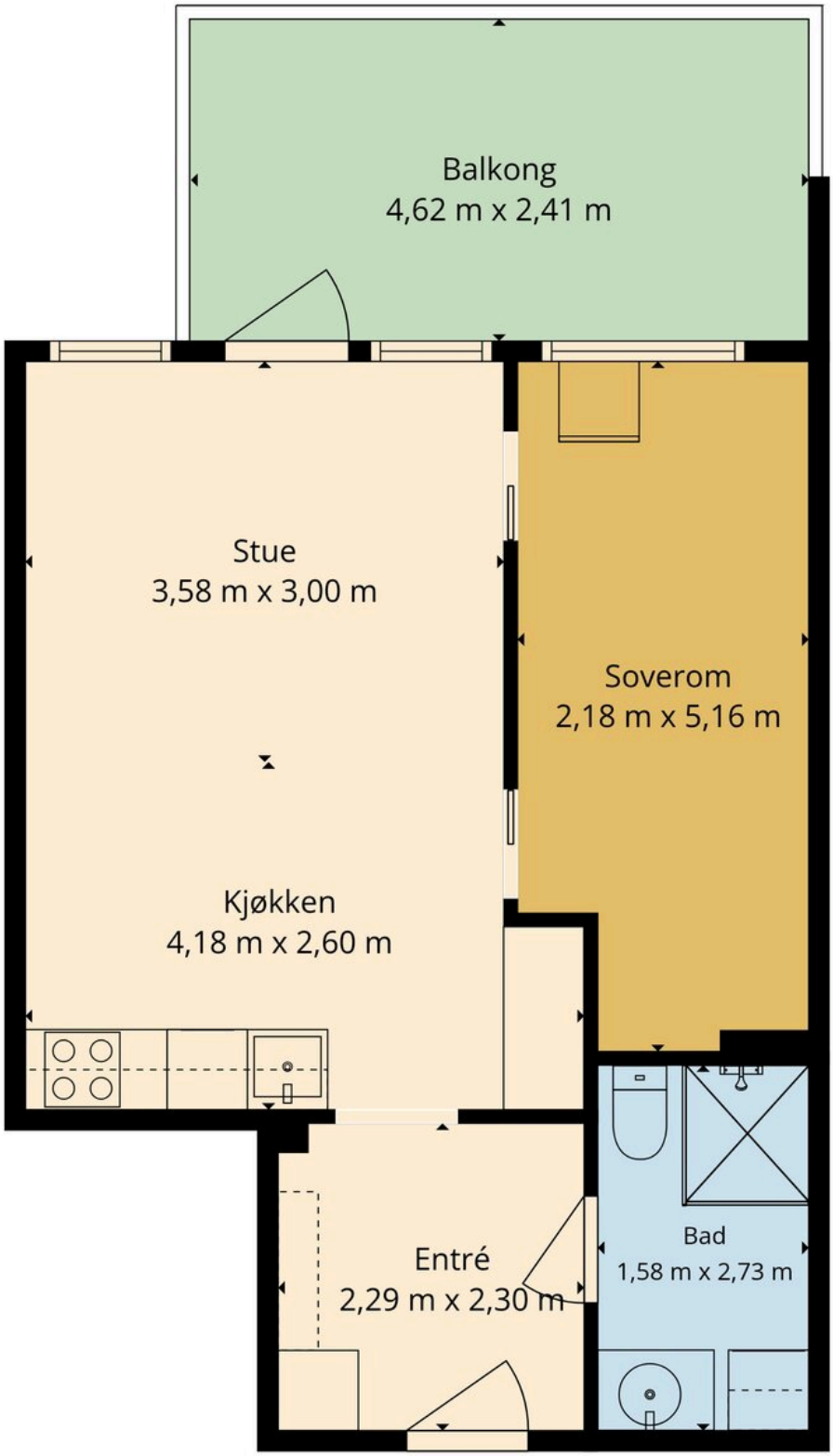
Velkommen til Losbyveien 5 - Presenteres av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

En moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2017 med god beliggenhet i 5. etasje med heis. Boligen har en gjennomgående god standard, romslig entré, flislagt bad, et lunt soverom og en lys stue/kjøkken-løsning med god plass til møblering. Fra stuen er det utgang til en stor vestvendt balkong på 12 m². Sameiet byr i tillegg på felles takterrasser med panoramautsikt. Det medfølger garasjeplass m/lader og stor bod på ca 8 m².

Her bor du med gangavstand til alt du trenger. Det er kort vei til butikker, treningssenter og bussholdeplass rett utenfor døren. Det nye bysentrumet på Skårersletta ligger like i nærheten og byr på et urbant og trivelig nærmiljø med parker, skjermede grøntarealer og koselige kaféer.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo

Stuen er designet for komfort og sosiale sammenkomster, med rikelig plass til både sofagruppe og TV-møblement.





En luftig stue og spisestue i en åpen og sosial løsning mot det moderne kjøkkenet.

Kjøkkenet harmonerer fint med stuen og har en moderne innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri











De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig dagslys, og oppvarmingen skjer effektivt via radiatorer.


LA MAISON

Leiligheten har to praktiske skyvedører inn til soverommet.





Uten navn-18

Plasstilpasset garderobeløsning som rammer inn sengen og strekker seg helt til taket for maksimal lagringsplass, og er i tillegg utstyrt med integrerte, dekorative nattlamper.







Leiligheten har et romslig og meget stilfullt soverom som holder samme gjennomgående standard med klassisk parkettgulv og lyse, glatte flater.



Vel innenfor døren blir du møtt av en lys og innbydende entré med klassisk parkett på gulvet og vegger malt i en behagelig, tidsriktig grønntone.

Rommet gir et svært godt førsteinntrykk og har en meget praktisk, plasstilpasset garderobeløsning med integrert sittebenk som sikrer optimal oppbevaring av klær og sko.





Leiligheten har et delikat og moderne, flislagt bad oppført etter kravene i Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Rommet er utført med stilrene, grå fliser på både gulv og vegger, kombinert med glatte flater i himling med innfelte downlights. Gulvet har behagelig varme og innredningen er både stilren og funksjonell.





Leilighetens balkong byr på utsyn over nærområdene.

Eier opplyser at de vil savne den skjermede takterrassen, som har vært flittig brukt til hyggelige selskaper, feiringer og sammenkomster.





Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 095 med el-bil lader i underetasje 2 (U2). Felleskostnader for parkeringsplassen kommer i tillegg på kr. 360,- pr. mnd.



Her bor du sentralt, men likevel skjermet i et fint og etablert boligområde med hyggelige fellesarealer i sameiet.



Her bor du med gangavstand til alt du trenger og det nye bysentrumet på Skårersletta ligger like i nærheten.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0082/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 787, snr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 786 (ideell andel 1/240) i Lørenskog kommune

Selgere
Golstan Eliassi
Maryam Beyara

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
311,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 890 311,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 001 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré og soverom.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Boden er tinglyst som tilleggsareal til seksjonen.

Innhold
5. etasje: Kjøkken/stue, bad, entré og soverom. Utgang fra stue til balkong på ca. 12 m².

Leiligheten disponerer en romslig sportsbod (nr. 506) på ca. 7 m² i fellesarealer i kjelleretasjen. Eier opplyser at boden er lukket (ikke med netting).

Standard
Entré
Vel innenfor døren blir du møtt av en lys og innbydende entré med klassisk parkett på gulvet og vegger malt i en behagelig, tidsriktig grønntone. Rommet gir et svært godt førsteinntrykk og har en meget praktisk, plasstilpasset garderobeløsning med integrert sittebenk som sikrer optimal oppbevaring av klær og sko. Rommet er i tillegg utstyrt med en moderne takspot og callinanlegg med skjerm.

Stue/kjøkken
Videre fører entréen deg inn til en luftig stue og spisestue

i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet. Stuen er designet for komfort og sosiale sammenkomster, med rikelig plass til både sofagruppe og TV-møblement. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig dagslys, og oppvarmingen skjer effektivt via radiatorer. Fra stuen er det utgang til en stor og vestvendt balkong på 12 m^2. Uteplassen har en lun, skjermet atmosfære med mørk trekledning og praktiske terrasseheller på gulvet. Den rause størrelsen gir god plass til utemøblement, noe som gjør den til en herlig forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret. Balkongen har i tillegg et overbygd tak som beskytter godt mot vær og vind, samt montert utelys. Eier opplyser om sol på balkongen fra kl 12.30-17.00 sommerstid.

Kjøkkenet harmonerer fint med stuen og har en moderne innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert en funksjonell skylleplate på veggen mellom over- og underskap, og en effektiv ventilator er tilkoblet over kokeplassen. Kjøkkensonen er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombiskap med kjøleskap og fryser.

Bad
Leiligheten har et delikat og moderne, flislagt bad oppført etter kravene i Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Rommet er utført med stilrene, grå fliser på både gulv og vegger, kombinert med glatte flater i himling med innfelte downlights. Den funksjonelle innredningen består av et underskap med romslige skuffer, et overskap og en heldekkende servantplate. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører og er utstyrt med et flott dusjsett med både hånd- og regndusj. Videre har rommet behagelig vannbåren gulvvarme, et veggmontert toalett og et praktisk opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Leiligheten har et romslig og meget stilfullt soverom som holder samme gjennomgående standard med klassisk parkettgulv og lyse, glatte flater. Rommet er optimalt utnyttet med en stor, plasstilpasset garderobeløsning i en moderne, mørk trefinish. Garderoben rammer inn sengen og strekker seg helt til taket for maksimal lagringsplass, og er i tillegg utstyrt med integrerte, dekorative nattlamper. Det store vinduet gir godt med naturlig dagslys og har utsyn mot leilighetens balkong. Rommet har en god størrelse med fin plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 095 med el-bil lader i underetasje 2 (U2). Eier opplyser om en god plassering av plassen og god størrelse.
Felleskostnader for parkeringsplassen kommer i tillegg på kr. 360,- pr. mnd.

Parkeringsplasser er registrert i eget garasjesameie, Løkenhagen garasjesameie (1246). Retten til parkeringsplassen er organisert gjennom tinglyst eierandel i gnr. 100, bnr. 786 i Lørenskog kommune.
For å benytte seg av el-bil lader er det et eget ladeabonnement - lading via app som er knyttet til betalingskort.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS
Endret på to stikkontakter (soverom og stue) og lagt inn lysbryter og ekstra stikkontakt ved seng.
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Defa. Installert 29.06.2023

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra kjøp i 2020. Takstmann i forbindelse med salget til meg.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra kjøp i 2020. Takstmann i forbindelse med salget til meg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått

TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd panel.
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016. En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016. Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Ytterdører: Ytterdøren subber mot karm ved bruk. Forholdet indikerer behov for justering av dørblad og/eller beslag.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarklæring forn hele eller deler av det elektriske anlegget. manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftmessig stand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Det informeres om følgende i vedtektene: 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 771 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 666,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, fjernvarme, tv/bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Fordeles slik:

Felleskostnader kr 2 689,-
Tilleggsytelser: Renovasjon kr 448,-
Kabel-TV og Bredbånd kr 529,-
Totalt 3 666,-

Det betales i tillegg felleskostnader til garasjesameiet på 360,- pr. mnd. for parkeringsplassen og andel av fellesgjeld i garasjesameiet.

Informasjon fra garasjesameiet hentet fra innkalling til årsmøte 2026: De månedlige innbetalingene til fellesutgifter er i minste laget i forhold til de løpende utgifter og behov for investeringer. Det må påregnes økning utover konsumprisindeksen etterhvert.

På grunn av prisstigning og renteøkninger er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett fra Telenor med grunnpakken inkludert i felleskostnader.
- Felleskostnader for garasjeplass - se punkt under felleskostnader/parkering.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 539,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lørenskog kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 942 703,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 770 812,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET LØKENHAGEN I, orgnr. 918686592

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Løkenhagen I 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 Løkenhagen I ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 918686592.
- Sameiet Løkenhagen I består av 55 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsførsel utføres av USBL.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid:
Styret har i 2025 hatt et vesentlig fokus på økonomisk styring og trygge rammer for bomiljøet i Løkenhagen. Årsmøtet ble avholdt fysisk i nærområdet i Skårer kirke, og det tette arbeidet med økonomien har gitt gode resultater. Til tross for at året bød på betydelige, ikke-budsjetterte utgifter – deriblant kr 175 000 til en uforutsett reparasjon av heis og kr 100 000 til investering i et nytt, elektronisk adgangskontrollsystem – lander regnskapet på et overskudd på kr 115 469. Den positive økonomiske utviklingen skyldes i stor grad at strømprisene stabiliserte seg på et nøkternt nivå, hjulpet av den nye strømordningen Norgespris fra siste kvartal, i tillegg til at de store kommunale avgiftene ble holdt godt innenfor budsjetterte rammer.
Selv om året gikk i pluss, er ikke de økonomiske utfordringene over. For å matche den generelle kostnadsutviklingen, samt sikre nok ressurser til fremtidig vedlikehold og uforutsette hendelser, ble felleskostnadene økt med 8 % fra 1. januar 2026. Ved siden av det økonomiske arbeidet har styret også måttet håndtere driftstekniske utfordringer i fellesskapet. Renovasjonssystemet med avfallssug er fortsatt krevende for både styret og hele Løkenhagen-fellesskapet, men det registreres nå en positiv og ryddigere trend rundt nedkastene og avfallsbrønnene som styret håper vil fortsette.
Avslutningsvis minner styret om viktigheten av å spille på lag med borettslagets vedtekter og husordensregler for å opprettholde et trygt og attraktivt bomiljø. Det rettes en

spesiell påminnelse om forpliktelsen til å registrere skifte av leietakere hos Usbl. Dette er helt avgjørende for at styret til enhver tid vet hvem som bor i bygningsmassen, noe som er kritisk for brannvarslingen og det gode samarbeidet med Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 209,-

Lånenummer: 93727003841, Handelsbanken
Type lån: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 7.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 14.09.2026: kr 50 204,-
Andel av saldo: kr 209,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.12.2026)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Løkenhagen garasjesameie har lån.
Rentesats p.t. er 7,8%.
Andel av fellesgjeld: kr 209,-

Fellesformue
Kr 7 154,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 115 469,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 7 889,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad en til to ganger årlig.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det forutsettes at det ikke vil være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes utenfor de utvendige fellesarealene, hvilket betyr at utgangene til Losbyveien skal benyttes. Ved gjentatte klager kan styret forby et dyrehold, hvis det er til vesentlig ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1288106

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 082 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med diverse beplantning, trær, plenarealer og asfalterte internveier . At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Her bor du i hjertet av det nye Lørenskog, i enden av sentrumsgata Skårersletta hvor kommunen de siste årene har bygget ut sitt tetteste og mest urbane område. Fra døren rekker du ikke tenke hva du skal ha på butikken før du er hos Rema 1000 Løkenhagen i Bjarne Haugens gate, og Triaden Lørenskog Storsenter ligger ca 300 meter unna, praktisk talt rett rundt hjørnet. Området har vokst kraftig, samtidig som du fortsatt har rolige boliggater, grøntdrag og etablerte nabolag rundt deg. Barnefamilier har flere barnehager innen kort rekkevidde: Benterud barnehage ligger ca. 400 meter unna, Løken barnehage ca. 500 meter og Skårungen barnehage ca. 600 meter. Nærmeste barneskole er Benterud på ca. 500 meter, mens Løkenåsen ungdomsskole nås på rundt ti minutters gange. Mailand videregående skole ligger ca. 1,8 km unna.

Friluftsliv og Fritid
Østmarka begynner rett sør for boligområdet, og herfra har du direkte tilgang til noen av regionens best opparbeidede turområder, merkede stier og sykkelveier om sommeren, oppkjørte løyper om vinteren. Følger du Losbyveien innover kommer du til Losby med besøksgård, golfbane og det historiske Losby Gods. Og skulle du få lyst på en skitur midt i juli, ligger SNØ Europa`s største innendørs skianlegg, med alpinbakke og langrennsløyper året rundt bare noen minutter unna med bil. For den helsebevisste er det treningssenter i gangavstand på Skårersletta, og Rolvsrud idrettspark ligger i nabolaget.

Service og Fasiliteter
Hverdagen blir betraktelig enklere når alt ligger innenfor kort rekkevidde. De raske dagligvareinnkjøpene tar du på Rema 1000 i nabogaten, som også har Post i butikk, eller på Meny og Coop Extra på Triaden. Triaden Lørenskog Storsenter rommer over 75 butikker fordelt på tre plan med rikelig gratis parkering, og et par minutter lenger

bort finner du Metro senter med rundt hundre butikker og spisesteder. Lørenskog hus er kommunens kulturelle midtpunkt med kino, bibliotek, konsertsal og kulturskole. Legekontor finner du i samme gate Losbyveien legesenter og Akershus universitetssykehus ligger bare noen minutter unna med bil eller buss.

Kollektivt og Pendling
Nærmeste busstopp ligger rett utenfor døra og Lørenskog bussterminal ligger vegg i vegg med Metro senter og betjener en rekke linjer med hyppige avganger mot Oslo, Lillestrøm og Ahus. Linje 300 går til Bjørvika med kvartersavganger gjennom dagen, og fra Triaden rett i nærheten går blant annet linje 110 mellom Lillestrøm og Oslo. Med bil er du i Oslo sentrum på et kvarter utenom rushtiden, i Lillestrøm på ti minutter og på Gardermoen i overkant av en halvtime. Her får du en enkel hverdag hvor logistikken nesten går av seg selv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- På byggemeldte tegninger megler har mottatt fra kommunen er det en bod mellom soverommet og badet. Delen av soverommet som opprinnelig er tiltenkt bod og som i dag benyttes som soverom er ikke tillatt benyttet som soverom. For at den delen av rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Leiligheten stemmer overens med tegninger i tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 13.02.2017.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning etter reguleringsplan Skårer syd.
I Kommuneplanens arealdel 2026–2038 er arealbruken avsatt til: Boligbebyggelse, nåværende.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/100/787/40:
10.04.2017 - Dokumentnr: 313510 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:790
Bestemmelse om bruk, drift- og vedlikehold av felles uteområder
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelsen omfatter også fjernvarmerør, kabler og andre rørføringer.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Best. om adkomstrett
Gjelder for reparasjon av bygning og konstruksjoner på egen eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:790
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:790
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av fordrøyningsbasseng
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:790
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av trafo med nødvendige ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062788 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2018 - Dokumentnr: 800071 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om rett til og vedlikehold av tennskap koblet til trafo
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2017 - Dokumentnr: 132393 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/3990

10.04.2017 - Dokumentnr: 313510 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788 Snr:1 til og med snr. 60.

Bestemmelse om bruk, drift- og vedlikehold av felles uteområder
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313510 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789 Snr:1 til og med snr. 52

Bestemmelse om bruk, drift- og vedlikehold av felles uteområder
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313510 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:790 Snr:1 til og med snr. 39

Bestemmelse om bruk, drift- og vedlikehold av felles uteområder
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:788 Snr:1 til og med snr. 60

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 313768 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:789 Snr:1 til og med snr. 52

Bestemmelse om benyttelse og vedlikehold av avfallssug
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2017 - Dokumentnr: 498806 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Rett til innvendig bod

11.05.2017 - Dokumentnr: 498806 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.05.2017 - Dokumentnr: 498806 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.05.2017 - Dokumentnr: 498806 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Bestemmelser om fjernvarmerør, ventilasjon, kabler og andre rørføringer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.05.2017 - Dokumentnr: 498806 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:786
Rett til bruk av sykkelparkering

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 27 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 722,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

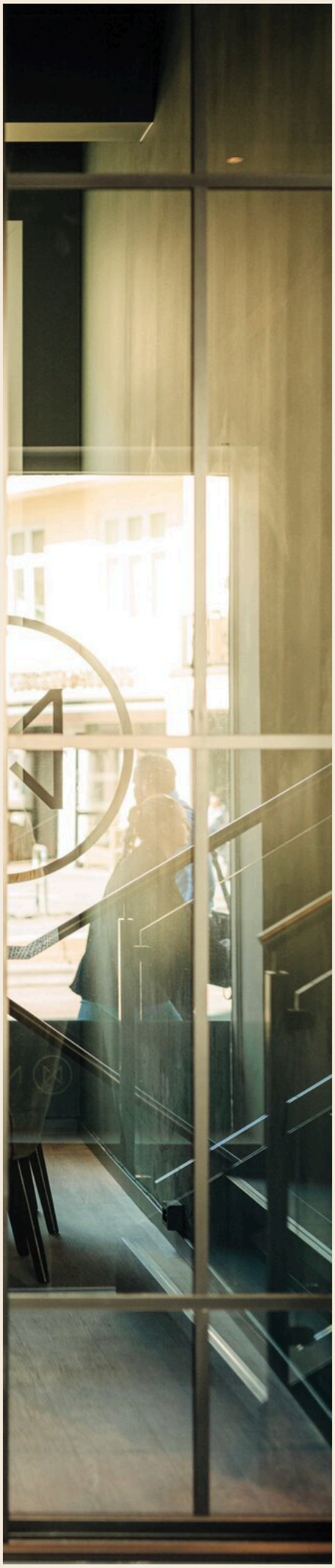
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Losbyveien 5

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 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	11 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	22 min / 1.9 km
Mailand videregående skole	900 elever	21 min / 1.8 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	5 min / 3.6 km

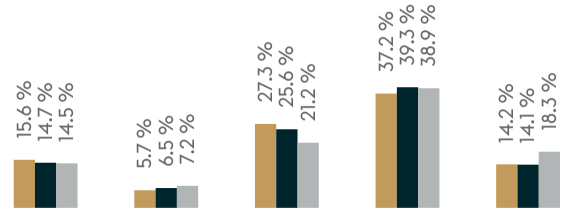
Offentlig transport

Bergerveien	Linje 110, 110E, 120	0 min / 0 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

Løken barnehage (1-5 år)	93 barn	3 min / 0.3 km
Berger barnehage (1-6 år)	114 barn	4 min / 0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år)	70 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad balløkke	3 min
Triaden sportssenter	5 min
SATS Triaden	5 min
Sporty 60+	6 min

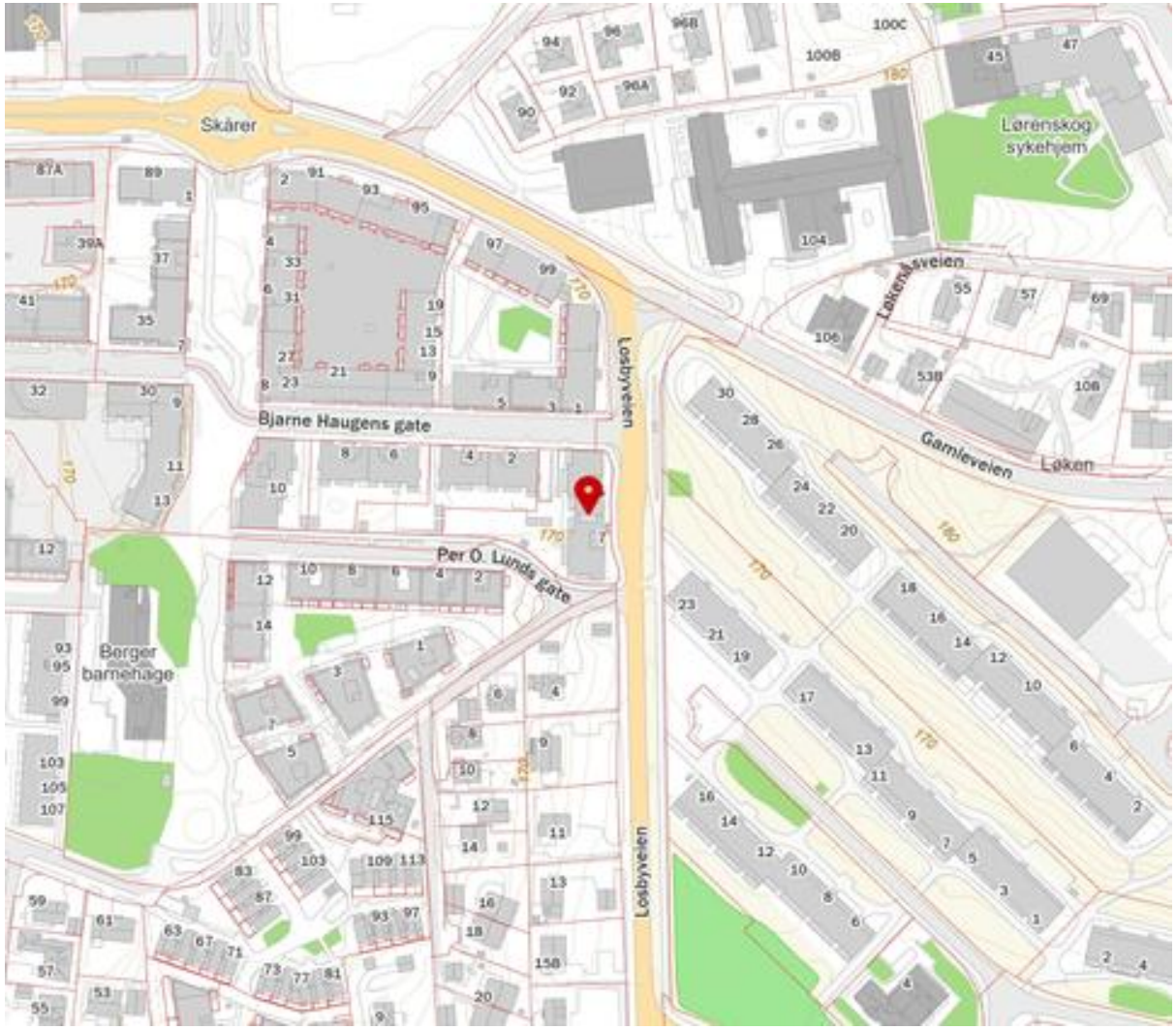
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 787, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3860 **Eiendomsverdi ref nr:** JM1285

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 7.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: annet.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3,2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking av kurser.
Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

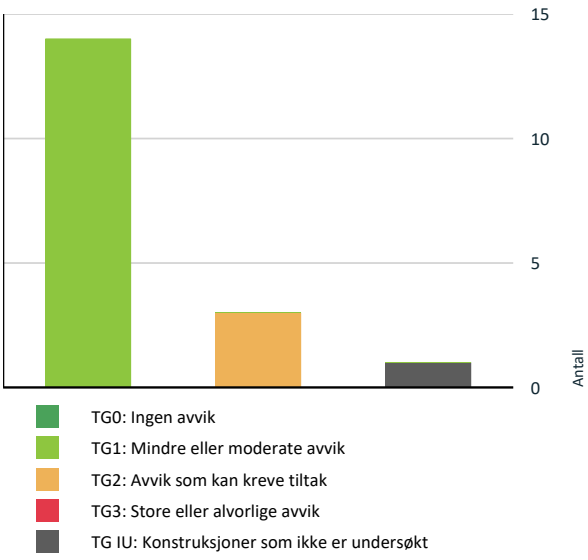
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren subber mot karm ved bruk. Forholdet indikerer behov for justering av dørblad og/eller beslag.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdet gir redusert brukskomfort og kan føre til økt slitasje på dør, terskel og beslag. Over tid kan dette øke risikoen for utettheter, luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for bygningsdelen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer alvorlig funksjonssvikt

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og justere hengsler og dørblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Registrerte skjevheter overstiger anbefalte grenseverdier i NS 3600 for aktuelle målinger. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående setningsutvikling eller konstruktive skader på befaringsdagen.
Tiltak
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av gulv og overflater.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3,2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i forbindelse med nybygget som ble ferdigstilt i 2017. Det foreligger opplysninger om midlertidig brukstillatelse/ferdigstillelse av bygget. Dokumentasjon som bekrefter utført uavhengig kontroll av våtrom er ikke fremlagt ved befaringen. Med bakgrunn i byggets alder og offentlig saksbehandling legges det til grunn at nødvendige kontroller er gjennomført som del av byggesaken.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3,2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5. ETASJE > BAD

TG RØ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende merking kan gjøre det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike tappepunktene ved service, vedlikehold, feilsøking eller lekkasjesituasjoner. Dette gir redusert brukervennlighet, men innebærer normalt ikke en direkte skade eller funksjonssvikt på anlegget.
Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskapet slik at de kan identifiseres entydig. Arbeidet er enkelt å utføre og vil forbedre drift, vedlikehold og fremtidig feilsøking.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	43			43	12
Kjeller		7		7	
SUM	**43**	**7**			**12**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Golstan Eliassi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	787	0	40	2082 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Losbyveien 5

Hjemmelshaver
Eliassi Golstan, Beyara Maryam

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
42 / 3990

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 082 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Har malt vegger i stue og på soverom. Gjort i juli 2020 av meg selv og familiemedlemmer.
-Montert garderobeskap (vegghengt) i gangen. Gjort i juli 2020 av meg selv og familiemedlemmer.
-Hengt opp tre hyller på badet (festet i flisene). Gjort sommeren 2024.
-Hengt opp hyller med limputer i dusjen (avtagbare). Gjort sommeren 2024.
-Satt på selvklebende fliser på kjøkkenvegg for enklere rengjøring av veggen bak. Gjort sommeren 2025.
-Satt på click-on-click-off gulvplater på balkongen. Det er i vedlikeholdsfritt materiale, fra Clas Ohlson. Ble gjort sommeren 2025.
-Satt opp stikkontakt og lysbryter på høyre side ved senga (festet på skapvegg).
-Endret stikkontakt fra mulighet til 2 plugger til 4 stk på soverom og i stue.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Ytterdør er litt skjev.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.09.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Bygningen er opplyst å ha ferdigattest, men dokumentet er ikke fremlagt for kontroll. Opplysninger er basert på tilgjengelig informasjon fra Eiendomsverdi.no.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maryam Beyara	9578-5999-4-4329408	2026-09-10 13:44:47
Golstan Eliassi	9578-5999-4-3092204	2026-09-09 15:30:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
47-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Golstan Eliassi, Maryam Beyara

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1288106
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS Endret på to stikkontakter (soverom og stue) og lagt inn lysbryter og ekstra stikkontakt ved seng.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Defa. Installert 29.06.2023

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra kjøp i 2020. Takstmann i forbindelse med salget til meg.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra kjøp i 2020. Takstmann i forbindelse med salget til meg.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0082/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Golstan Eliassi	**2026-09-09**	**Maryam Beyara**	**2026-09-10**

Identifikasjon

Golstan Eliassi

Identifikasjon

Maryam Beyara

Signicat

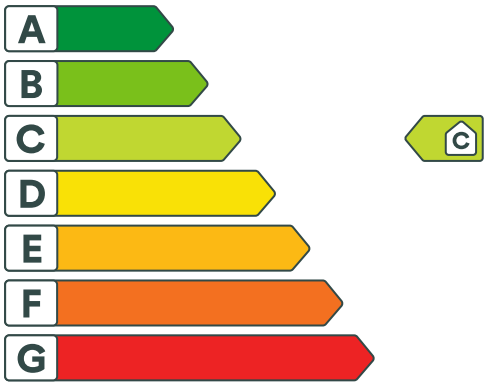
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347893**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300488271**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **787**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **9**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
125,63

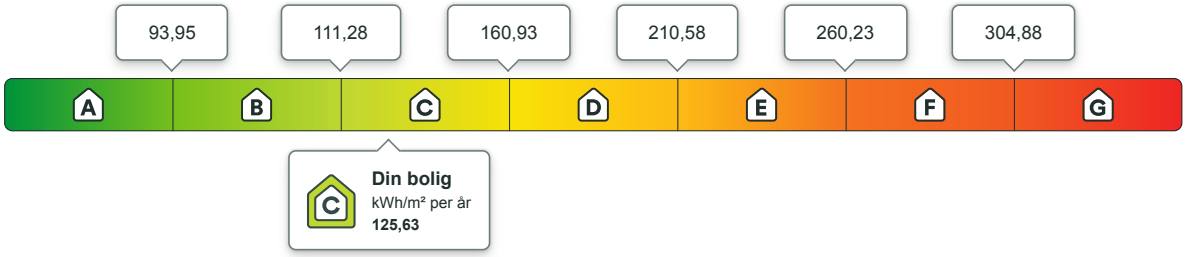
Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 041,20	**140,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Ditt medlemsbevis vil du finne digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app. I Bonabo oppdaterer du selv også enkelt adresse, telefon og epost.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett 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
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og 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

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

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

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post 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 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Ditt medlemsbevis vil du finne digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app. I Bonabo oppdaterer du selv også enkelt adresse, telefon og epost.

Når eierskiftet er gjennomført vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og vi kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i huseierforening

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 bolig:
   - **Kr 3.216,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 14 dager 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

Informasjon i forbindelse med salg av andel i tilknyttet borettslag uten forkjøpsrett

Salgsmelding ved eierskifte
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 megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408,-** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.
Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for utregning av maksimalpris

- Gebyr for utregning av maksimalpris **kr 1569** inkl. mva (gjelder enkelte klausulerte borettslag).

Medlemskap
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt.
Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal **alle** som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Ditt medlemsbevis vil du finne digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app. I Bonabo oppdaterer du selv også enkelt adresse, telefon og epost.

Når eierskiftet er gjennomført vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og vi kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget 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 forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

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

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet sameie

Annonsering av forkjøpsrett 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
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og 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

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn på eierseksjonssameiet, Gnr, Bnr, seksjonsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

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

Medlemskap i Usbl
Det er ikke krav til medlemskap i Usbl ved kjøp. Usbl medlemmer kan benytte seg av forkjøpsrett. Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post 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 25.06.2026

Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet annet boligbyggelag

Usbl er forretningsfører for flere borettslag som er tilknyttet andre boligbyggelag. Det er det aktuelle boligbyggelaget som avklarer forkjøpsretten.

Annonsering av forkjøpsrett
Bestilling av forhåndsutlysning og fastprisutlysning skal sendes til både boligbyggelaget og til Usbl.

Ved forhåndsavklaring må også salgsmeldingen sendes til både boligbyggelaget og til Usbl.
Henvendelser til Usbl skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Når overtakelsen har funnet sted sendes restanseforespørsel til Usbl restanse@usbl.no, og deretter sendes oppgjørsbrev/sluttbrev til Usbl: eierskifte@usbl.no

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr - **kr 6.725,-** inkl. mva
  Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten
Gebyret faktureres direkte fra boligbyggelaget.

Medlemskap i Boligbyggelaget er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra det aktuelle boligbyggelaget.

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 04.02.2026

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på aksjelaget og aksjenr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Boligopplysninger

- Full pakke, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Bolig: **kr 6.725,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.408,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Andre gebyrer

- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.340,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.313,-** inkl. mva

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



INNKALLING 2026

Sameiet Løkenhagen I

Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00

Skårer Kirke

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 Løkenhagen I

Møtet finner sted onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Skårer Kirke

Adresse: Løkenåsveien 35. Romslig parkering på utsiden.
Gangavstand er ca. 5 minutter fra Losbyveien 5-7. Gå fortau på Gamleveien i retning Triaden og ta til høyre ca. 80 meter etter sykehjemmet - og gå så rett opp bakken. Da får man Skårer gård til venstre og Skårer kirke til høyre med egen inngang til underetasjen.

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 Løkenhagen I 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 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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlem til styret

5.3 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 er på kr 155.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 155.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Gaute Sirevåg, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arild Vangstein, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Morten Vines, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonny Granøe, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Elisabeth Linnea Funnemark, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Arild Vangstein er på valg og stiller til gjenvalg.

Morten Vines er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arild Vangstein velges for 2 år.

Morten Vines velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Elisabeth Linnea Funnemark er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Annie Raae Sjåvik stiller som vara for 1 år.

Forslag til vedtak: Annie Raae Sjåvik velges som vara for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Øystein Fure er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Øystein Fure gjenvelges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**564 134**	**769 627**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	115 469	-177 750
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-27 744
B. Endring arbeidskapital	**115 469**	**-205 494**
C. Arbeidskapital	**679 603**	**564 134**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	877 280	852 231
Kortsiktiggjeld	-197 678	-288 098
C Arbeidskapital	**679 603**	**564 134**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Løkenhagen I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 475 064	3 059 659	3 433 695	3 710 264
Sum leieinntekt		**3 475 064**	**3 059 659**	**3 433 695**	**3 710 264**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	4 829	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**4 829**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 475 064**	**3 064 488**	**3 433 695**	**3 710 264**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	17 625	21 150	21 855
Styrehonorar	3	150 000	125 000	150 000	155 000
Driftskostnad					
Energikostnad		654 348	681 991	750 000	772 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	201 469	229 402	191 673	209 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 211 596	1 212 178	1 281 680	1 390 680
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	6 188	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 024	15 743	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	481 865	414 013	430 000	472 000
Revisjonshonorar		7 446	6 769	7 500	7 700
Forretningsførerhonorar		113 746	109 476	118 265	125 000
Andre honorar	8	5 284	225	5 000	5 000
Kontorkostnad		0	1 296	0	0
TV/bredbånd		340 982	286 862	299 640	349 140
Forsikringer		167 250	153 578	167 249	185 000
Andre kostnader	9	3 622	6 358	1 000	3 000
Sum kostnad		**3 380 284**	**3 266 704**	**3 430 157**	**3 702 375**
Driftsresultat		**94 780**	**-202 216**	**3 538**	**7 889**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 689	25 083	0	0
Rentekostnad		0	617	0	0
Netto finansposter		**-20 689**	**-24 466**	**0**	**0**
Årsresultat		**115 469**	**-177 750**	**3 538**	**7 889**
Overført sameiekapital		115 469	-177 750	0	0
SUM OVERFØRINGER		**115 469**	**-177 750**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Løkenhagen I

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		9 127	8 190
Kundefordringer		80 377	22 905
Andre kortsiktige fordringer		0	12 935
Forskuddsbetalte kostnader		134 239	116 747
Innestående konsernkonto og bank		653 537	691 454
Sum omløpsmidler		**877 280**	**852 231**
SUM EIENDELER		**877 280**	**852 231**

Balanse 2025 Sameiet Løkenhagen I

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		679 603	564 134
Sum opptjent egenkapital		**679 603**	**564 134**
Sum egenkapital	**10**	**679 603**	**564 134**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 666	0
Leverandørgjeld		194 012	288 098
Sum kortsiktig gjeld		**197 678**	**288 098**
Sum gjeld		**197 678**	**288 098**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**877 280**	**852 231**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Gaute Sirevåg
Styreleder

Jonny Granøe
Styremedlem

Arild Vangstein
Styremedlem

Morten Vines
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven 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 55 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr. 100 b.nr. 787 i 3029 Lørenskaog kommune. Eiertomt på 2.082 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP1288106.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 134 174	2 763 399
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	340 890	287 100
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	206
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	8 954
Sum	**3 475 064**	**3 059 659**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	4 829
Sum	**0**	**4 829**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	125 000
Sum	**171 150**	**142 625**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	66 678	64 175
6340 Heisalarm	2 768	2 067
6341 Brannalarm	8 471	9 993
6360 Annet renhold	0	155
6361 Fast renhold	50 453	45 779
6362 Skadedyrutryddelse	0	28 633
6363 Søppelsug	1 017	0
6364 Matteleie	26 809	25 815
6390 Andre driftskostnader	7 510	26 157
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 135	10 464
6392 Containerleie/tømming	6 530	2 361
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 099	13 804
Sum	**201 469**	**229 402**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 024	12 509
6552 Driftsmateriell	0	3 234
Sum	**15 024**	**15 743**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	0	35 773
6611 Vedlikehold heiser	226 559	257 392
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 595	27 262
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	54 985	93 586
6630 Egenandel forsikring	14 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	111 952	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	40 631	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	5 144	0
Sum	**481 865**	**414 013**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	225
6730 Teknisk honorar	5 284	0
Sum	**5 284**	**225**

Konto 6730 gjelder radonmåling.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	2 500
7770 Betalingskostnader	1 188	988
7773 Omkostninger innkreving	2 435	2 870
Sum	**3 622**	**6 358**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	564 134	115 469	679 603
Sum opptjent egenkapital	**564 134**	**115 469**	**679 603**
Sum egenkapital	**564 134**	**115 469**	**679 603**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Løkenhagen I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Løkenhagen I

Styreleder	Jan Gaute Sirevåg (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Arild Vangstein (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jonny Granøe (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Morten Vines (sign.)	27.02.2026

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 Løkenhagen I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løkenhagen I 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

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: D96EH-PKKU7-I2PAS-B5TIX-FWOJ1-IBFJF

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: D96EH-PKKU7-I2PAS-B5TIX-FWOJ1-IBFJF

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 10:56:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D96EH-PKKU7-I2PAS-B5TIX-FWOJ1-IBFJF

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 Løkenhagen I

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Gaute Sirevåg
Styremedlem, Arild Vangstein
Styremedlem, Morten Vines
Styremedlem, Jonny Granøe
Varamedlem, Elisabeth Linnea Funnemark

Styret i Sameiet Løkenhagen I består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Løkenhagen I 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 Løkenhagen I ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 918686592

Sameiet Løkenhagen I består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Løkenhagen I er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1288106. 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 Løkenhagen I bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

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

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Årsmøtet ble avholdt fysisk i Skårer kirke som ligger i vårt nære nabolag.

Økonomien har også i 2025 hatt et vesentlig fokus i styrets arbeid. Strømprisene har stabilisert seg på et nøkternt nivå - og med nyordningen Norgespris på plass fra siste kvartal har det vært av stor betydning for å kunne holde kostnadene til strøm/fjernvarme godt innenfor budsjettert nivå.

Når vi så i tillegg har fått de store kostnadene med kommunale avgifter innenfor budsjett, er det vesentlige årsaker til at vi lander på et overskudd i regnskapet på kr. 115.469.- Og det skjer i en situasjon med ikke-budsjetterte utgifter på 175.000 til uforutsett reparasjon av heis og 100.000 til investering i sikkerhet ved å skaffe oss elektronisk adgangskontroll som nå fungerer utmerket.

Selv om vi i forlengelsen av overskudd 2025 øker felleskostnadene fra 01.01.2026 med 8 %, betyr ikke det at økonomiutfordringene er borte - men vi trenger å matche kostnadsutviklingen og for øvrig sikre ressurser til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og uforutsette hendelser.

Så er det heller ikke til å legge skjul på at avfallssug som renovasjonssystem fortsatt er meget utfordrende for styrene og hele Løkenhagen fellesskapet - men vi registrerer nå at det sakte, men sikkert, er blitt noe ryddigere rundt nedkast/avfallsbrønner og håper at den trenden kan fortsette.

Ellers er det stadig grunn til å minne om behovet for å spille på lag med Husordensregler og Vedtekter som viktige bidrag til å fremme et trygt og attraktivt bomiljø i Løkenhagen. I den forbindelse vil vi igjen få minne om forpliktelsen til å registrere skifte av leietakere hos Usbl, slik at vi til enhver tid vet hvem som bor hos oss. Dette er ikke minst viktig med tanke på vårt gode samarbeid med Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen vedrørende brannvarsling /utrykning.

Styret takker for tilliten og ser frem til fortsatt positivt og konstruktivt samarbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

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 Onsdag 06.05.2026.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen I		**Vår ref.:**	1236/40	**Fødselsdato eier:**	15.07.1993
Losbyveien 5		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1960
1475 FINSTADJORDET		**Eiere:**	Golstan Eliassi, Maryam Beyara		
Organisasjonsnr:	918 686 592	**Seksjonsnr:**	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 666**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 689
Tilleggsytelser:	Renovasjon	448
	Kabel-TV og Bredbånd	529

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.

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

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:	Jan Gaute Sirevåg
Adresse:	Losbyveien 7
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 90725464
E-post:	Taranhelena@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

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:	218
Annen formue:	7 154	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	100/787 - seksjon:40
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1288106

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg A

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen I	**Vår ref.:**	1236/40	**Fødselsdato eier:**	15.07.1993
Losbyveien 5	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1960
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Golstan Eliassi, Maryam Beyara		

Organisasjonsnr: 918 686 592

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Parkeringsplasser er registrert i eget garasjesameie, Løkenhagen garasjesameie (1246). Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon eller registret i annet selskap.

Det er inngått tilknyttingsavtale til fjernvarme, og det er lagt opp til anlegg med fjernvarme for varmt tappevann og radiatorer.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

En p-plass tilsvarer 1/240 andel i garasjesameiet, ref vedtektene. Garasjeplassene er tinglyst som ideele andeler på gnr. 100 bnr. 786. Sameie er en felles seksjon - garasjeplassene er ikke sekjonert. Gnr. 100, bnr. 786 og ideell andel påføres skjøte.

Tv/bredbånd: Per 1.9.2021 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

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.

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET LØKENHAGEN I

Org.nr.: 918 686 592

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 15. februar 2017, siste endret 19.4.2018

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Løkenhagen I. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.02.2017.

1-2 Eiendommen

Sameiet Løkenhagen I omfatter eiendommen gnr. 100 bnr. 787 i Lørenskog kommune.

Eiendommen er delt opp i 55 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for boligseksjonene bygger hovedsakelig på BRA for enheten (uten tilleggsdeler, eller terrasser/balkonger).

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve

flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler
Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler.

Alt 1 Dyrehold er tillat så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerene av eiendommen.

3-3 Parkering
Parkering foregår i anleggseiendommen Løkenhagen garasjesameie gnr. 100, bnr 786 for seksjonseiere som har garasjeplass i den anleggseiendommen. Løkenhagen garasjesameie har egne vedtektsbestemmelser.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og annet areal som hører seksjonen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseiere skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser/balkonger o.l. Sameiet har ansvar for rørføringer frem til fordeler og fordeler montert i boligen knyttet til varmeanlegget.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseiere kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseiere.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseiere kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet samt oppvarming/varmtvann (fjernvarme), skal fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kostnader knyttet til felles bredbånd/kabel-TV som faktureres med lik sum pr seksjon.

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk fordeles kostnadene ikke etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseierenes forpliktelse
De andre seksjonseiere 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøte. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder forvaltning av anleggseiendommen i fellesskap med medlemmene fra de andre sameierne/eiendommene hvor seksjonseierne som har eierrettigheter i anleggseiendommen. Styret har herunder anledning å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøte

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøte
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Vederlag til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseier.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtetfatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, ellerandre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

8.8 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.

8.9 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.

8.10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forsikring
Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11 Vedlikehold og drift av arealer mellom feltene
Eiendommene med gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, bnr. 789 og bnr 790 skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke er seksjonert som del av seksjonene. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene (slik som fastsatt i seksjoneringsbegjæringene).

Det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall hvor hver eiendom har en stemme hver. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres. I slike saker skjer stemmegivning med 2/3 flertall.

12 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Losbyveien Eiendom AS eller annet selskap som er utbygger (Utbygger), har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at Utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, punkt 13, bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Løkenhagen I onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Skårer Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan Gaute Sirevåg.

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: 7

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt:10

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 er på kr 155.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 155.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Arild Vangstein er på valg og stiller til gjenvalg.

Morten Vines er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Arild Vangstein for 2 år.

Valgt ble Morten Vines for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Elisabeth Linnea Funnemark er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Annie Raae Sjåvik stiller som vara for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Annie Raae Sjåvik for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Øystein Fure er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Fure for 1 år.

Protokoll for Sameiet Løkenhagen I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sihana Ganiqi (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Jan Gaute Sirevåg (sign.)	07.05.2026

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR

Sameiet Løkenhagen 1

GENERELT
Som styre vil vi få ønske beboere velkomne i alle de 55 flotte leilighetene i Sameiet Løkenhagen 1. Utgangspunktet er så langt vi skjønner utmerket og vi vil gjerne bidra til at vi får et attraktivt bomiljø.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boenhetene og fellesarealet og har til hensikt å fremme **miljø og trivsel** i sameiet, der alle kan ha det bra og føle seg trygge. **Seksjonseier** er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene tas i utgangspunktet opp på en vennlig måte med den det gjelder. Om det mot formodning ikke fører fram, kan saken tas opp med styret som kan gi en muntlig/skriftlig påtale.

RO I BYGGET
Det skal være ro i bygget fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 09.00 på søndager/helligdager. Instrumenter, radio, TV, ulike lydanlegg og støyende verktøy må uansett benyttes hensynsfullt.

BALKONGER OG FASADER
Vis hensyn overfor naboene under opphold på balkongen, og da særlig de med balkong under. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller la vannsøl av noe slag renne ut fra balkongen. Tøy/tepper skal ikke ristes, henges eller luftes ut over balkongkanten. Balkongene skal være attraktive både for beboere og omgivelser og skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av søppel, papp eller lignende. Kullgrill er ikke tillatt.

Parabolantenner, markiser, parasoller, levegger, persienner, tildekking, skilt, flagg, flaggstenger og lignende gjenstander må ikke plasseres utvendig på bygningen/på balkongen uten tillatelse fra styret.

SØPPEL OG AVFALL
Løkenhagen har to stasjoner for nedkast til avfallssug beregnet på husholdningsavfall og løst papir. Papp/kartong og glass/metall legges i dertil egnede beholdere i gata. Øvrig avfall leveres ved egne returstasjoner og det er uansett **forbudt å forsøple** ved å sette noe ved siden av nedkast og beholdere.

SKILTING, BRIKKER OG NØKLER
Navnelapper til de utvendige ringetablåene bestilles via styret. Navneskilt ved dørene til leilighetene skaffes av beboerne selv. Til postkassene benyttes 94x58mm skilt - gjerne gratis/rimelig fra Posten. Elektroniske brikker til inngangsdører og fellesområder registreres på den enkelte beboer og utstedes av styret. Ved utflytting leveres brikker tilbake til styret og/eller omprogrammeres til nye beboere. Eventuell bestilling av ekstra nøkler til leilighetene, gjøres direkte til nokler@usbl.no tlf. 229 83 800.

FELLESAREALER
Oppganger, korridorer og fellesarealer inne skal **benyttes hensynsfullt** og holdes ryddige og helt fri for uvedkommende gjenstander. Det finnes **egne oppstillingsplasser** ved trappegangene i underetasjene for barnevogner, trehjulssykler, akebrett og lignende.
Oppslag/plakater henvises til **oppslagstavler** ved postkassene og ikke på vegger/dører rundt i bygget.

Ved benyttelse av fellesarealer utendørs **tas hensyn** til andre beboere ved å holde arealene ryddige og å unngå støyende aktiviteter. Dette gjelder særlig når man benytter seg av våre flotte takterrasser, der støy lett forplanter seg til leiligheter under. Ballspill er der ikke tillatt, heller ikke røkning og grilling.

Ukjente skal ikke slippes inn i bygget, men bare gjester som vi kjenner og personlig tar ansvar for.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, men det forutsettes at det ikke vil være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes **utenfor** de utvendige fellesarealene, hvilket betyr at utgangene til Losbyveien skal benyttes.
Ved gjentatte klager kan styret forby et dyrehold, hvis det er til vesentlig ulempe for øvrige beboere.
.

BRANNVERN
Vi har et avansert og betryggende brannvarslingssystem. **Seksjonseiere/leietakere** er pålagt å kjenne **brannvarslingsrutinene** som er skissert i FDVdokumentene, og alle må vite hva som skal gjøres om alarmen utløses i egen leilighet. Brannvesen varsles ved utløst sprinkleranlegg og via brannmeldere. Kontroller ellers at brannslukningsapparatet har nok trykk. Brannforskriftene setter ellers grenser for hva som kan lagres i kjelleren. Blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i sportsbodene.

BRUKSOVERLATING
Utleie/eierskifte må ifølge vedtektene straks meldes skriftlig til styret v/ bruksoverlating@usbl.no
Seksjonseier skal informere leietaker om vedtekter/husordensregler. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade/ulempe som påføres sameiet/naboer av de som disponerer boligen.

BESKJEDER OG HENVENDELSER
Beskjeder fra sameiets styre, eller Usbl som sameiets forretningsfører, til seksjonseiere/leietakere ved rundskriv, mail/digital kommunikasjon eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Innspill angående endring av eller brudd på husordensreglene, rettes i hvert tilfelle skriftlig til styret.

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

Med vennlig hilsen styret for
Sameiet Løkenhagen 1

styreleder Jan Gaute Sirevåg, tlf. 907 25 464/jsirevag@gmail.com
teknisk ansvarlig Jonny Granøe, tlf. 976 75 650/jgranoee@online.no
sekretær/brannsikkerhetsansvarlig Arild Vangstein, tlf. 977 65 839 /arild.vangstein@gmail.com

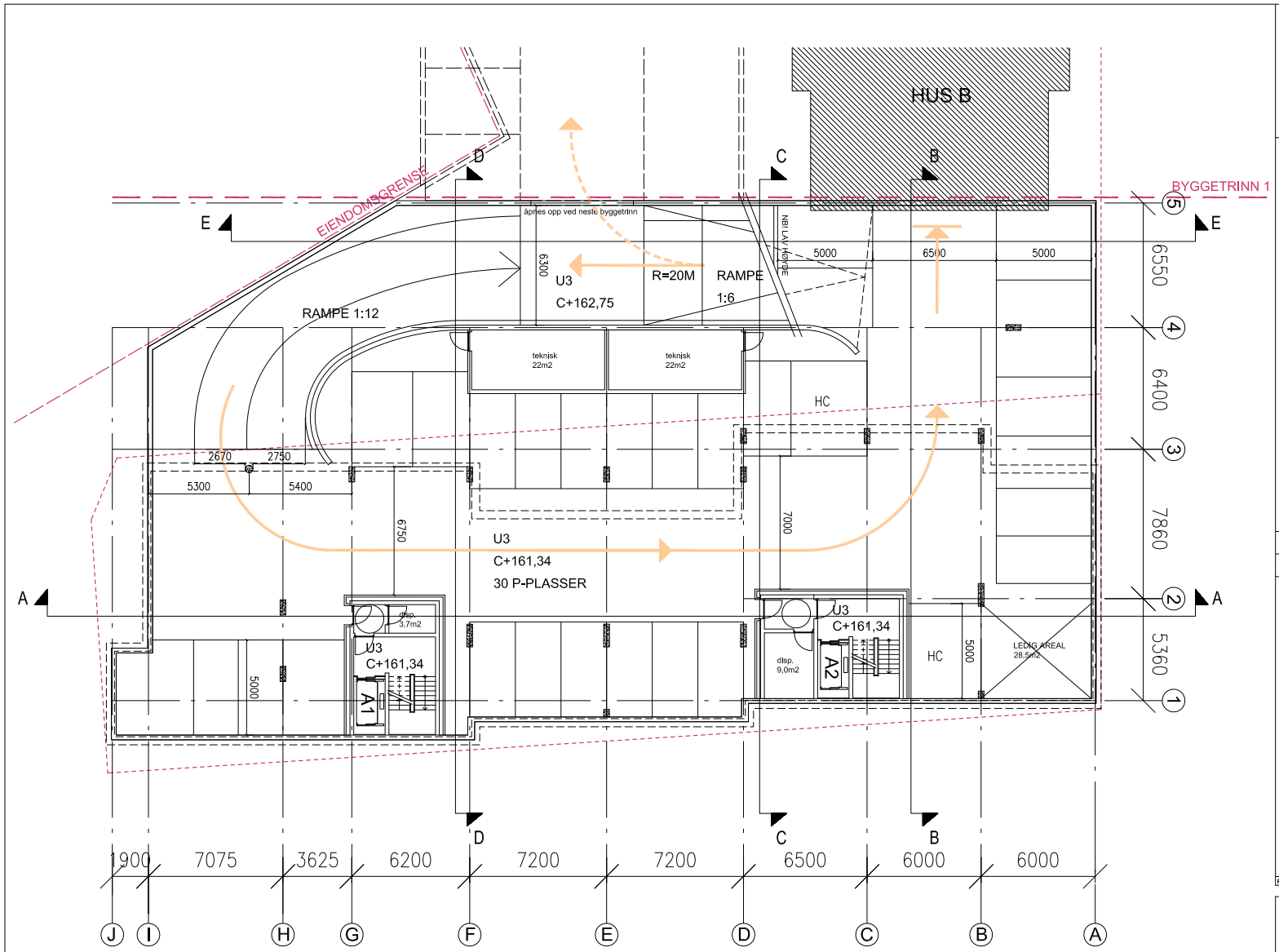
nestleder/hms ansvarlig Morten Vines, tlf. 958 30 900/morten.vines50@gmail.com

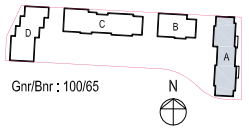
NB! If you don't speak Norwegian, please be in touch and we can help you to understand this.
12.08.2025

Kvittering for levert ordre: 1246311

Oppdragsnummer: 47-0082/26
Matrikkel: 3222/100/787/0/40
Adresse: Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET
Ordre bestilt: 2026-08-28 10:40:21
Ordre ferdig: 2026-09-03 07:40:41

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	2719,-
Bygningstegninger	1406,-
Total	4125,-





HUS A, PLAN U3 | A20–A10 | .

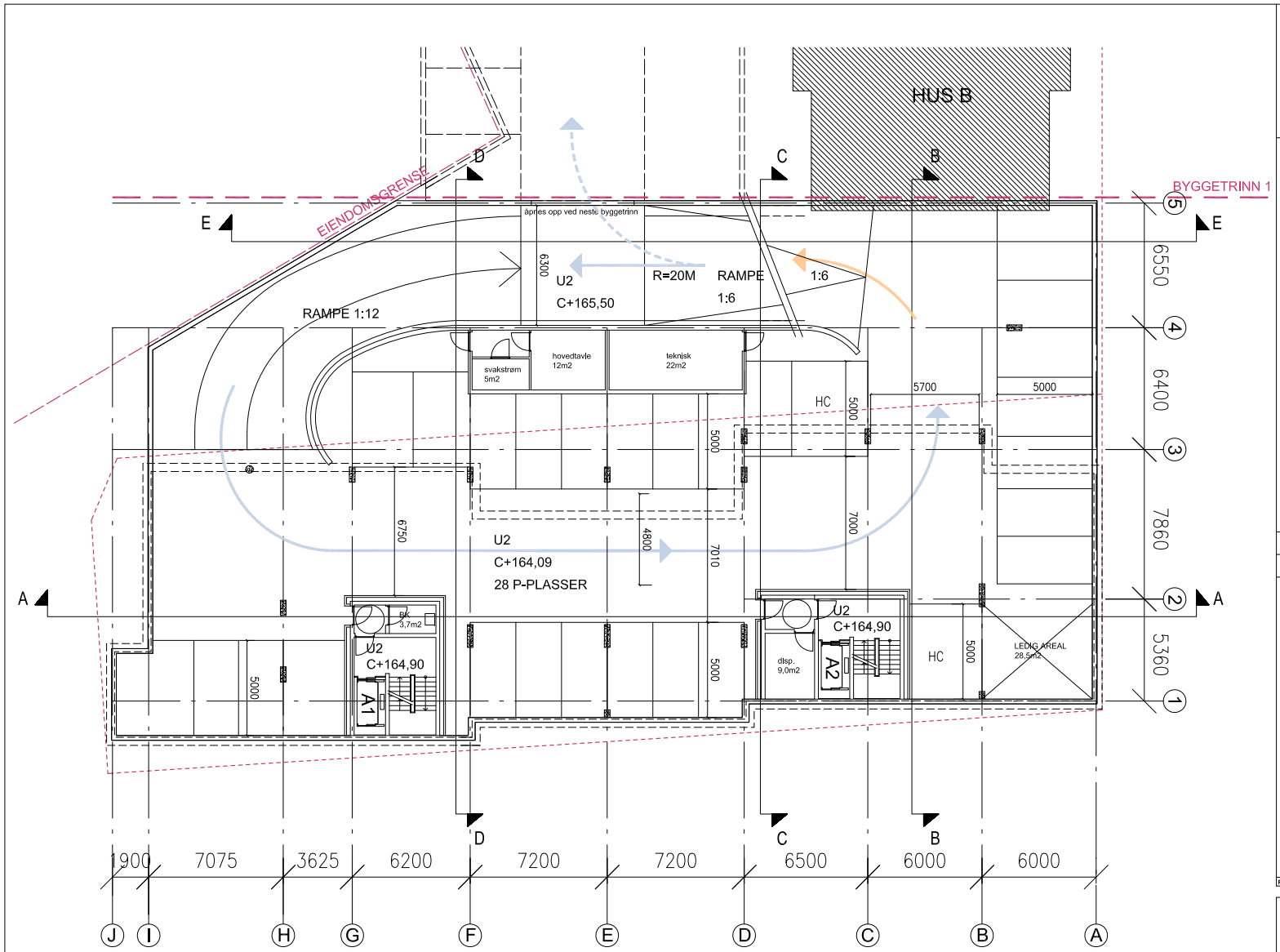
RAMMESØKNAD

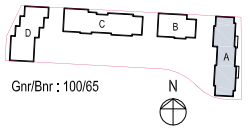
VEDLEGG E-06

Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	MÅL 1:200
HUS A	DATO 01.11.14
PLAN U3	TEGN. AV MON
	KONTR.AV JG
PROSJ.NR. 1405	TEGN.NR A20–A10
	INDEKS .





HUS A, PLAN U2 | A20–A20 | .

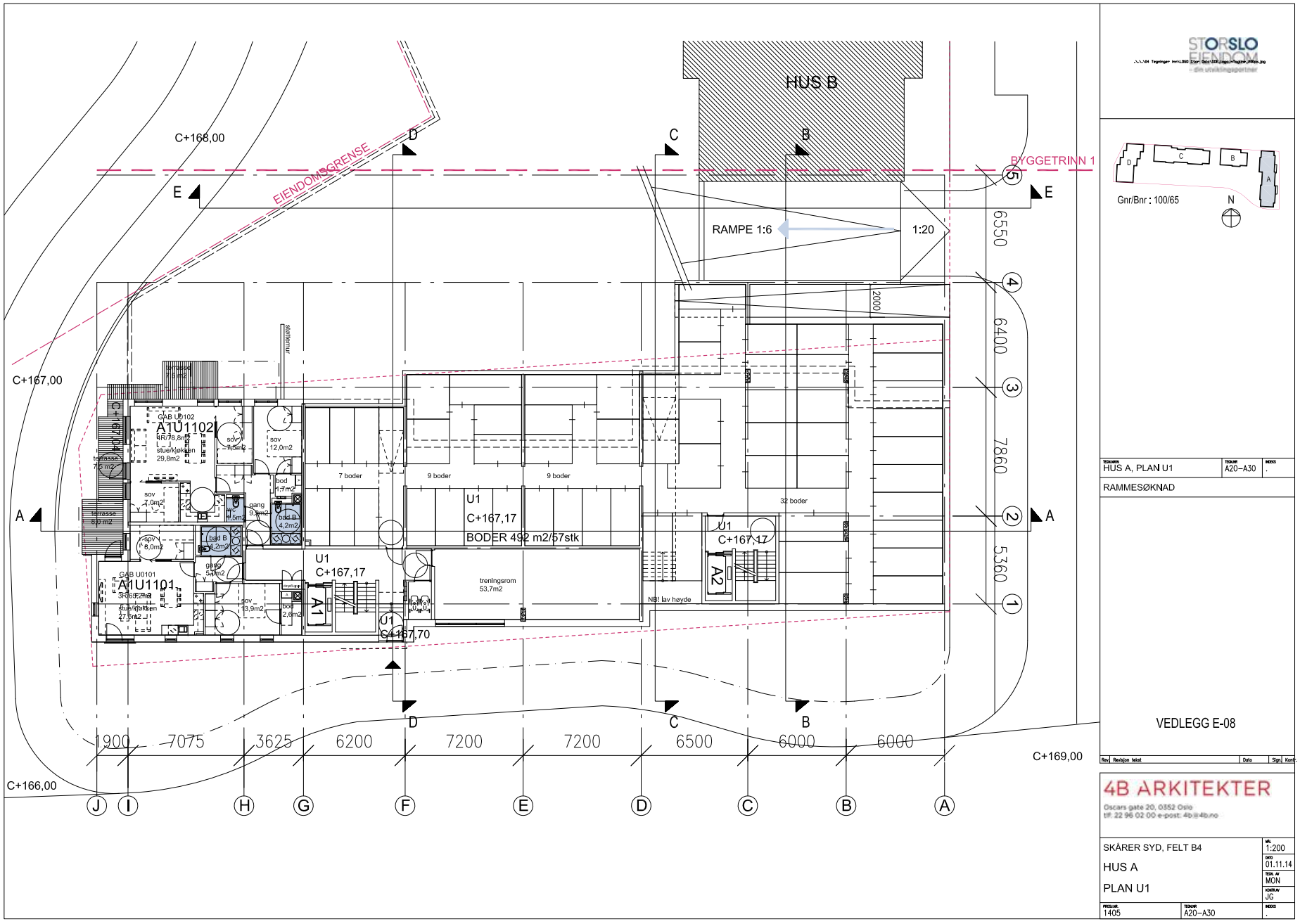
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-07

Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	MÅL 1:200
HUS A	DATO 01.11.14
PLAN U2	TEGN. AV MON
	KONTR.AV JG
PROSJ.NR. 1405	TEGN.NR A20–A20
	INDEKS .



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

HUS A, PLAN U1	A20–A30	.

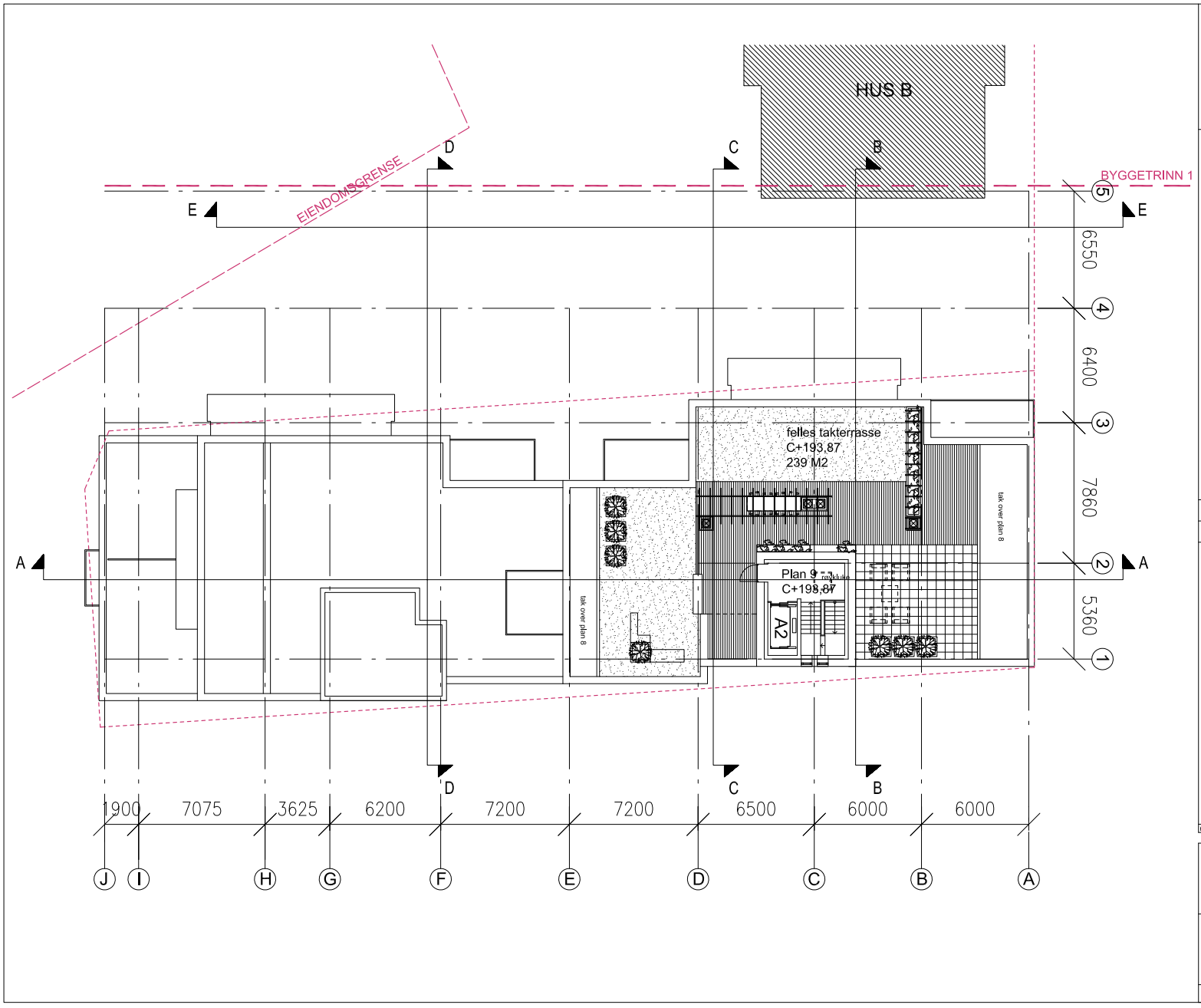
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-08

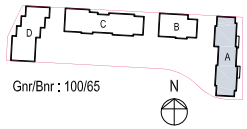
Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf. 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4		M/L 1:200
HUS A		DATO 01.11.14
PLAN U1		TEGN. AV MON
		KONTR.AV JG
PROSJ.NR 1405	TEGN.NR A20–A30	INDEKS .



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN 9	A20–A90	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-14

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

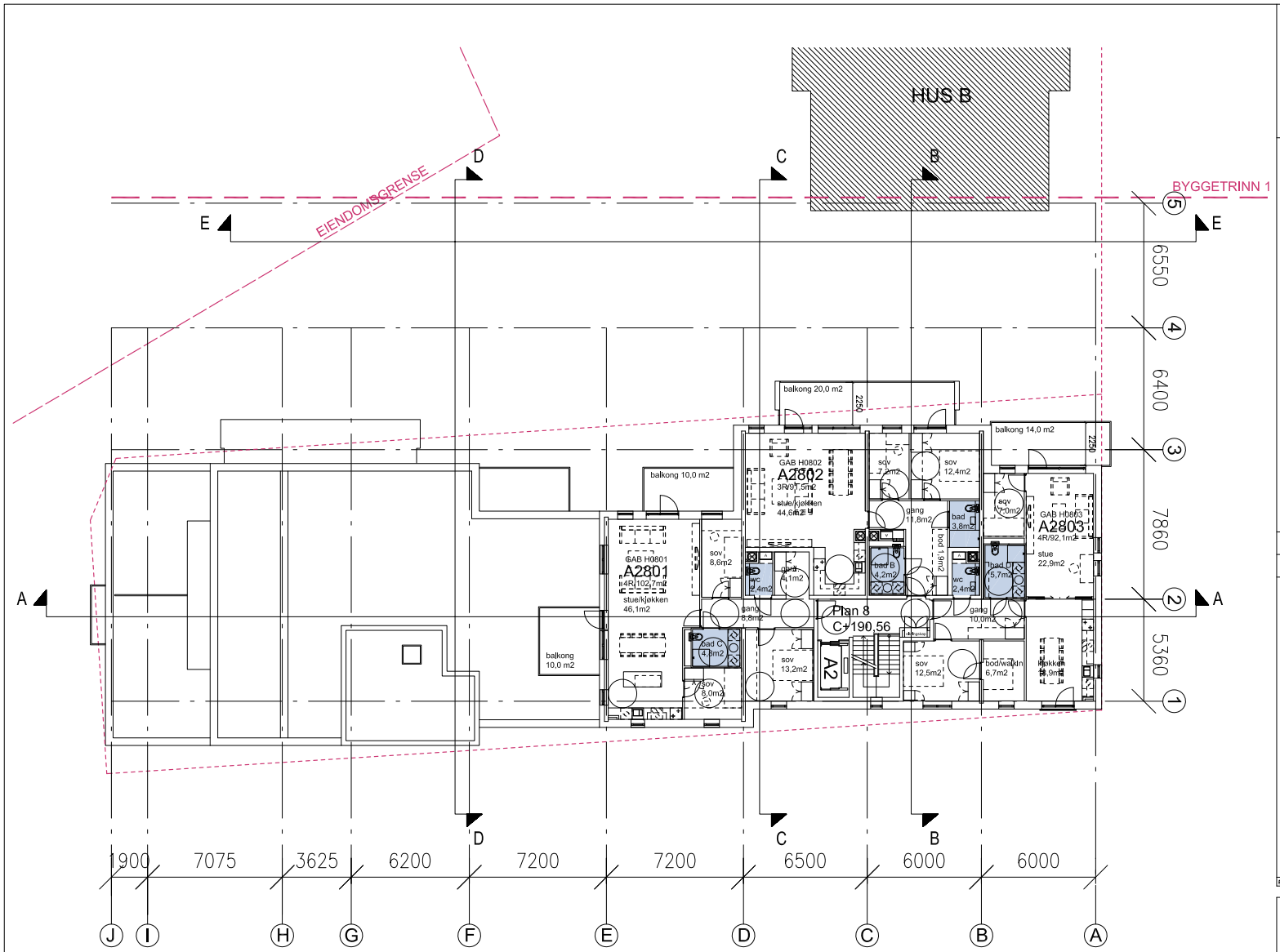
SKÅRER SYD, FELT B4

HUS A

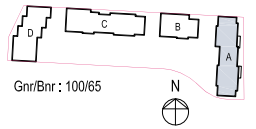
PLAN 9

MÅL	DATO	TEGN. AV	KONTR.AV
1:200	01.11.14	MON	JG

PROSJ.NR.	TEGN.NR	INDEKS
1405	A20–A90	.



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



HUS A, PLAN 8	A20–A80	.

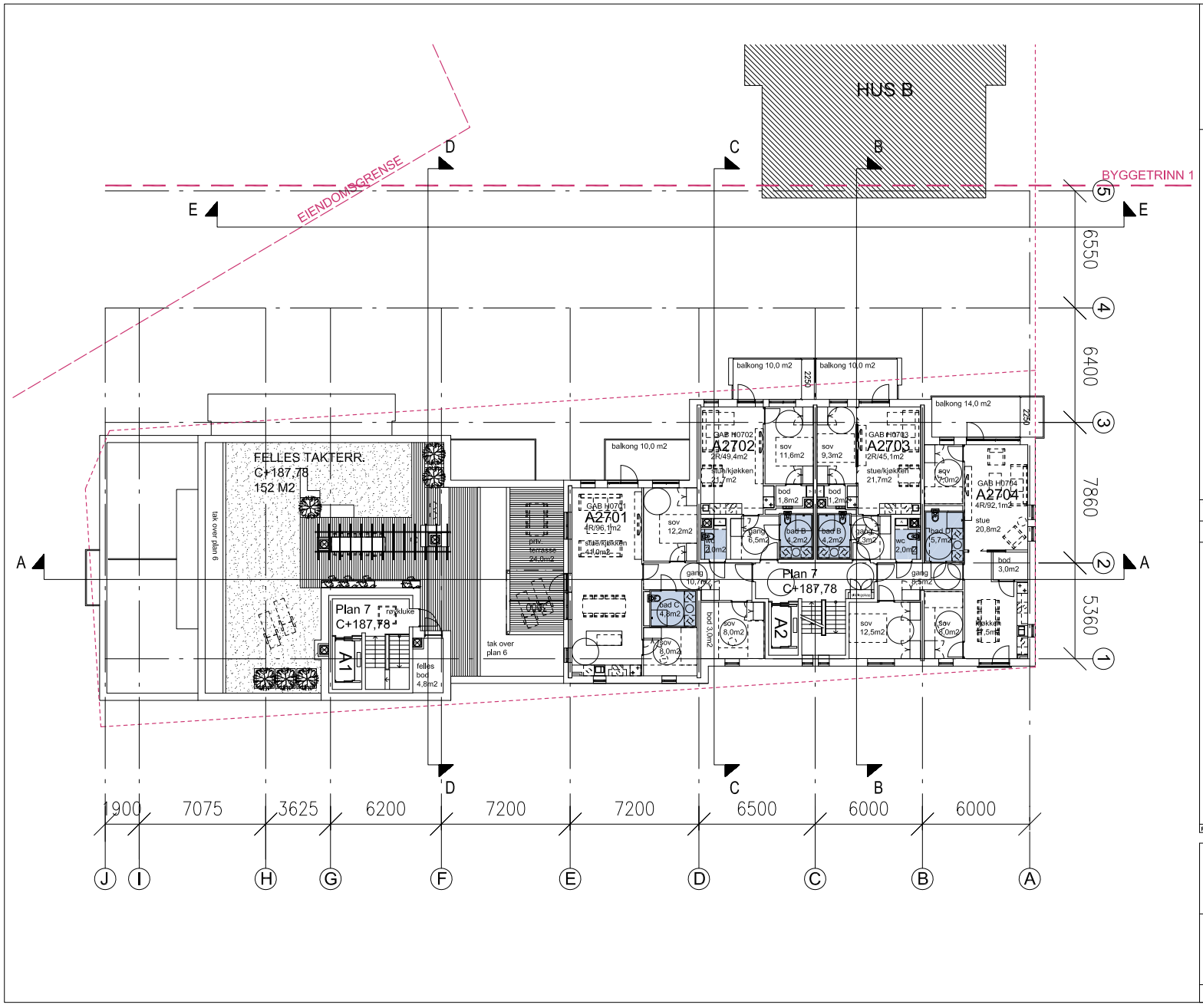
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-13

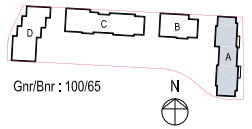
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf. 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	MÅL 1:200
HUS A	DATO 01.11.14
PLAN 8	TEGN. AV MON
	KONTROLL AV JG
PROSJEKT 1405	TEGN NR A20–A80
	INDEKS .



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



HUS A, PLAN 7	A20–A70	.

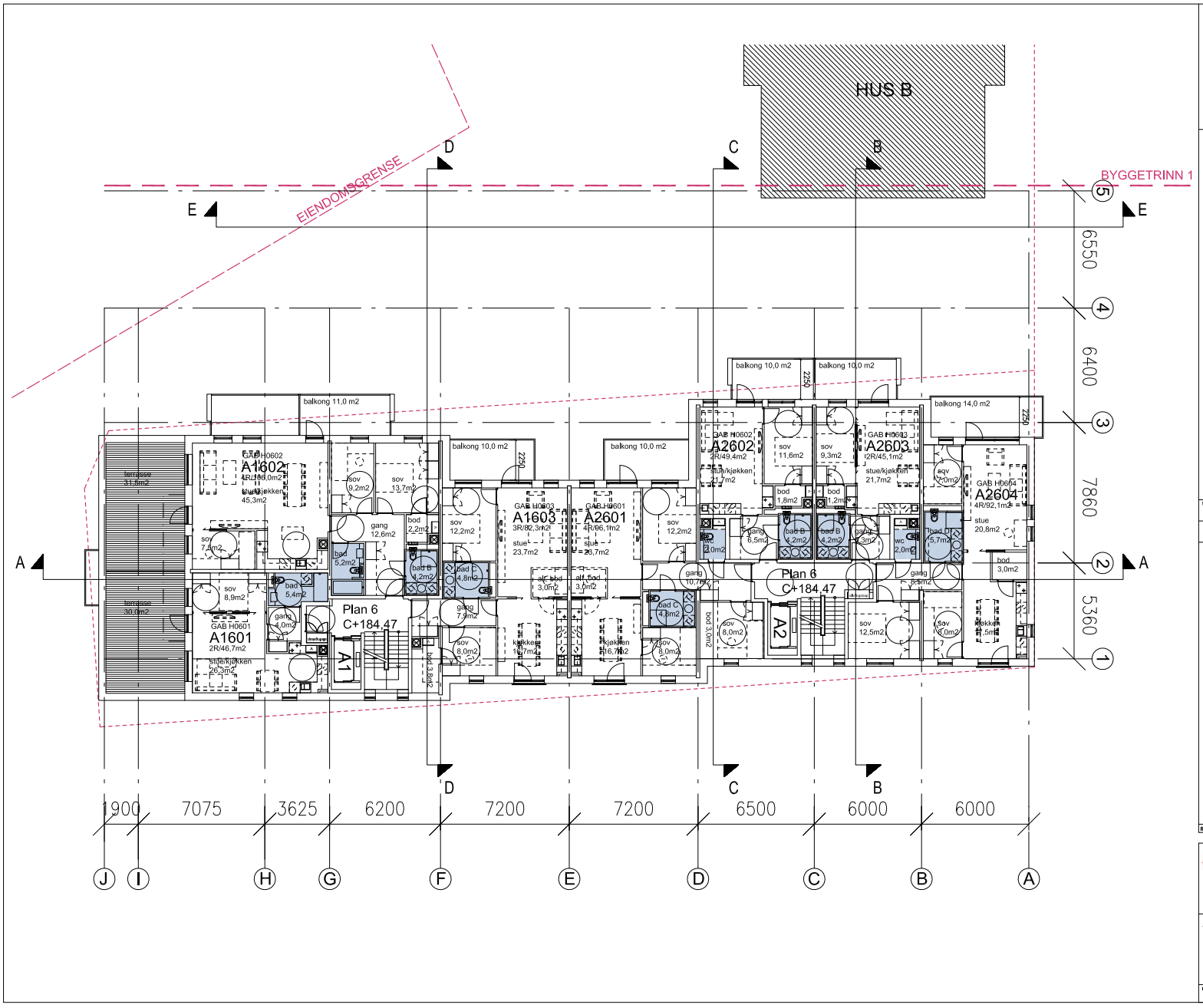
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-12

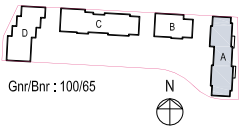
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf. 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	M. 1:200
HUS A	DATO 01.11.14
PLAN 7	TEGN. AV MON
	KONTR.AV JG
PROSJ.NR. 1405	TEGN.NR A20–A70
	INDEKS .



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



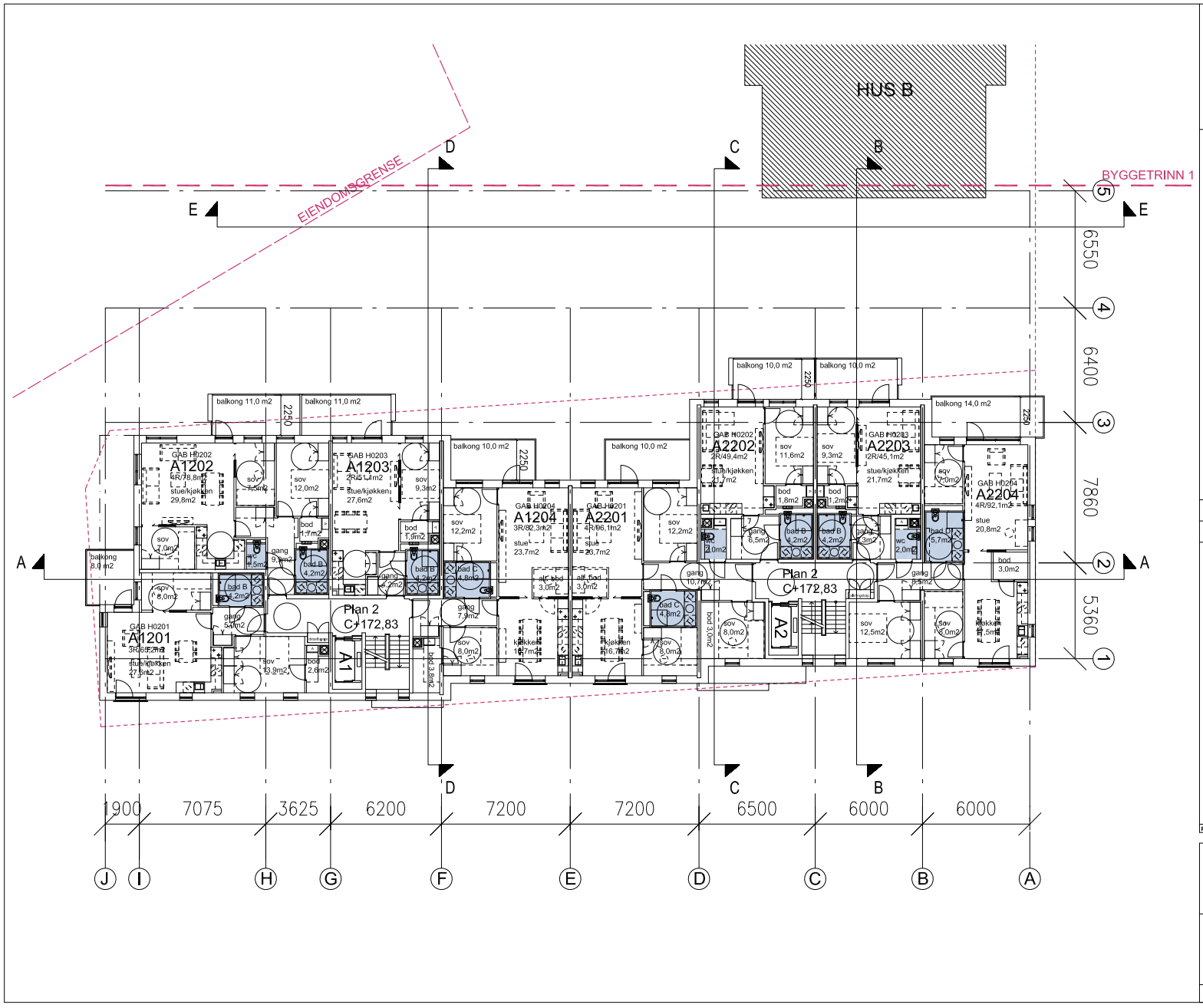
HUS A, PLAN 6	A20–A60
RAMMESØKNAD	

VEDLEGG E-11

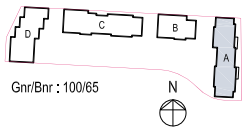
Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	1:200
HUS A	01.11.14
PLAN 6	MON
	JG
1405	A20–A60



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



HUS A, PLAN 2-5 TYPISK | A20–A50 | .

RAMMESØKNAD

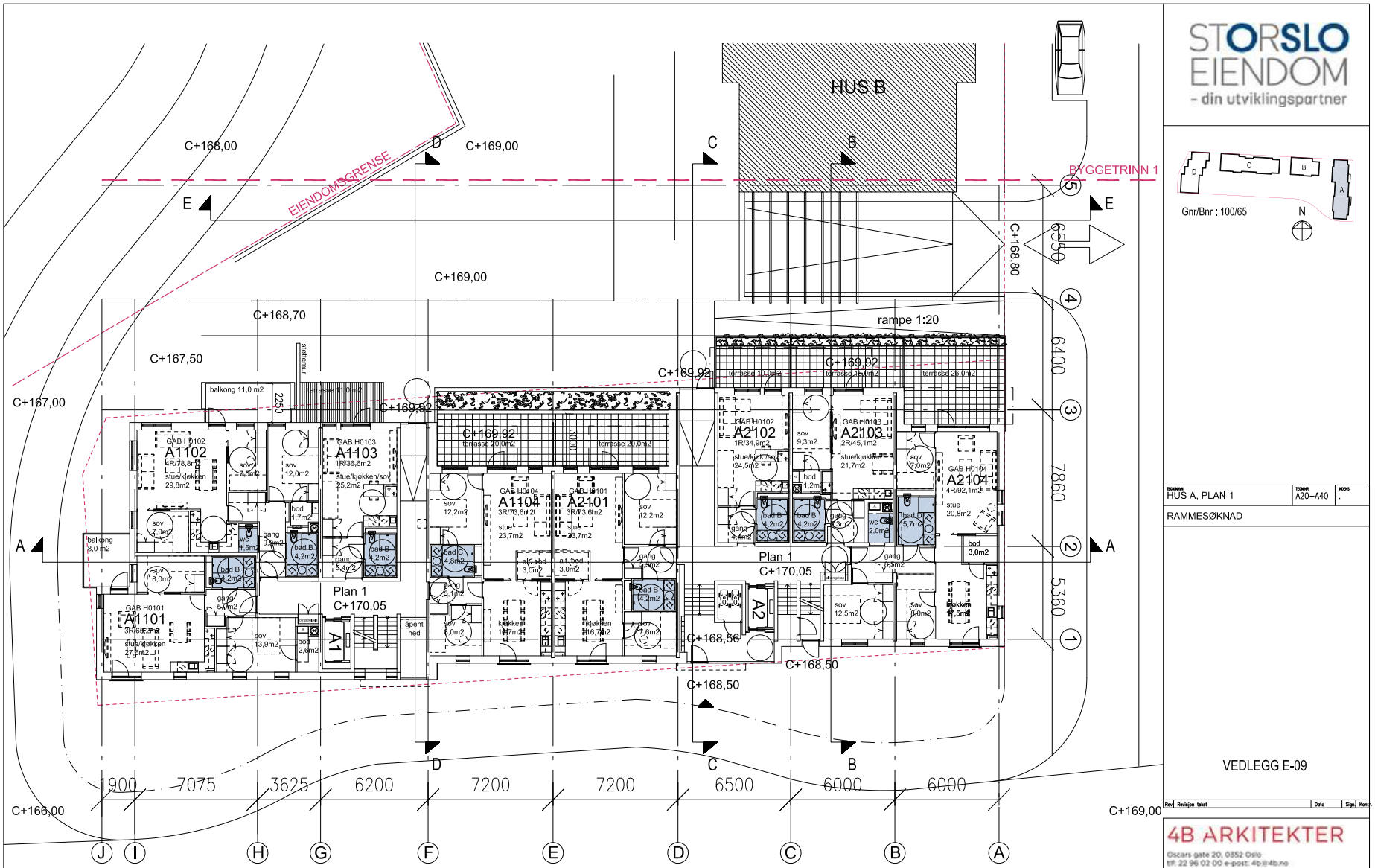
VEDLEGG E-10

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf. 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 2-5 TYPISK

M.	1:200
DATO	01.11.14
TEGN. AV	MON
KONTR.AV	JG
PROSJEKT	1405
TEGNR.	A20–A50
INDEKS	.



STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner

TEGN.NAVN HUS A, PLAN 1	TEGN.NR A20–A40	MÅLEST. .

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-09

Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4	MÅL 1:200
HUS A	DATO 01.11.14
PLAN 1	TEGN. AV MON
	KONTR.AV JG
PROSJEKT 1405	TEGN.NR A20–A40

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/787/0/40
Adresse: Losbyveien 5
Utskriftsdato: 28.08.2026
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

Utskriftsdato: 28.08.2026

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.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Losbyveien 5, 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** 2 082 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** 2 073 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B4
	Delareal 9 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_Fortau

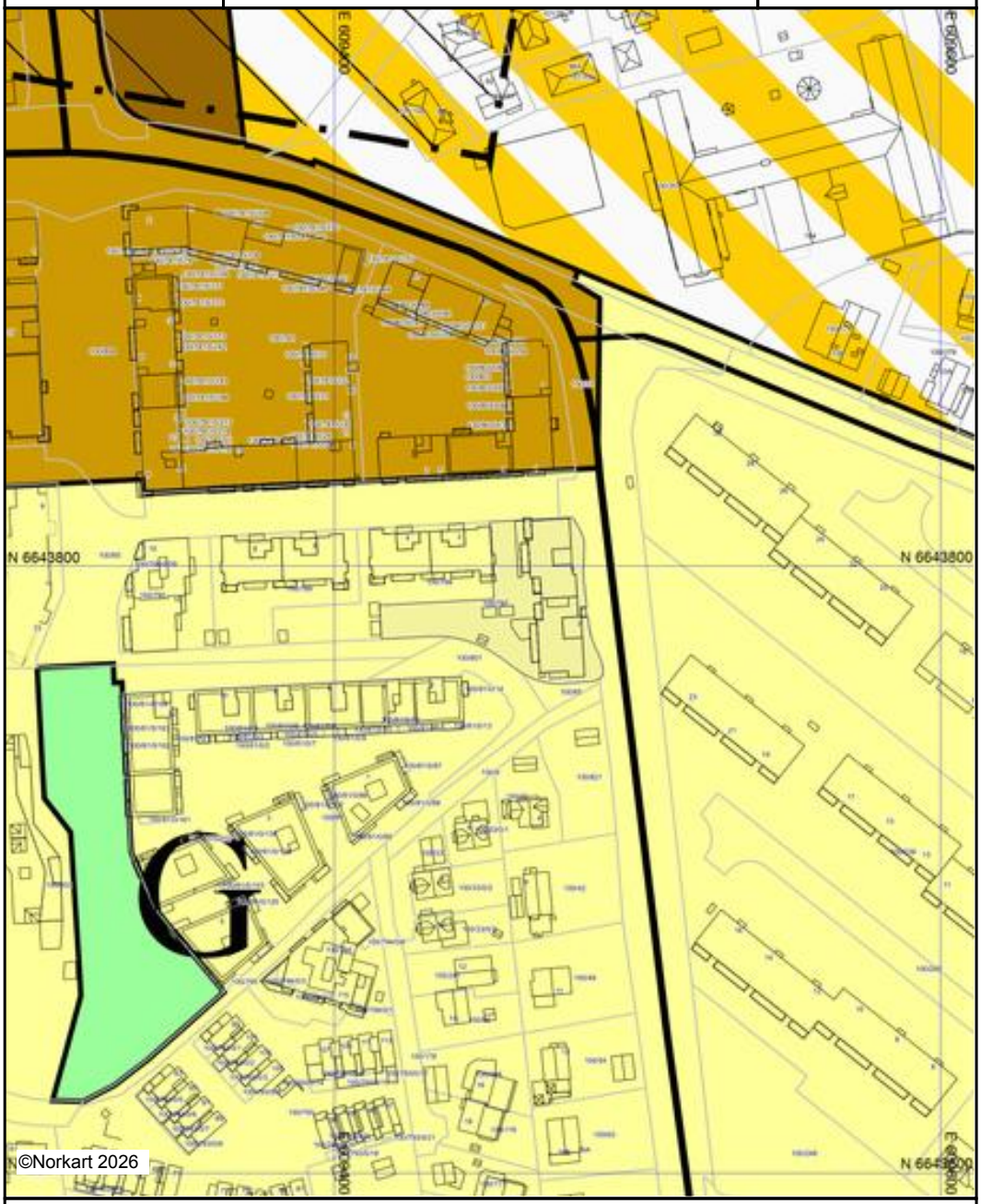
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/787/0/40
Adresse: Losbyveien 5
Utskriftsdato: 28.08.2026
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



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.

Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 10.06.2026.

Lørenskog kommune

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING **7**

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER **8**

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer **9**

2. Plankrav **10**
2.1 Krav om reguleringsplan 10
2.2 Unntak fra plankrav 10

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **10**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **11**
4.1 Geografisk avgrensning 11
4.2 Avgrensning etter type tiltak 11
4.3 Utforming og sosial boligbygging 11

5. Dokumentasjonskrav **12**
Retningslinje for dokumentasjonskrav 12

6. Krav til infrastruktur **13**
6.1. Offentlig teknisk infrastruktur 13
Retningslinje til offentlig teknisk infrastruktur 13
6.2. Avkjørsel 13
Retningslinjer for avkjørsler 14
6.3. Vann, avløp og overvann 14
6.3.1. Overvann 14
6.3.2. Krav om overordnet plan for vann, avløp og overvann 14
6.3.3. VA-løsninger for mikrohus 15
6.3.4 Avstandskrav 15
Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg 15
6.4 Renovasjon 15
Retningslinje for renovasjon 15
6.5 Fjernvarme 15
6.6 Fornybar energi 16

7. Skilt og reklame 16
7.1 Generelt 16
7.2 Vurderingsgrunnlag 16
7.3 Skiltplan 16
7.4 Plassering 16
7.5 Utforming 17

8. Utforming og boligsammensetning 18
8.1 Utforming 18
Landskap og områdestruktur: 18
Universell utforming og bokvalitet: 18
Fasader, material- og fargebruk: 18
Innglassing eller lukking av uterom: 19
Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom: 19
Retningslinje for bokvalitet 19
8.2 Boligsammensetning 19
Boligtyper, størrelse og antall: 19
8.3 Hybler 19
Retningslinje for hybler 20

9. Uteoppholdsareal 20
9.1 Kvalitetskrav 20
9.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 20
9.3 Privat uteoppholdsareal 21
9.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 21
9.5 MUA krav for konsentrert småhusbebyggelse 21
9.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 21

10. Handel og forretning 22

11. Mobilitet og parkering 22
Andre formål: 23
Avrunding: 23
Bolig: 23
Sykkel: 23
Brukbarhet: 24
Øvrige bestemmelser 24

12. Støy 24
12.1 Støyfølsomme bruksformål 24
12.2 Bebyggelse i rød støysone 25

12.3 Samlet vurdering av støyforhold 25
12.4 Ny støyende virksomhet 26
12.5 Bygge- og anleggsfase 26

13. Lokal luftkvalitet 26
13.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 26

14. Kulturminner 26
14.1 Kulturminner med avklart verneverdi 26
Retningslinjer for saker som berører kulturminner 27
14.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 28
14.3 Kulturminner i reguleringsplan 28

15. Grønnstruktur og naturmangfold 28
15.1 Grønnstruktur 28
Retningslinje for grønnstruktur 29
Retningslinjer for boligbebyggelse 29
15.2 Blågrønne strukturer 29
Retningslinjer for blågrønne strukturer 30
15.3 Naturmangfold 30
15.3.1 Beplantning 30
15.3.2 Raviner 30

16. Masseforvaltning 31
16.1 Massebalanse 31
16.2 Plan for jordflytting 31

17. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 31

18. Anleggsperioden 31
18.1 Trinnvis utbygging 31
18.2 Adkomst 31

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 33

19. Byggeområder for bolig 34
19.1 Bolig 34
19.2 Frittliggende småhusbebyggelse 34
19.2.1 Definisjoner 34
Frittliggende småhusbebyggelse: 34
Sekundærleilighet: 34
Boenhet: 34

19.2.2 Utforming 35
19.2.3 Bebyggelse og fradeling 35
Retningslinje for fradeling 35
19.2.4 Bebyggelsesstruktur 35
19.2.5 Terrengtilpasning 35
19.2.6 Tillatt høyde og utnyttelse 35
19.2.7 Mikrohus 36
19.2.10 Store trær 37
19.3 Konsentrert småhusbebyggelse 37
19.3.1 Definisjon 37
19.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 37

20. Tjenesteyting 37

21. Næring 38

22. Grønnstruktur 38

23. Kombinert bebyggelse anleggsformål 38

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 40

24. Sikringssone for drikkevann (H110) 41

25. Sikringssone T-bane (H190_1a og 1b) 41

26. Sikringssone tunneler (H190_2) 42

27. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 42

28. Faresone kvikkleire (H310) 42

29. Faresone flom (H320) 43

30. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 43

31. Båndleggingssoner for naturvern (H720_1-6) 43

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 44

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 44

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 44

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 46

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 47

35.1 Lørenskog sentrum 49
35.2 Lørenskog stasjonsområde 50
35.3 Visperud 51
35.4 Fjellhamar 51
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 52

RETNINGSLINJER FOR MARKA 53

36. Retningslinjer for planlagte løyper i Marka 54

37. Planliste 55

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med kommunens vedtatte arealstrategi, visjon og satsinger i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks-, natur- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Bestemmelsene er juridisk bindende, mens retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Retningslinjene står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.
c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.
d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, inkludert rekkefølgekravene i punkt 3, utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.
e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 19.2
d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 19

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, grønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, gang- og

sykkelveinett, torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (som for eksempel omsorgsboliger, sykehjemsplasser, barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallsug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.

Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Kommunen skal ha anledning til å kjøpe inntil 10 % av boligene i ethvert nytt boligprosjekt.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler vil kommunen kunne stille krav om sosiale boformer og tekniske løsninger i bygg og boenheter for å ivareta behovene i kommunens boligplan.

5. Dokumentasjonskrav

Retningslinje for dokumentasjonskrav
Dokumentasjonsbehovet for alle planer og tiltak blir vurdert som en del av kommunens saksbehandling.

Et utvalg av behov omtales her særskilt. Listen er ikke uttømmende:

- *Overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) skal leveres til alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (Se bestemmelse 6.3)*
- *Kartskisse og beskrivelse for renovasjonsløsningen skal foreligge i alle planforslag. (Se bestemmelse 6.4 om renovasjon.)*
- *Redegjørelse for utforming og visuelle kvaliteter skal beskrive tiltakets utforming, tilpasning til omgivelser og fjernvirkning. (Se bestemmelse 8.1 om utforming.)*
- *Sol- og skyggeanalyse skal dokumentere solforhold på egen eiendom og konsekvenser for naboer. (Se bestemmelse 9.1 om kvalitetskrav til uteoppholdsareal.)*
- *Mobilitetsplan, inkludert trafikkanalyse og parkeringsbehov, skal utarbeides ved større utbygging eller vesentlig trafikkbelastning. (Se bestemmelse 11. om mobilitet og parkering.)*
- *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP) skal foreligge for alle større anleggsprosjekter. (Se bestemmelse 13. om luftkvalitet og 15.2 om blågrønne strukturer.)*
- *Plan for avbøtende tiltak og varslingsrutiner ved støy skal utarbeides dersom støy overskrider grenseverdier eller kan være problematisk. (Se bestemmelse 12 om støy.)*
- *Redegjørelse for påvirkning av vannforekomst skal beskrive hvordan tiltak påvirker miljøtilstanden i vassdrag. (Se bestemmelse 15.2 om blågrønne strukturer og 15.3 om naturmangfold.)*
- *Biologisk kartlegging skal vurderes ved reguleringsarbeid der naturmangfold kan berøres. (Se bestemmelse 15.3 om naturmangfold og planbeskrivelsen kap. 7 om natur- og kulturverdier inkludert 7.4 naturmangfold og 7.9 arealnøytralitet.)*

6. Krav til infrastruktur

6.1. Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig teknisk infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig teknisk infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

6.2. Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler
Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

6.3. Vann, avløp og overvann

6.3.1. Overvann

Overvann skal tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier og arealer til infiltrering i grunnen skal bevares.

Gjennomtrengelige flater skal prioriteres fremfor tette flater.

Ved etablering av tette flater som tak og asfaltert gårdsplass/adkomst skal tapet av den naturlige overvannshåndteringen erstattes med tilstrekkelige og naturbaserte løsninger for å ta hånd om vannet.

Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

6.3.2. Krav om overordnet plan for vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

6.3.3. VA-løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

6.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn 2 meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg

Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 3.4 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 4.7.

6.4 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være trafikksikre. Det skal tilstrebes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer.

Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

Retningslinje for renovasjon

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

6.5 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra

tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

6.6 Fornybar energi

Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

7. Skilt og reklame

7.1 Generelt

Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

7.2 Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven § 29 og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

7.3 Skiltplan

For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

7.4 Plassering

a. Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b. Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.
c. Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.
d. Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.
e. Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.
f. På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.
g. Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

7.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a. Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.
b. Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.
c. Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.
d. Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.
e. Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal

vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f. På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.
g. Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.
h. Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.
i. Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

8. Utforming og boligsammensetning

8.1 Utforming

Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

8.2 Boligsammensetning

Boligtyper, størrelse og antall:
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

8.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

9. Uteoppholdsareal

9.1 Kvalitetskrav

Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

9.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a. areal med helling over 1:3
b. areal med bredde under 2 meter
c. nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser

d. renovasjonsområder
e. innglassede balkonger
f. balkong- og verandaarealet som beregnes med i bruksareal (BRA)
g. områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442*, tabell 2
h. områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520*, tabell 1
i. offentlig grønnstruktur

9.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

9.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m^2 per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m^2, skal det være min. 100 m^2.

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

9.5 MUA krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m^2 per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m^2 MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

9.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m^2 per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

Der det planlegges for sosiale boformer med innendørs fellesarealer kan det tillates ned mot 30 m^2 per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.

10. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

11. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning og detaljert norm skal vurderes i lys av formålet og det konkrete behovet ved hvert enkelt tilfelle og fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer for vurderingen. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes. Sone A omfatter utviklingsområdene og sone B omfatter resten av kommunen. Der ikke annet er angitt i tabellen, gjelder parkeringsbestemmelsene som maksnorm.

Formål	Antall bilplasser		Antall sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Sone A	Sone B			
Bolig (blokk-bebyggelse)	Min 0,7 – Maks 0,9	Min 0,8 – Maks 1,0	1,8	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Behov knyttet til helsetjenester og beredskap kommer i tillegg.
Bolig (konsentrert småhus-bebyggelse)	Min 0,7 – Maks 1,1	Min 0,8 – Maks 1,2	2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Behov knyttet til helsetjenester og beredskap kommer i tillegg.
Bolig (frittliggende småhus-bebyggelse)	2,0*	2,0*		Per boenhet	*) Parkeringskravet gjelder også som minimunskrav
Forretning	1,0	1,0	1,5	Per 100 m^2 BRA	
Kontor	0,5	0,5	2	Per 100 m^2 BRA	
Skole	0,6	0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	Egne krav til hente- og bringeplasser.

Formål	Antall bilplasser		Antall sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Sone A	Sone B			
Barnehage	0,7	0,7	0,8	Per årsverk	Egne krav til hente- og bringeplasser.
Institusjoner	1,0	1,0	0,8	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter	0,2	0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning	0,1	0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4,0	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	1,0	1,0	1,0	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	1,0	1,0	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass. Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. I tillegg skal det avsettes nødvendig plass til helsetjenester og beredskap. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbillading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Ved boligbygging med boligsosialt formål er antall parkeringsplasser for gjesteparkering: 0,1 per boenhet i tillegg til øvrig parkering.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene. Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m2. Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m2.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Minste størrelse på parkeringsplass for forflytningshemmede skal være 4,5 meter fri bredde og 6,0 meter fri lengde.

Øvrige bestemmelser
Utbygging skal støtte opp under mål om redusert bilavhengighet og tilrettelegging for grønn mobilitet.

Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser ved skoler, barnehager og liknende skal plasseres i dedikerte soner og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

12. Støy

12.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i*

arealplanleggingen, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

12.2 Bebyggelse i rød støysone

Innenfor rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

12.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i

T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

12.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

12.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2021. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

13. Lokal luftkvalitet

13.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520*, tabell 1.

Forurensing og ulemper i form av svevestøv i anleggsfasen skal minimeres.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

14. Kulturminner

14.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030*.

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi A eller B, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

14.2 Kulturminner uten avklart verneverdi

Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

14.3 Kulturminner i reguleringsplan

I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 14.1 og 14.2. Pkt. 14.1 og 14.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

15. Grønnstruktur og naturmangfold

15.1 Grønnstruktur

Sammenhengende grønne ferdselskorridorer, møteplasser og rekreasjonsområder skal binde boområder sammen med hverandre, Marka og andre målpunkt.

Naturområder og økologiske funksjonsområder skal ivaretas eller styrkes i sammenheng med den øvrige grønnstrukturen.

Retningslinje for grønnstruktur
Nødvendig grønnstruktur vurderes i sammenheng med Temakart for grønnstruktur og Retningslinje for boligbebyggelse, samt befolkningstettheten i nærområdet. Dette skal sikres ved planlegging av alle byggeområder, uavhengig av plan- og eiendomsgrenser. I planarbeidet bør grønnstrukturen sikres før det avsettes bygge- og anleggsformål.

Retningslinjer for boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker: offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand.

For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt

1. *kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
2. *nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted*

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m^2 for hver 25. bolig.

15.2 Blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer skal sikres eller utvikles for å ta hensyn til naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø.

Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene om god økologisk og god kjemisk tilstand nås.

Ved tiltak og utvikling på eller nær arealer der vannmiljø og bekkeløp er bygget ned, skal disse reetableres og gjenåpnes på en naturlik måte.

Snøopplag skal ikke plasseres i kantvegetasjonssonen eller på arealer med avrenning mot vassdrag.

Retningslinjer for blågrønne strukturer
Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med *Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog*.

Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

15.3 Naturmangfold
Naturmangfoldet og naturverdiene i Lørenskog skal styrkes eller bevares.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

15.3.1 Beplantning
Ved etablering eller oppgradering av grønnstruktur i nye bygge- og anleggsprosjekter skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, blant annet gjennom innslag av gode bie- og humleplanter.

Det skal tas hensyn til det eksisterende naturmangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes i tråd med gjeldende retningslinjer, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

15.3.2 Raviner
Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

16. Masseforvaltning

16.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det gjøres tiltak for størst mulig massebalanse for å sikre gjenbruk av rene masser, redusere transport, unngå deponi i natur og hindre spredning av fremmedarter. Massene kan også gjenbrukes i nærliggende prosjekter.

16.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

17. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

18. Anleggsperioden

18.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

18.2 Adkomst

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei

tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL



19. Byggeområder for bolig

19.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

Krav til uteoppholdsareal og parkering er gitt som generelle bestemmelser i punkt 9 og 11.

19.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i punkt 37. Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 punkt 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

19.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:
Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedboenhet. En

selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

19.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for utforming i punkt 8.1. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

19.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling

Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 19-2.

19.2.4 Bebyggelsesstruktur

a. Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b. Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c. Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

19.2.5 Terrengtilpasning

a. Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
b. Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

19.2.6 Tillatt høyde og utnyttelse

I småhusbebyggelse kan takets høyeste punkt eller mønehøyde være maks 9,0 meter og gesimshøyde maks 7,0 meter.

Det tillates ikke oppført bebyggelse utover de rammene for tillatt utnyttelsesgrad og høyder som følger av bestemmelsen under.

Maks tillatt % BYA er 30 %, forutsatt at:

a. For bygninger med skråtak tillates maks gesimshøyde 4,0 meter og maks mønehøyde 7,0 meter.
b. For bygninger med pulttak tillates gesimshøyde 7,0 meter og laveste gesims 4,0 meter.
c. For bebyggelse med flatt tak tillates det gesimshøyde på 4,0 meter.
d. For bebyggelse med annen takform tillates høyeste punkt 7,0 meter og gesims maks 4 meter.

Maks tillatt % BYA er 25 %, forutsatt at:

e. For bygninger med skråtak tillates maks gesimshøyde 7,0 meter og maks mønehøyde 9,0 meter.
f. For bygninger med pulttak tillates høyeste gesims 9,0 meter og laveste gesims 7,0 meter.
g. For bebyggelse med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter.
h. For bebyggelse med annen takform tillates høyeste punkt 9,0 meter og maks gesimshøyde 7,0 meter.

På bygninger med flatt tak beskrevet i punkt c) og g) tillates det i tillegg takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter over tillatt gesims. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 20 % av den underliggende takflaten. Total størrelse skal ikke overskride 20 m^2. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.

På bygninger med skråtak og annen takform tillates takopplett, takark og liknende med en samlet bredde på inntil 20 % av den underliggende fasaden. Total størrelse skal ikke overskride 20 m^2. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

19.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig, frittliggende boenhet med alle hovedfunksjoner. Maks tillatt BRA eller BYA er 30 m². Maks. tillatt møne- eller gesimshøyde er 4,0 m.

Mikrohus kan være midlertidig eller fast bolig, og kan plasseres på eksisterende eiendom regulert til frittliggende småhusbebyggelse der det er frittliggende boligbygning fra før. Det tillates maks ett mikrohus per eiendom.

Avstand fra eksisterende bolig skal være minst 4 meter. Det skal være minst 4 meter fra tomtegrensen og minst 2 meter fra eksisterende garasje og uthus.

19.2.8 Store trær

Store trær med treets rotsone skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5. meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Bestemmelsen gjelder ikke i følgende tilfeller:

1. Ved dokumentert fare grunnet sykdom eller skade på trær.
2. Der trær er til hinder for nødvendig drift eller vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur.
3. Når trær hindrer fri sikt i frisiktsoner.
4. Når trærne kan utgjøre fare for liv, bygninger og andre verdier

Unntakene over gjelder ikke for trær som er underlagt særskilt vern gjennom annet lovverk.

19.3 Konsentrert småhusbebyggelse

19.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

19.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

20. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

21. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.

22. Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur omfatter parker, friområder, turdrag, naturområder o.l.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner for idrettsanlegg gjelder fortsatt.

23. Kombinert bebyggelse anleggsformål

Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål har følgende formål:

KBA1: Bolig/Næring

KBA2: Bolig/Næring

KBA3: Næring/Andre typer anlegg

KBA4: Bolig/Forretning/Tjenesteyting/Næring

KBA5: Bolig/Kontor/Tjenesteyting

KBA6: Bolig/Forretning

KBA7: Bolig/Tjenesteyting

KBA8: Tjenesteyting/Idrett

KBA9: Bolig/Tjenesteyting

KBA10: Bolig/Næring

KBA11: Forretning (plasskrevende varer)/Næring

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER



24. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

25. Sikringssone T-bane (H190_1a og 1b)

Innenfor sone H190_1a tillates ikke:

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, k, l og m.
- Sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme o.l.
- Andre tiltak over eller under bakken som etter en konkret vurdering kan være til hinder for fremføring av T-bane.

Forbudet mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 gjelder ikke for tiltak som er midlertidige med en tidshorisont som medfører at disse ikke kommer i konflikt med bygging av T-bane. Slike tiltak kan ikke innebære peling, spunting, sprengning, boring, større utgravninger e.l.

Nødvendig utskifting og vedlikehold av offentlig teknisk infrastruktur er tillatt.

Tiltak i tråd med detaljreguleringsplan 2018002, *Skårer Vest felt 3A – 3B - 4 og 10*, vedtatt 14. mars 2018, er tillatt.

Innenfor sone H190_1b tillates ikke:

- Sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme, peling, spunting, større utgravninger o.l.
- Andre tiltak over eller under bakken som etter en konkret vurdering kan være til hinder for fremføring av T-bane.

Nødvendig utskifting og vedlikehold av offentlig teknisk infrastruktur er tillatt.

26. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

27. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

28. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3

med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

29. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg kan ikke oppføres innenfor hensynssone flomfare når det er til hinder for flomveien eller når nødvendig sikkerhet mot flom og erosjon ikke er ivaretatt.

30. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

31. Båndleggingssoner for naturvern (H720_1-6)

Båndleggingssonene H720_1-4 omfatter Østmarka nasjonalpark (720_1) og naturreservatene Ramstadslottet (720_2), Tretjernhøla (720_3) og Styggvannsdalen (720_4). For hvert av disse verneområdene gjelder egne forskrifter med bestemmelser hjemlet i gjeldende naturmangfoldloven.

Båndleggingssonene H720_5-6 omfatter to gamle trær. Vern av naturminnene Svenskefurua (720_5 Kinn naturminne) og Kurlandseika (720_6 Kurland naturminne) er hjemlet i naturvernloven av 1954.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

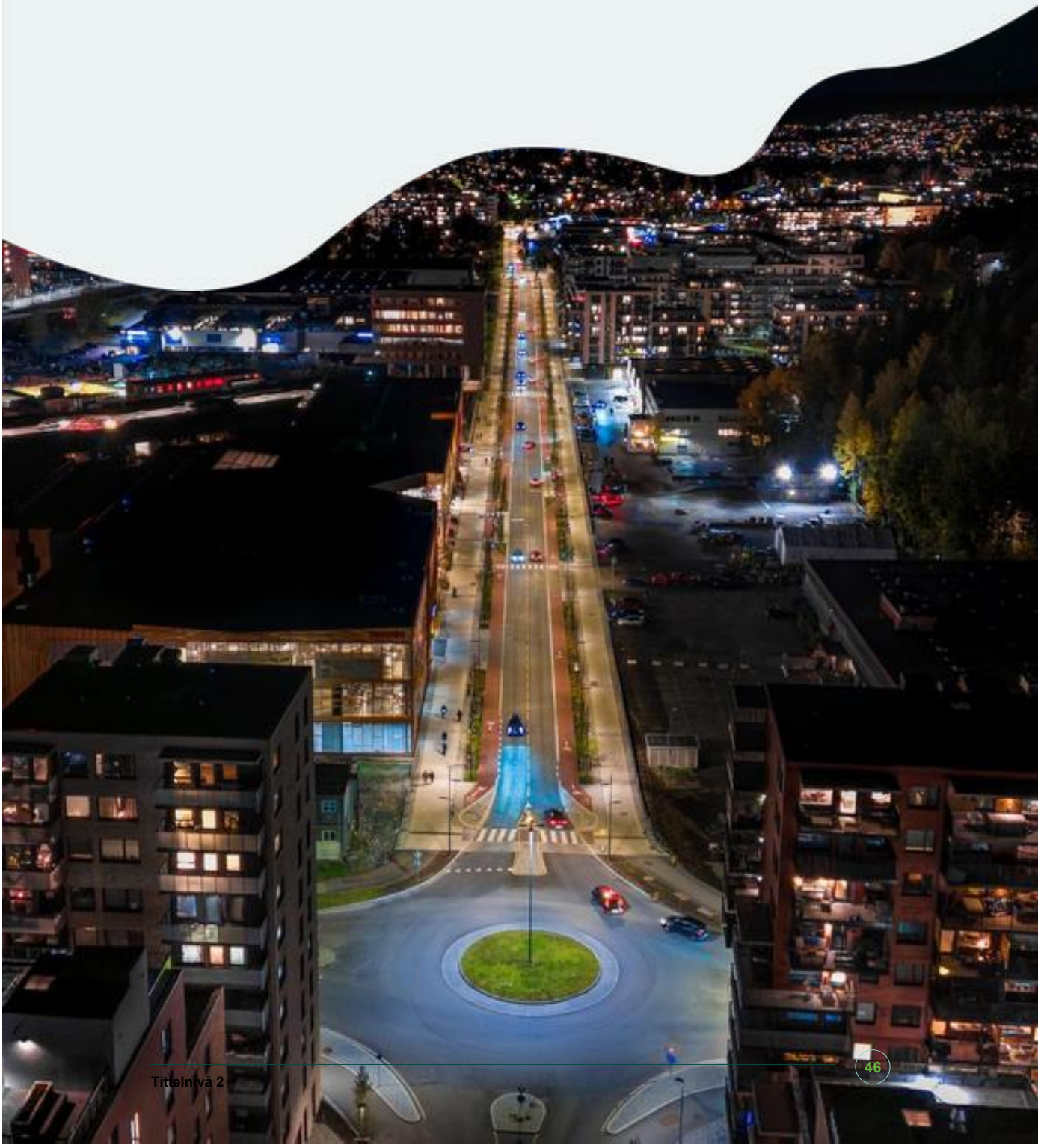
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Alt anleggsarbeid og alle terrenginngrep innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer

over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE



35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Utviklingsområdene skal ha gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene. Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Tiltak som påvirker og preger lokalsamfunn og -miljø bør gjennomføres på bakgrunn av helhetlig planlegging. Arealbegrensning i kombinasjon med vekst og utvikling krever både sambruk og arealeffektive løsninger, men først og fremst at arealbehovene vurderes i sammenheng. Hensikten er å sikre at de viktigste behovene blir prioritert, samtidig som det legges til rette for størst mulig merverdi gjennom synergier. Belastningen på eksisterende infrastruktur og behovet for utbygging av kapasitet eller nye forbindelser/sammenhenger må utredes særskilt.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom, inkludert bolignære gjenvinningspunkt for avfall, her under bytte- og delingsløsninger.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig. Ved planlegging og utforming av slike arenaer bør det legges vekt på trygghet og kriminalitetsforebygging.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i ut trykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes å i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim/Rolvsrud skal utvikles på en måte som gjenspeiler områdets status som kommunens hovedsenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim/Rolvsrud.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Solheim og området rundt Lørenskog bussterminal er i dag det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Nå planlegges et framtidig T-banestopp på Rolvsrud som vil utvide knutepunktet. Det planlegges også for en prioritert kollektivtrasé (Romerikslinja) i Solheimveien. I tillegg bør knutepunktet styrkes med et samlende gateknutepunkt i Skårersletta. Utviklingen av kommunens hovedsenter rundt bussterminalen og T-banestasjonen må ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende, samtidig som den har et kjent revisjonsbehov knyttet til senere års utvikling og årets vedtak om T-bane.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring. Utviklingen av Visperud bør sees i sammenheng med eksisterende kvaliteter og framtidige planer for Ellingsrud og Karihaugen i Oslo.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og prioritert kollektivtrasé (Romerikslinja) som utgangspunktet for mobilitetsløsningene.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/ Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handels- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etterkrigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret busstilbud langs hovedlinjen øst/vest (prioritert kollektivtrasé, Romerikslinja) og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudie for Ahus-området fra 2021 bør være retningsgivende for planarbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA



Tittelnivå 2

36. Retningslinjer for planlagte løyper i Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka:

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traseen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traseen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traseene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traseer skal ha god tilpasning til landskapet, ta hensyn til viktige natur- og verneverdier, og ikke medføre tap av dyrka mark.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. Planliste

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad ”Heimjordet”	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

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

§ 2
Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grøntstruktur
- park

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

§ 3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

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

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

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

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

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

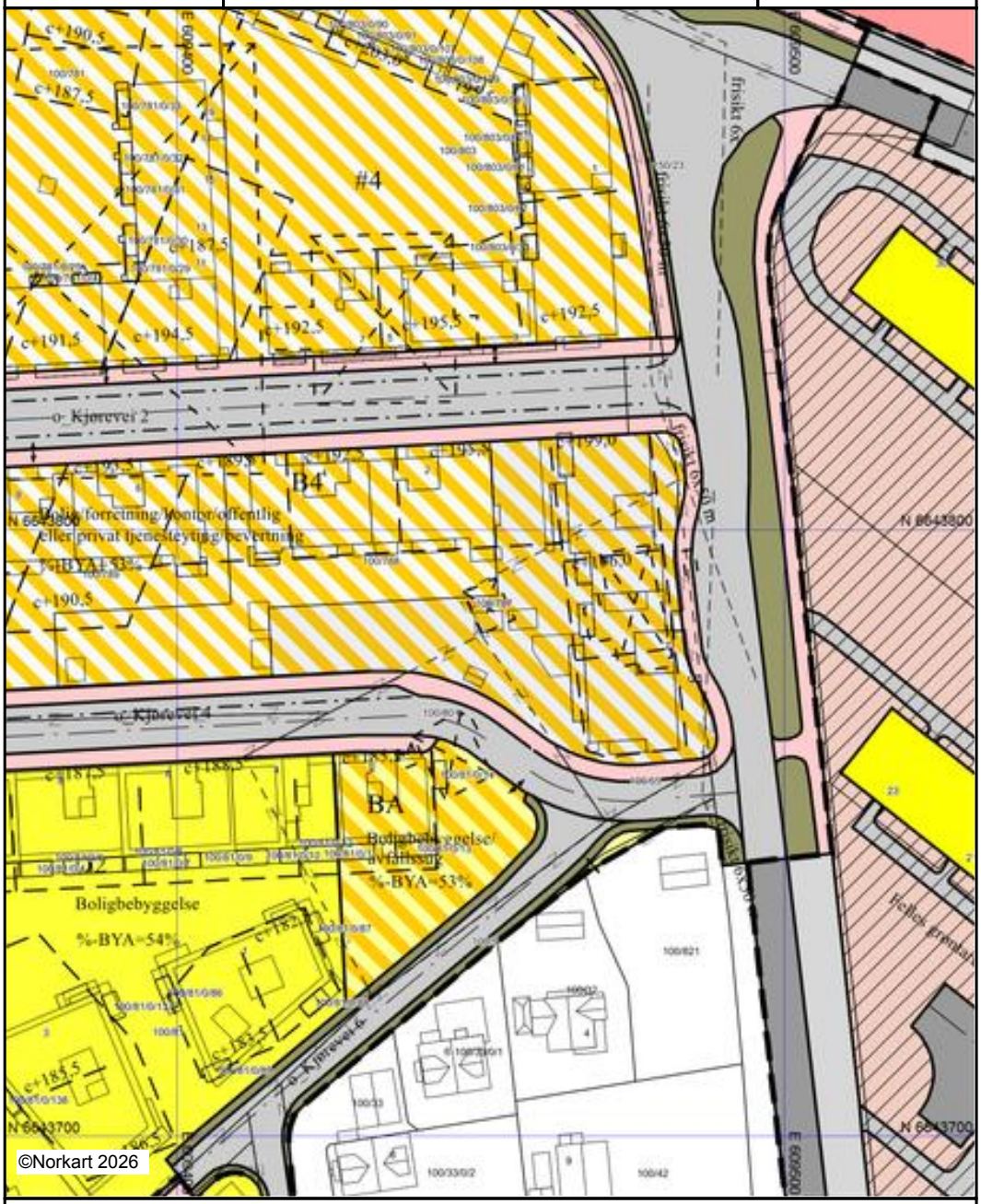
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/787/0/40
Adresse: Losbyveien 5
Utskriftsdato: 28.08.2026
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



Lørenskog kommune

4b Arkitekter As
Oscars gate 20
0352 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tron Joseph Van Hoang / 67 93 42 50	15/8862- 51		14.08.2025

Ferdigattest - Boligblokk med underliggende garasjekjeller

Adresse Losbyveien 5-7	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/787	**Bygning**
Ansvarlig søker 4B Arkitekter AS Oscars gate 20 0352 OSLO	**Tiltakshaver** Losbyveien Eiendom AS Postboks 606 0106 OSLO	
Tiltakets art: Oppføring av boligblokk med underliggende garasjekjeller	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.05.2025.

Rammetillatelse for oppføring av én boligblokk med underliggende garasjekjeller ble gitt 16.02.2016 (dok.nr. 14/5455-7).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Tron Joseph Van Hoang
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v8
Løkenhagen hus D
Løkenhagen hus A
Løkenhagen hus B
Løkenhagen hus C

Kopi til:
Losbyveien Eiendom AS

Intern kopi til:

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.02.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	42/3990	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	100/787, 100/787/0/1, 100/787/0/2, 100/787/0/3, 100/787/0/4, 100/787/0/5, 100/787/0/6, 100/787/0/7, 100/787/0/8, 100/787/0/9, 100/787/0/10, 100/787/0/11, 100/787/0/12, 100/787/0/13, 100/787/0/14, 100/787/0/15, 100/787/0/16, 100/787/0/17, 100/787/0/18, 100/787/0/19, 100/787/0/20, 100/787/0/21, 100/787/0/22, 100/787/0/23, 100/787/0/24, 100/787/0/25, 100/787/0/26, 100/787/0/27, 100/787/0/28, 100/787/0/29, 100/787/0/30, 100/787/0/31, 100/787/0/32, 100/787/0/33, 100/787/0/34, 100/787/0/35, 100/787/0/36, 100/787/0/37, 100/787/0/38, 100/787/0/39, 100/787/0/40, 100/787/0/41, 100/787/0/42, 100/787/0/43, 100/787/0/44, 100/787/0/45, 100/787/0/46, 100/787/0/47, 100/787/0/48, 100/787/0/49, 100/787/0/50, 100/787/0/51, 100/787/0/52, 100/787/0/53, 100/787/0/54, 100/787/0/55
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	100/787, 100/787/0/1, 100/787/0/2, 100/787/0/3, 100/787/0/4, 100/787/0/5, 100/787/0/6, 100/787/0/7, 100/787/0/8, 100/787/0/9, 100/787/0/10, 100/787/0/11, 100/787/0/12, 100/787/0/13, 100/787/0/14, 100/787/0/15, 100/787/0/16, 100/787/0/17, 100/787/0/18, 100/787/0/19, 100/787/0/20, 100/787/0/21, 100/787/0/22, 100/787/0/23, 100/787/0/24, 100/787/0/25, 100/787/0/26, 100/787/0/27, 100/787/0/28, 100/787/0/29, 100/787/0/30, 100/787/0/31, 100/787/0/32, 100/787/0/33, 100/787/0/34, 100/787/0/35, 100/787/0/36, 100/787/0/37, 100/787/0/38, 100/787/0/39, 100/787/0/40, 100/787/0/41, 100/787/0/42, 100/787/0/43, 100/787/0/44, 100/787/0/45, 100/787/0/46, 100/787/0/47, 100/787/0/48, 100/787/0/49, 100/787/0/50, 100/787/0/51, 100/787/0/52, 100/787/0/53, 100/787/0/54, 100/787/0/55
Seksjonering Seksjonering	17.11.2016 17.11.2016	16/6794	Tinglyst 16.02.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEYARA MARYAM F050160*****	Hjemmelshaver (H) 1/20	STRØMSVEIEN 35 1467 STRØMMEN	Bosatt (B)
ELIASSI GOLSTAN F150793*****	Hjemmelshaver (H) 19/20	Losbyveien 5 1475 FINSTADJORDET	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

SAMEIET LØKENHAGEN I S918686592	Kontaktinstans eier (KE)	c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Losbyveien 5	H0502	100/787/0/40	43	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Losbyveien 5 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1475 FINSTADJORDET	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	406 Benterud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Rasta		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300488271		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	14.08.2025

1: Bygning 300488271: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 14.08.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7435
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7435
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	690
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	55

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.02.2015	25.02.2015	
Igangsettingstillatelse	04.11.2015	07.03.2016	
Midlertidig brukstillatelse	18.04.2017	19.04.2017	
Ferdigattest	14.08.2025	15.08.2025	15/8862

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Losbyveien 5	H0502	100/787/0/40	43	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H09	0	330	0	330	0	0	0
H08	3	330	0	330	0	0	0

H07	3	625	0	625	0	0	0
H06	7	625	0	625	0	0	0
H05	8	625	0	625	0	0	0
H04	8	625	0	625	0	0	0
H03	8	625	0	625	0	0	0
H02	8	625	0	625	0	0	0
H01	8	625	0	625	0	0	0
U01	2	1200	0	1200	0	0	0
U02	0	1200	0	1200	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 100/787

Bruksnavn		Beregnet areal	2082.1
Etablert dato	23.01.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

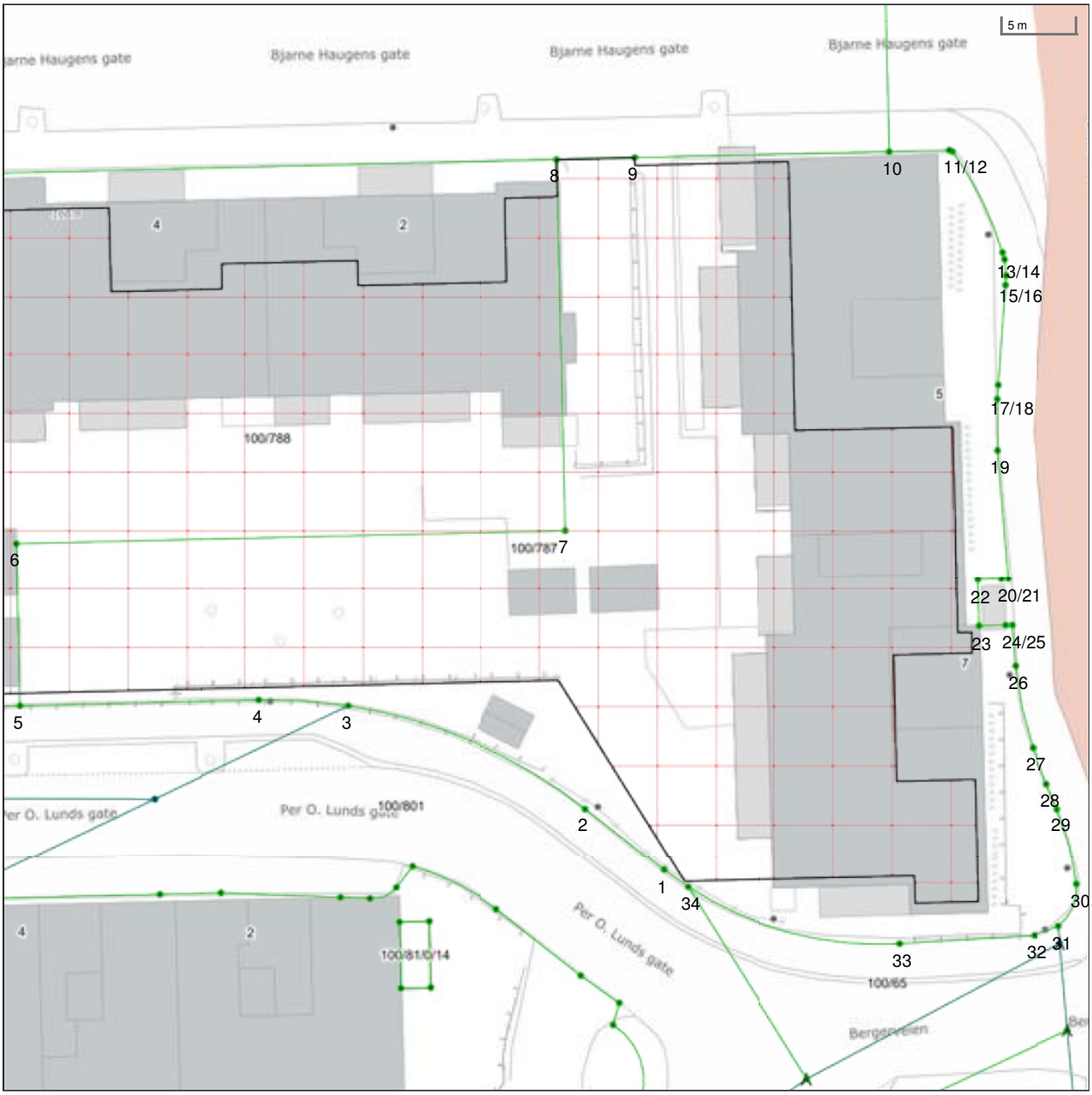
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643803.09	609474.1		Ja	2082.1	

Utskriftsdato: 28.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3222 - 100/787//40



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 082,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643803,09	**Øst**	609474,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643765,97	609460,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	14,03
2	6643770,06	609454,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,89	
3	6643776,64	609438,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98	34,89
4	6643776,85	609432,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	41,28
5	6643775,97	609415,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,49	
6	6643787,16	609414,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,21	
7	6643789,17	609452,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,86	
8	6643814,67	609451,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,54	
9	6643814,96	609456,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
10	6643815,89	609474,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,56	
11	6643816,11	609478,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,13	
12	6643816,02	609478,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,24	
13	6643809,23	609482,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,74	23,04
14	6643808,77	609482,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,48	
15	6643807,66	609482,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,12	8,72
16	6643807,02	609482,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,64	
17	6643800,03	609482,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,00	
18	6643799,06	609482,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,97	
19	6643795,54	609482,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,52	
20	6643786,68	609483,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,92	
21	6643786,66	609482,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,47	
22	6643786,57	609481,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,62	
23	6643783,38	609481,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,19	
24	6643783,48	609483,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,83	
25	6643783,5	609483,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,46	
26	6643780,72	609484,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,80	
27	6643775,16	609485,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,74	23,38
28	6643772,7	609486,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,69	
29	6643771,01	609487,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,86	
30	6643765,82	609488,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,42	17,08

31	6643762,9	609487,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,28	4,28
32	6643762,21	609485,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
33	6643761,37	609476,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
34	6643764,84	609461,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,38	24,14

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **787** Adresse: **Losbyveien 5**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

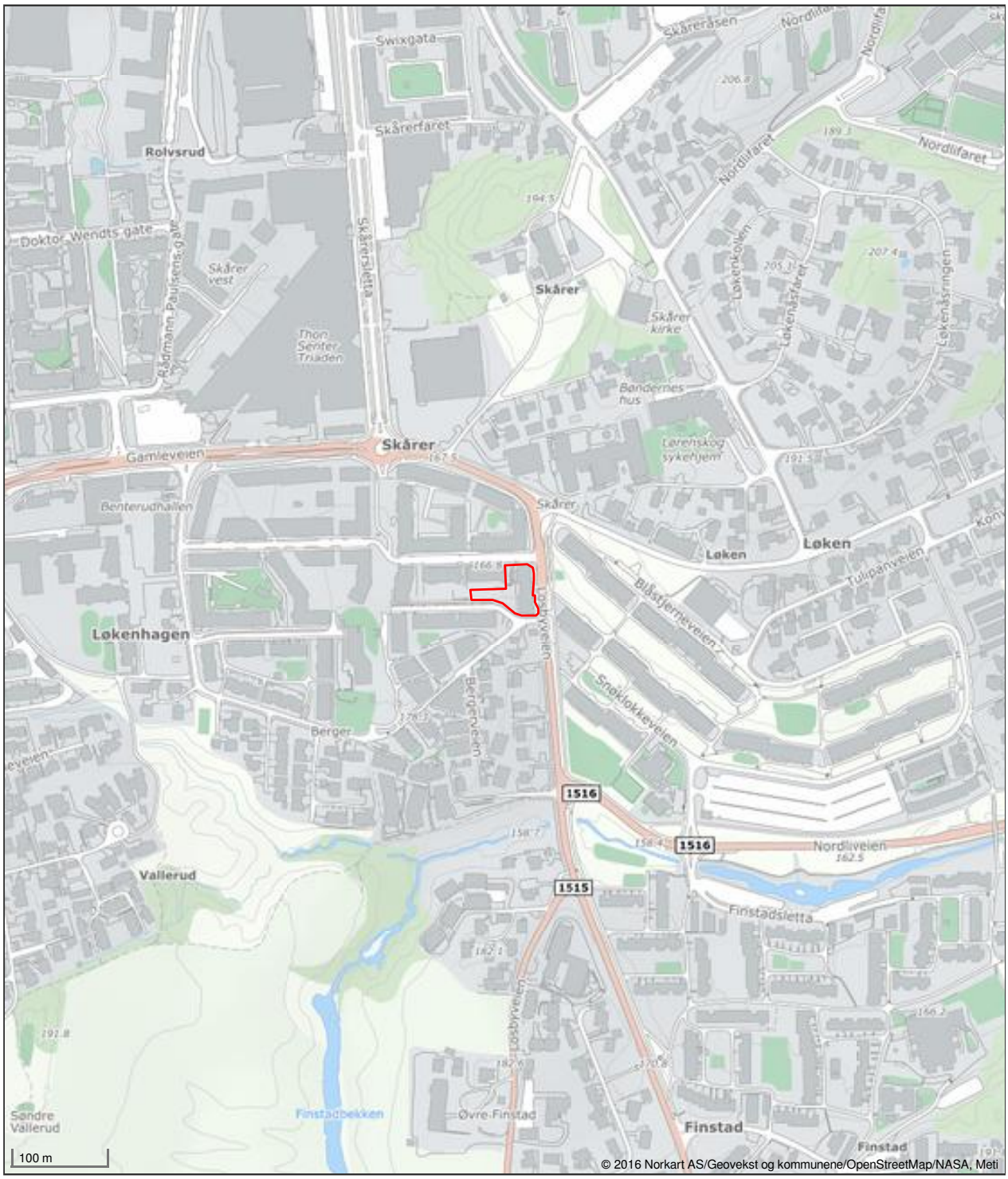
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/787//



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.

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/787/0/40
Adresse: Losbyveien 5
Dato: 28.08.2026
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.

Lørenskog kommune

Return to: Xledger AS, Postboks 6662, 0609 Oslo

Postadresse
Postboks 304
1471 Lørenskog

Org.nr.: **842 566 142**
Foretaksregisteret
Org.nr. mva.: NO842566142MVA

postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no/

Powered by Xledger

Fakturanr.:	10109484
Fakturadato:	20.08.2026
Forfallsdato:	20.09.2026
KID:	11384810101094840
Kundenr.:	113848

Beyara Maryam
Strømsveien 35
NULL
1467 STRØMMEN

Faktura

Ekst. ref: 10904
Kontrakt: 100/787/0/40, Losbyveien 5

Har du spørsmål om eiendomsskatt, ta kontakt på e-post til eiendomsskatt@lorenskog.kommune.no.
Har du andre spørsmål som gjelder innholdet i fakturaen, ta kontakt på e-post til gebyr@lorenskog.kommune.no.
Vennligst oppgi kundenummer og gårds- og bruksnummer ved henvendelser.

Bet.betingelse: Inneværende måned + 20 dager
Eiendom: 10904 - 100/787/0/40, Losbyveien 5

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Mva.	Netto
10056	*Eiendomsskatt bolig | 010726-311226 | 2539568 x 1 prom.| Årspris 2539*	Stk	1,00	1 269,50		1 269,50

Netto:		**1 269,50**
Brutto:	**NOK**	**1 269,50**

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Vi byttet økonomisystem 1. januar 2026. I den anledning har våre fakturaer fått nytt utseende.

Bankadresse
Sparebank 1 Østlandet
Postboks 203
2302 Hamar

Bankkontoref.

KID:	11384810101094840
Bankkonto:	1802 11 13081
SWIFT:	SHEDNO22
IBAN#:	NO7818021113081

Lørenskog kommune

Return to: Xledger AS, Postboks 6662, 0609 Oslo

Postadresse
Postboks 304
1471 Lørenskog

Org.nr.: **842 566 142**
Foretaksregisteret
Org.nr. mva.: NO842566142MVA

postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no/

Powered by Xledger

Beyara Maryam
Strømsveien 35
NULL
1467 STRØMMEN

Fakturanr.:	10045648
Fakturadato:	16.04.2026
Forfallsdato:	20.05.2026
KID:	11384810100456487
Kundenr.:	113848

Faktura

Ekst. ref: 10904
Kontrakt: 100/787/0/40, Losbyveien 5

Har du spørsmål om innholdet i fakturaen, ta kontakt med kommunalteknikk på e-post gebyr@lorenskog.kommune.no.

Bet.betingelse: Inneværende måned + 20 dager

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Mva.	Netto
10056	*Eiendomsskatt bolig | 010126-300626 | 2539568 x 1 prom.| Årspris 2539*	Stk	1,00	1 269,50		1 269,50

Netto:		**1 269,50**
Brutto:	**NOK**	**1 269,50**

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Vi byttet økonomisystem 1. januar 2026. I den anledning har våre fakturaer fått nytt utseende.

Bankadresse
Sparebank 1 Østlandet
Postboks 203
2302 Hamar

Bankkontoref.
KID: 11384810100456487
Bankkonto: 1802 11 13081
SWIFT: SHEDNO22
IBAN#: NO7818021113081

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	100	Bnr.:	787	Fnr.:		Snr.:	40
Adresse:	**Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET**						

Foreligger legalpant: Ja

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til sameiet. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier. Mens eiendomsskatt blir sendt ut til hver

enkelt andelseier, faktura for 1. halvår 2026 er ubetalt (hadde forfall 20/5-26), faktura for 2. halvår 2026 er sendt ut, har forfall 20/9-26 Vedlegger fakturaene.

Utskriftsdato: 28.08.2026

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.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Losbyveien 5, 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.~~ Eiendomsskatt kr 2 539,- per år. ~~Kommunale gebyrer faktureres under ett til Sameiet.~~	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

Utskriftsdato: 28.08.2026

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.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Losbyveien 5, 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

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Losbyveien 5, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47321395	15055	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1988
47321396	25020	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3047
47321400	18419	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2480

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

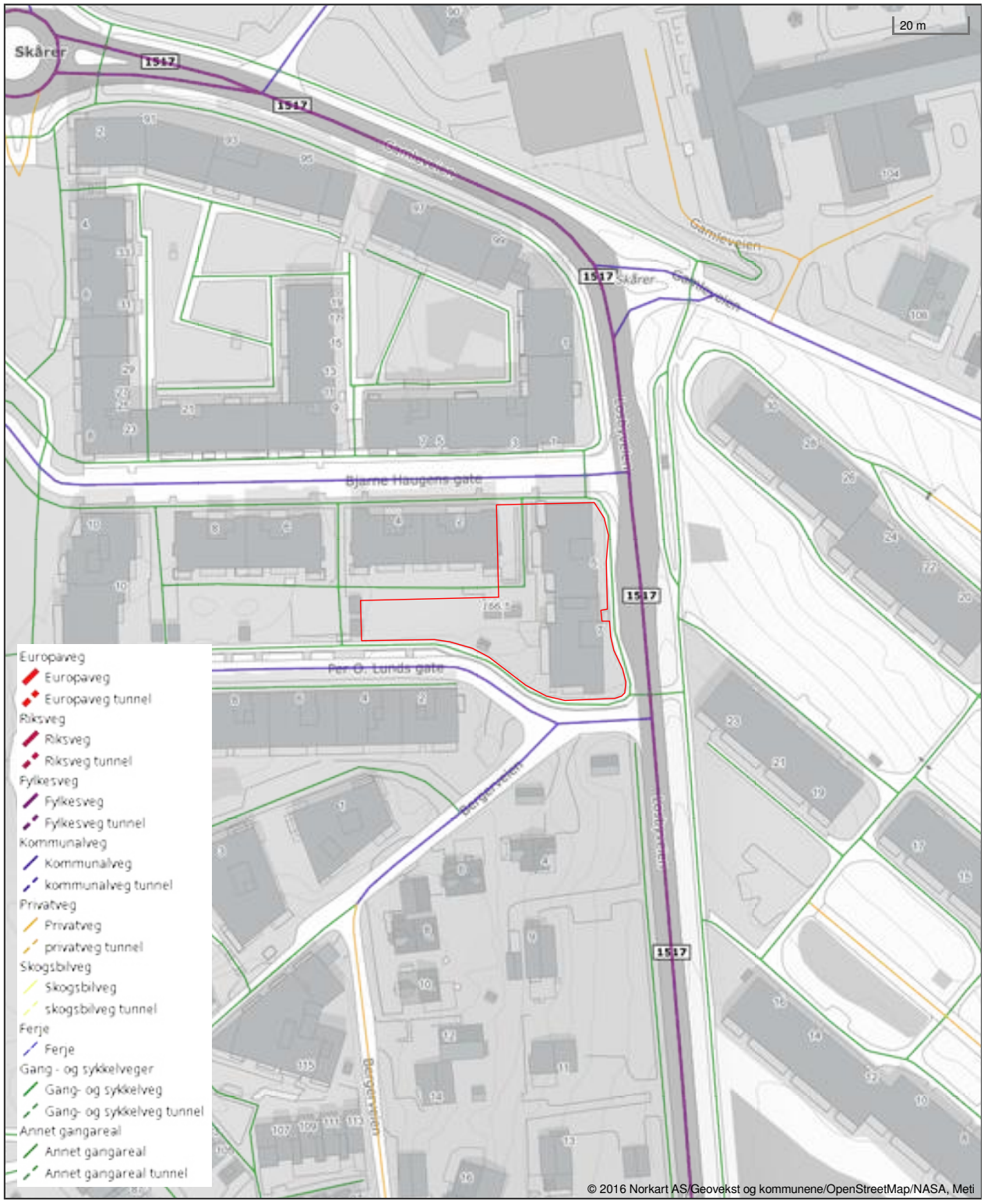
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/787//



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.

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr: 960 [illegible]

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Sameiet Løkenhagen I
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 1062788 Tinglyst: 28.09.2017
STATENS KARTVERK

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 100 og bnr. 787 i Lørenskog kommune, med eiendomsadresse: Losbyveien 5/7
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 05-09-2017
Nettstasjon nr.: L0433

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

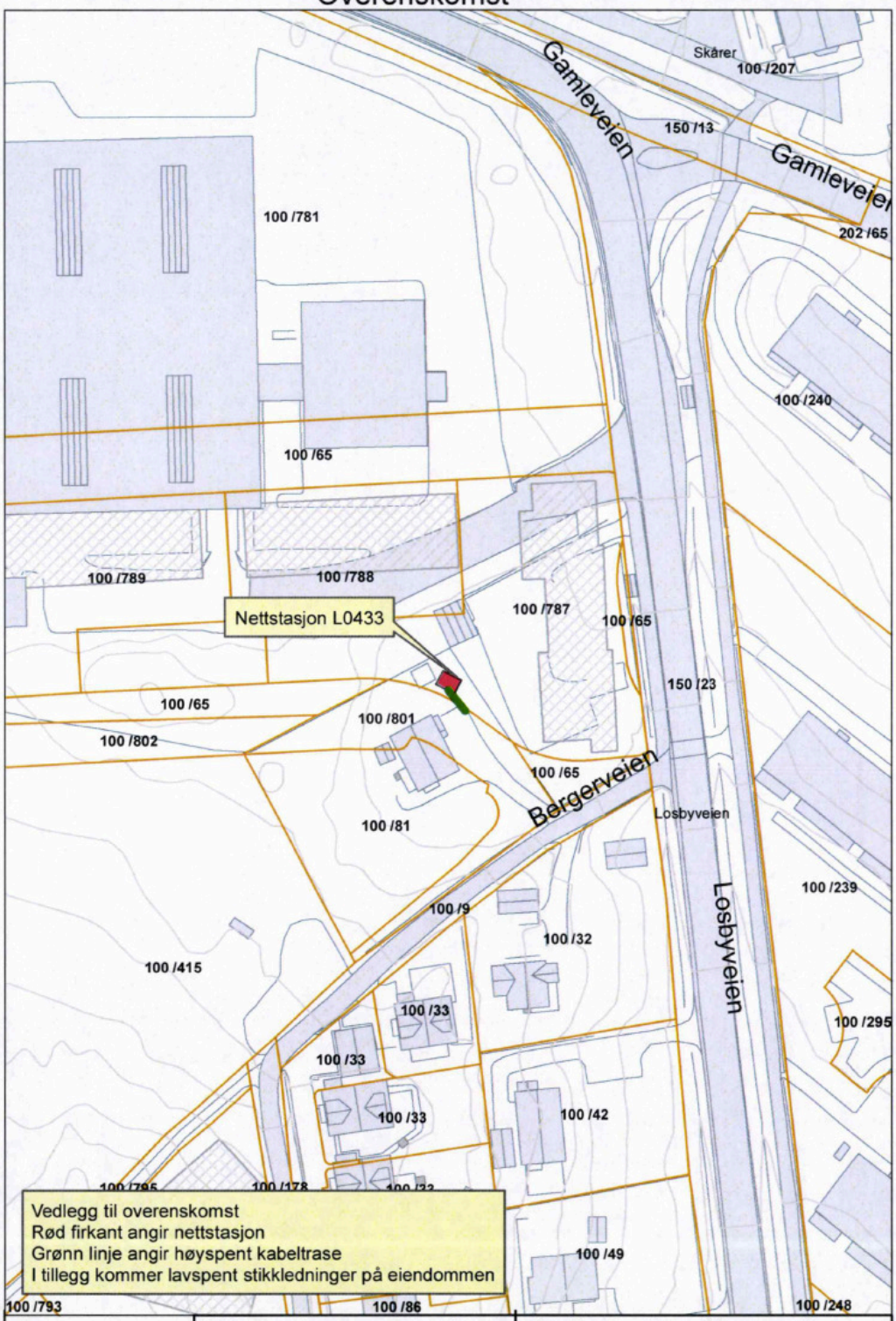
Sted:	Lørenskog	Dato:	2017-09-05

Grunneier1 signatur:	Jan Gaute Sirevåg
(Blokkbokst.):	JAN GAUTE SIREVÅG
Foretaksnr./ personnr.:	918 686 592
	SAMEIET LØKENHAGEN I
Grunneier 2 signatur:	Jonny Grande
(Blokkbokst.):	JONNY GRANDE
Foretaksnr./ personnr.:	918 686 592
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2017-09-05

Hafslund Nett AS **NO 980 489 698 MVA**	
Leder signatur:	Lars Davidsen
(Blokkbokst.):	**Lars Davidsen**
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**

Overenskomst



Hafslund Nett

Adresse,kommune,Gnr/Bnr:		Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Losbyveien 5/7, Gnr/ Bnr 100/ 787, Lørenskog		
Dato: 05.09.2017	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** Øystein Fiskerud

N

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Losbyveien Eiendom AS	
Adresse:	
c/o Stor- Oslo Eiendom, PB 606	
Postnummer:	Poststed:
0106	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982073359	

Doknr: 800071 Tinglyst: 25.05.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Se vedlegg 3: Liste over hjemmelshaverne	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	100	787		1-55

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~0230~~	~~Lørenskog kommune~~	~~150~~	~~29~~		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
* STATENS VEGVESEN REGION ØST VEGTRAFIKKSENTRALEN ØST	985418 241

* Statens vegvesen 971032081

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
04.05.18	MORTEN VINES / JAN GAUTE SIREVÅG

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr. 150 bnr. 23 (Statens vegvesen Region Øst) gis rett til å ha tennskap koblet til trafo på utearealene til sameiet Løkenhagen I, org.nr. 918 686 592. Eier av gnr. 150 bnr. 23 har rett til vedlikehold av tennskapet med infrastruktur. Plassering av trafoen og tennskapet er avmerket på vedlagte kart.

Denne retten kan ikke avlyses uten samtykke fra Statens vegvesen.

Vedlegg 1: Kart plassering trafo
Vedlegg 2: Kart plassering tennskap

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
04.05.18	MORTEN VINES / JAN GAUTE SIREVÅG

Noter:

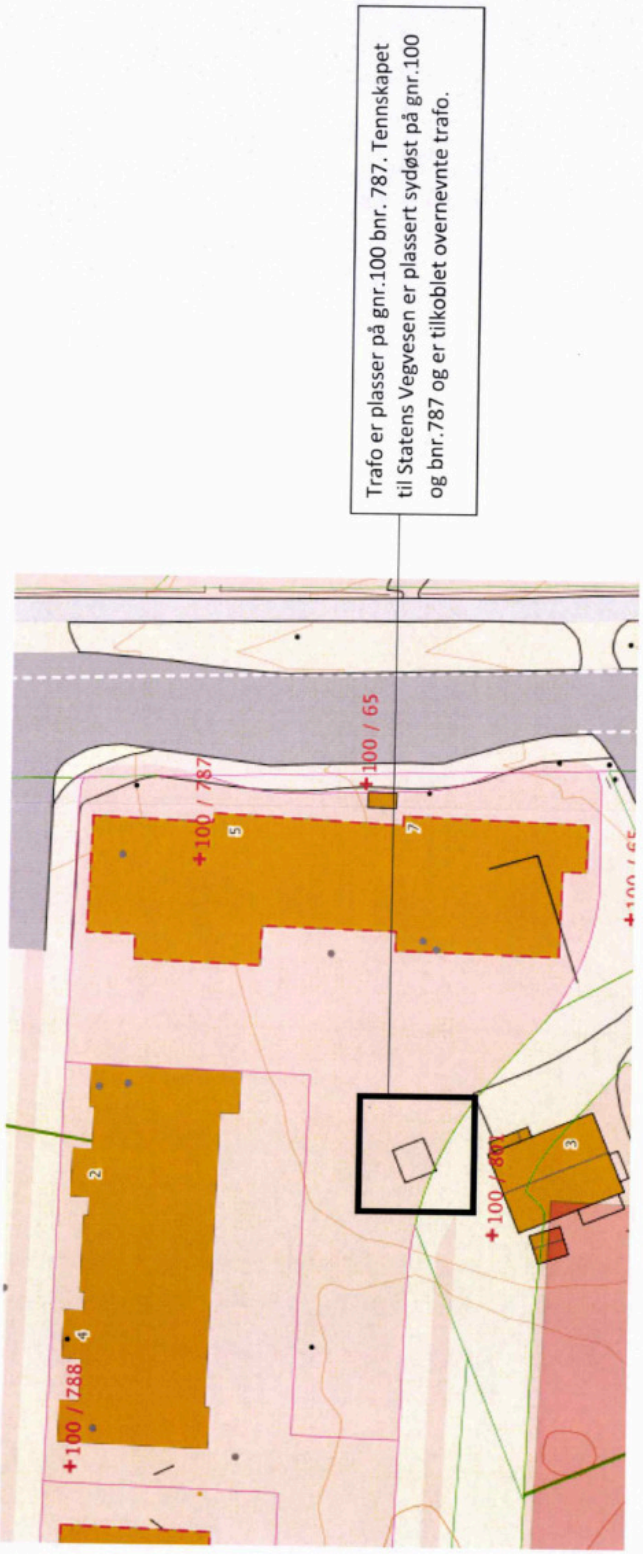
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

VEDLEGG 3, LISTE OVER HJEMMELSHAVERE
SAMEIE LOKENHAGEN I

Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	030587[redacted]	1236/1	William Kapisanth	Kanagalingam
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	120291[redacted]	1236/1	Niloshaa	Yogamoorthy
Snorres vei 54	1473	LØRENSKOG	Norge	041088[redacted]	1236/10	Eleonor Francie Iraola	Indsetviken
Snorres vei 54	1473	LØRENSKOG	Norge	091188[redacted]	1236/10	Aksel Harjo	Indsetviken
Glimmerveien 93	1475	FINSTADJORDET	Norge	231275[redacted]	1236/11	Vibece Kaurin	Jensen
Glimmerveien 93	1475	FINSTADJORDET	Norge	170475[redacted]	1236/11	Kim	Finstad
Stensrudveien 45	1472	FJELLHAMAR	Norge	040572[redacted]	1236/12	Jarle	Stenerud
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	231089[redacted]	1236/13	Vigdis	Sønsteby
Panoramavegen 2	2918	ULNES	Norge	181255[redacted]	1236/14	Kirsten Inga	Kamrud
Panoramavegen 2	2918	ULNES	Norge	180243[redacted]	1236/14	Jahn Børe	Jahnsen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	230487[redacted]	1236/15	John Terje	Sirevåg
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	311087[redacted]	1236/16	Rameez	Jamshaid
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	110889[redacted]	1236/18	Mary	Torgersen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	161189[redacted]	1236/18	Thanh Long	Phi
Ole Messelts vei 7	0676	OSLO	Norge	020344[redacted]	1236/19	Mohammad Zakir	Hussain
Lindebergveien 57c	1069	OSLO	Norge	150338[redacted]	1236/19	Akhtar	Sultana
Solløkkastien 17	3233	SANDEFJORD	Norge	030960[redacted]	1236/2	Stig	Osland
Solløkkastien 17	3233	SANDEFJORD	Norge	100662[redacted]	1236/2	Peggy	Jensen
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	290482[redacted]	1236/20	Indira Maya Karki	Shrestha
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	130280[redacted]	1236/20	Biraj	Shrestha
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	080283	1236/20	Kamil	Rybski
Waldemar Thranes gate 64 A	0173	OSLO	Norge	280692[redacted]	1236/21	Anine Thoresen	Helland
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	180770[redacted]	1236/22	Anne Gro	Årtun
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	021051[redacted]	1236/23	Bente	Dahl
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	030961[redacted]	1236/23	Morten	Vines
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	070291[redacted]	1236/24	Lars Andreas	Solbakken
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	060372[redacted]	1236/26	Laila	Borchgrevink
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	120764[redacted]	1236/26	Jan Erik	Lund
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	140388[redacted]	1236/27	Espen	Sørli
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	260946[redacted]	1236/28	Lisa	Sand
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	240351[redacted]	1236/29	Gunnar	Haadem
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	160288[redacted]	1236/30	Yolanda Myrbostad	Haangmann
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	160687[redacted]	1236/30	Rune Andre	Haangmann
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	191287[redacted]	1236/31	Shiva	Dahal-Koirala
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	291276[redacted]	1236/31	Pesal	Koirala
Odalsgata 67 B	2003	LILLESTRØM	Norge	160887[redacted]	1236/32	Simen Hegna	Skreppen
Raschs vei 75	1185	OSLO	Norge	140379[redacted]	1236/33	Anhtuan	Doan
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	280559	1236/33	Bjørn Vidar	Wiig
Raknes vei 4 C	1473	LØRENSKOG	Norge	050577[redacted]	1236/34	Neda Maria	Kaizumi
Postboks 530 PIB Mega Metro	1471	LØRENSKOG	Norge	270677[redacted]	1236/34	Masod W.	Kaizumi
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	221049[redacted]	1236/35	Torill	Haslum
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	170347[redacted]	1236/36	Beret	Bjøringsøy
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	081142[redacted]	1236/36	Oddbjørn	Solbakken
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	180190[redacted]	1236/37	Bendik	Haug
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	100854[redacted]	1236/38	Finn	Palmyr
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	060849[redacted]	1236/38	Grethe Karin	Palmyr
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	270848[redacted]	1236/39	Jon-Arne	Wahlgren
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	070949[redacted]	1236/39	Marit	Wahlgren
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	281063[redacted]	1236/4	Lasse	Helland
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	090192[redacted]	1236/40	Ulrikke	Sandvold
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	270885[redacted]	1236/41	Vuong Dinh	Nguyen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	131045[redacted]	1236/42	Thuy Kim	Nguyen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	220943[redacted]	1236/42	Hue Le	Tan
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	190643[redacted]	1236/43	Laila	Eriksen
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	241148[redacted]	1236/44	Jan Gaute	Sirevåg
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	140550[redacted]	1236/44	Gudveig	Sirevåg
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	200450[redacted]	1236/45	Arild	Vangstein
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	061084[redacted]	1236/46	Jackie	Phu
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	071284[redacted]	1236/46	Phu	Vuong
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	180350[redacted]	1236/47	Jorunn	Olsen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	120994[redacted]	1236/48	Suphangi	Ravi
Stavangergata 44 B	0467	OSLO	Norge	230392[redacted]	1236/49	Emil Kristoffer Hansen	Andexlinger
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	260386[redacted]	1236/5	Khaled	Sheryar
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	121166[redacted]	1236/50	Trond	Funderud
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	080767[redacted]	1236/50	Nina	Funderud
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	040769[redacted]	1236/51	Jonny	Vonk
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	140372[redacted]	1236/51	Gunlaug	Sælid
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	060388[redacted]	1236/52	Arash	Akhyari
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	090753[redacted]	1236/53	Oddny	Sydholt
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	091153[redacted]	1236/53	Øystein	Fure
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	080182[redacted]	1236/54	Magnus Aleksander	Sirevåg-Johansen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	250483[redacted]	1236/54	Grete	Sirevåg-Johansen
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	090359[redacted]	1236/55	Jonny	Granøe
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	190187[redacted]	1236/6	Jasmin	Becic
Losbyveien 7	1475	FINSTADJORDET	Norge	060892[redacted]	1236/6	Minela	Becic
Lindebergveien 47b	1069	OSLO	Norge	200373[redacted]	1236/7	Sajjad	Hussain
Lindebergveien 47b	1069	OSLO	Norge	090470[redacted]	1236/7	Wajida	Naheed
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	020587	1236/7	Luiza	Leymoeva
Pionerstien 8	1062	OSLO	Norge	161194[redacted]	1236/8	Mohammad Tahir	Munir
Losbyveien 5	1475	FINSTADJORDET	Norge	120690[redacted]	1236/9	Tina Caroline Borgersen	Groff
Oddenveien 33	1363	HØVIK	Norge	979774885	338/15		Strand Eiendom AS
Johnny svorkmosvei 36	0983	OSLO	Norge	171079[redacted]	53/42	Tham Thi	Nguyen
Johnny svorkmosvei 36	0983	OSLO	Norge	220774[redacted]	53/42	Kenneth	Tran

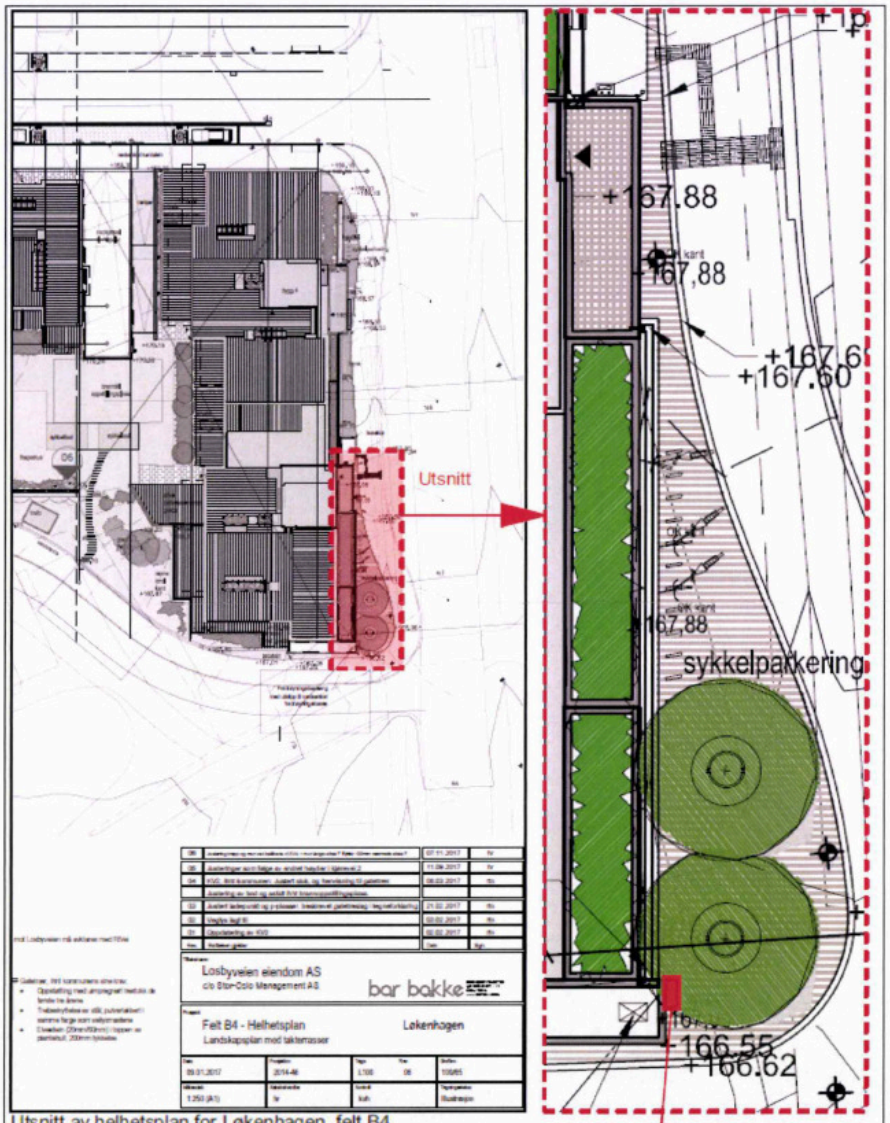
19.03.2018 15:22

Side 1 av 1



VEDLEGG 1: Utsnitt av kart som viser plassering av Trafo på gnr.100 og bnr.787.

VEDLEGG 2: Utsnitt av kart som viser plassering av Statens vegvesens tennskap på gnr.100 og bnr.787.



Utsnitt av helhetsplan for Løkenhagen, felt B4

Løkenhagen, hus A, Losbyveien 5 og 7
Plassering av tennskap SVV

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~:
950 285 680
org.nr./fødselsnr.

RETTIGHETSERKLÆRING

Rett til bruk av boder i gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune
Følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjonsnummer, har enerett til innvendig bod i bygningen gnr./bnr. 100/786 se markering på vedlagte tegning over bygningen:

Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/38 har enerett til innvendig bod på ca. 5,3 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/55 har enerett til innvendig bod på ca. 5,9 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/29 har enerett til innvendig bod på ca. 6,2 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/11 har enerett til innvendig bod på ca. 6,0 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/45 har enerett til innvendig bod på ca. 5,7 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr./Snr.: 100/787/1-55 har enerett til innvendig bod på ca. 8,7 m2, se markering vedlegg side 8 av 8.
Gnr./Bnr.: 100/789 (eiendommen skal seksjoneres) har enerett til innvendig bod på ca. 5,3 m2 og til innvendig bod på ca. 5,7 m2, se markering vedlegg side 3 av 8.
Gnr./Bnr.: 100/790 (eiendommen skal seksjoneres) har enerett til innvendig bod på ca. 5,2 m2, se markering vedlegg side 5 av 8.

Rett til å ha liggende nødvendig fjernvarmerør, vann- og avløpsanlegg, ventilasjon og kabler og andre rørføringer på gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune har rett til å ha liggende ledninger for fjernvarme, vann og avløp, ventilasjon samt kabler og andre rørføringer gjennom eiendommen gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune. En del av anlegget er inntegnet på vedlagte oversikt over eiendommen, se markeringer vedlegg side 1-8

Grunneier gir rør-/kabel-/ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Grunneier forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige.

Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Kostnadene fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Rett til bruk av sykkelparkering
Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune har rett til å disponere sykkelparkeringer som ligger på gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune. Sykkelparkeringen er inntegnet på vedlagte tegning over eiendommen, se markeringer vedlegg side 1-8

For eiendommen gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune

Oslo, 8/5-2017
Losbyveien Eiendom AS
org.nr. 982 073 359

Iht. generalfullmakt Carl Henrik Graff

Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Side 1

Doknr: 498806 Tinglyst: 11.05.2017
STATENS KARTVERK

Vedlegg side 1 av 8



Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

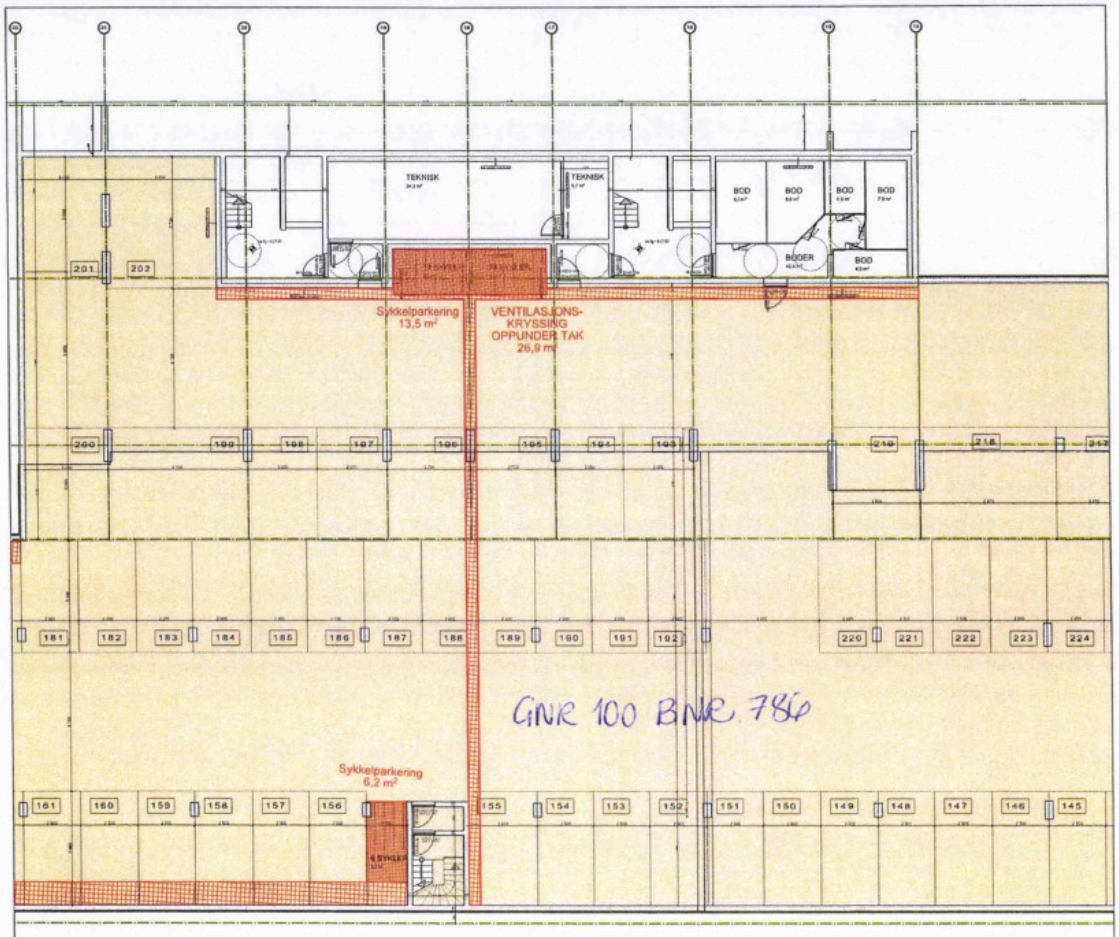
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U1 - Del 1 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 2 av 8



Rett kopi bekreftes:

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

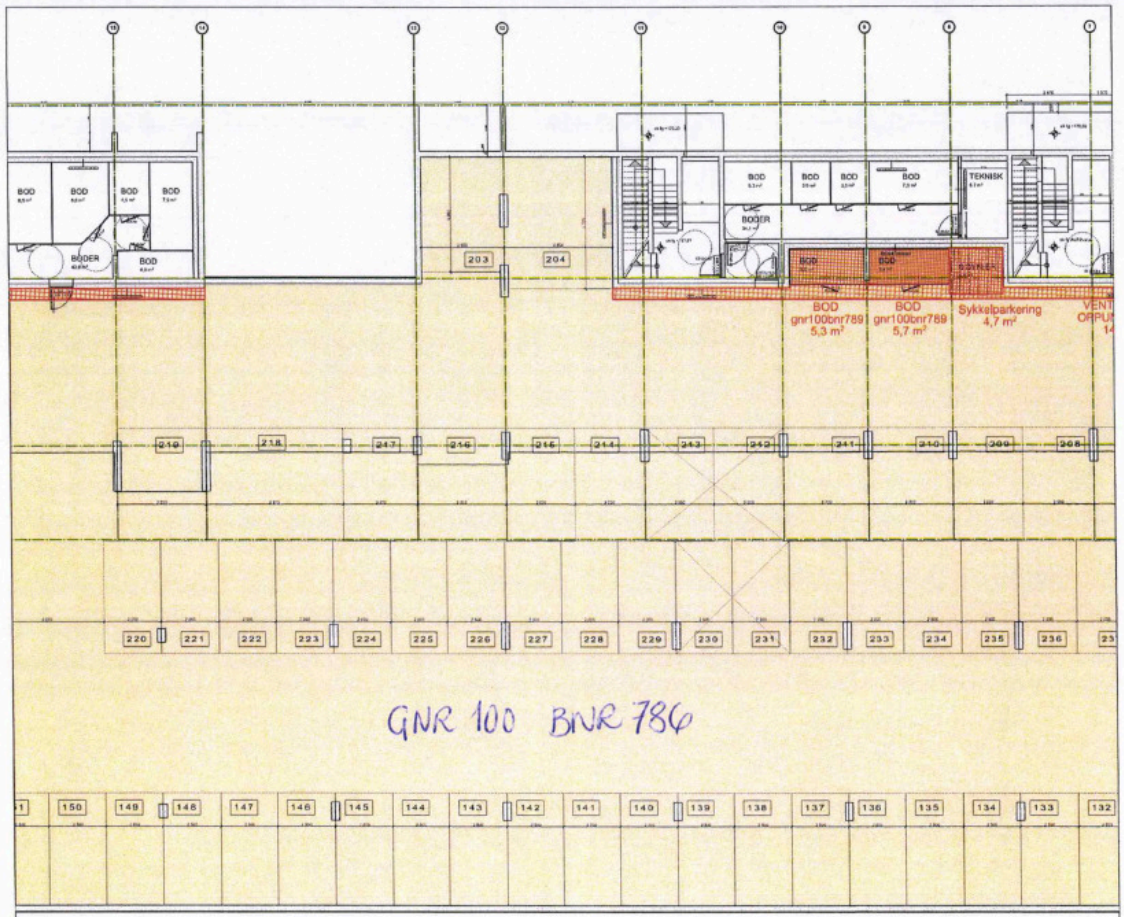
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U1 - Del 2 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 3 av 8



Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

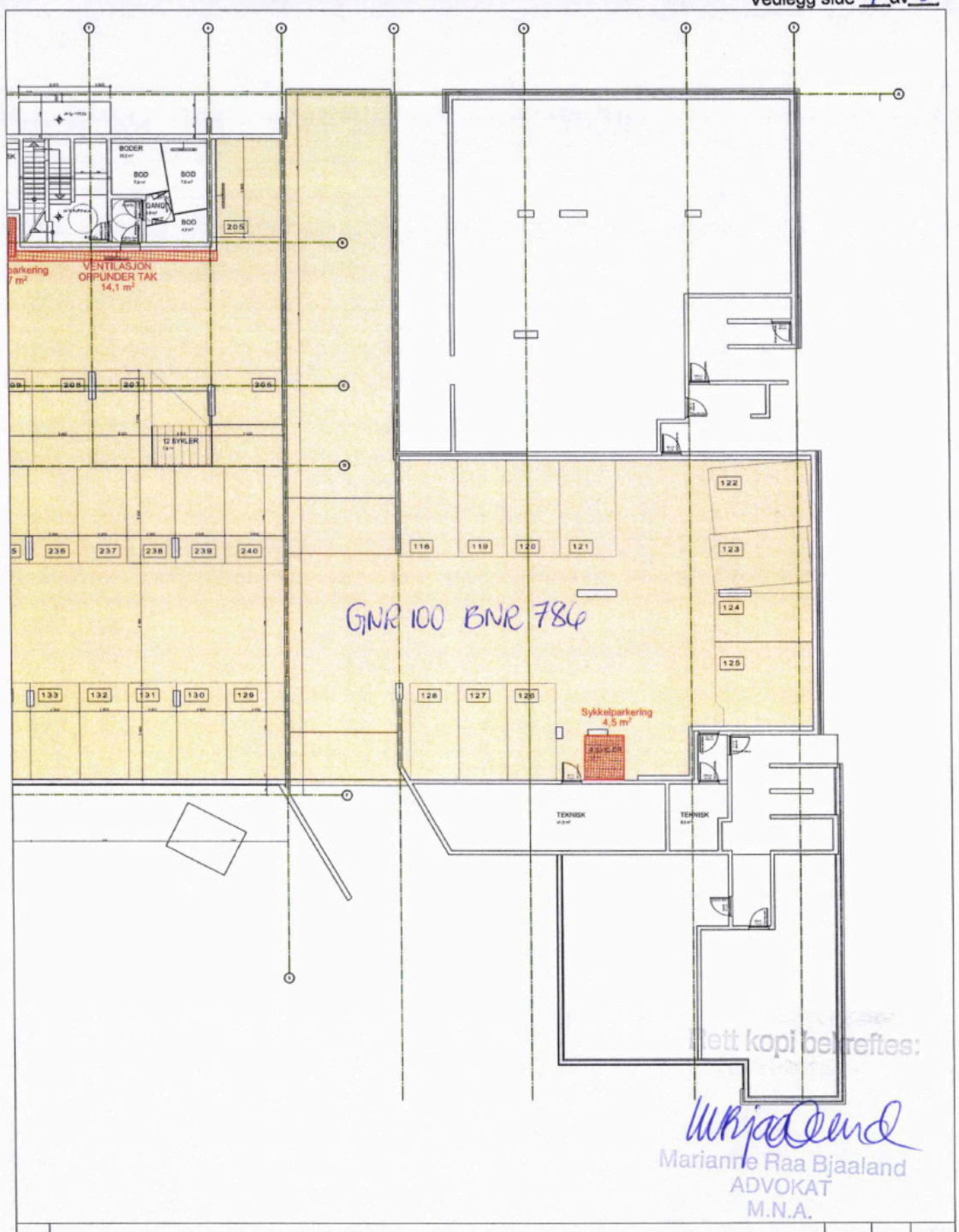
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U1 - Del 3 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 4 av 8



Dette kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

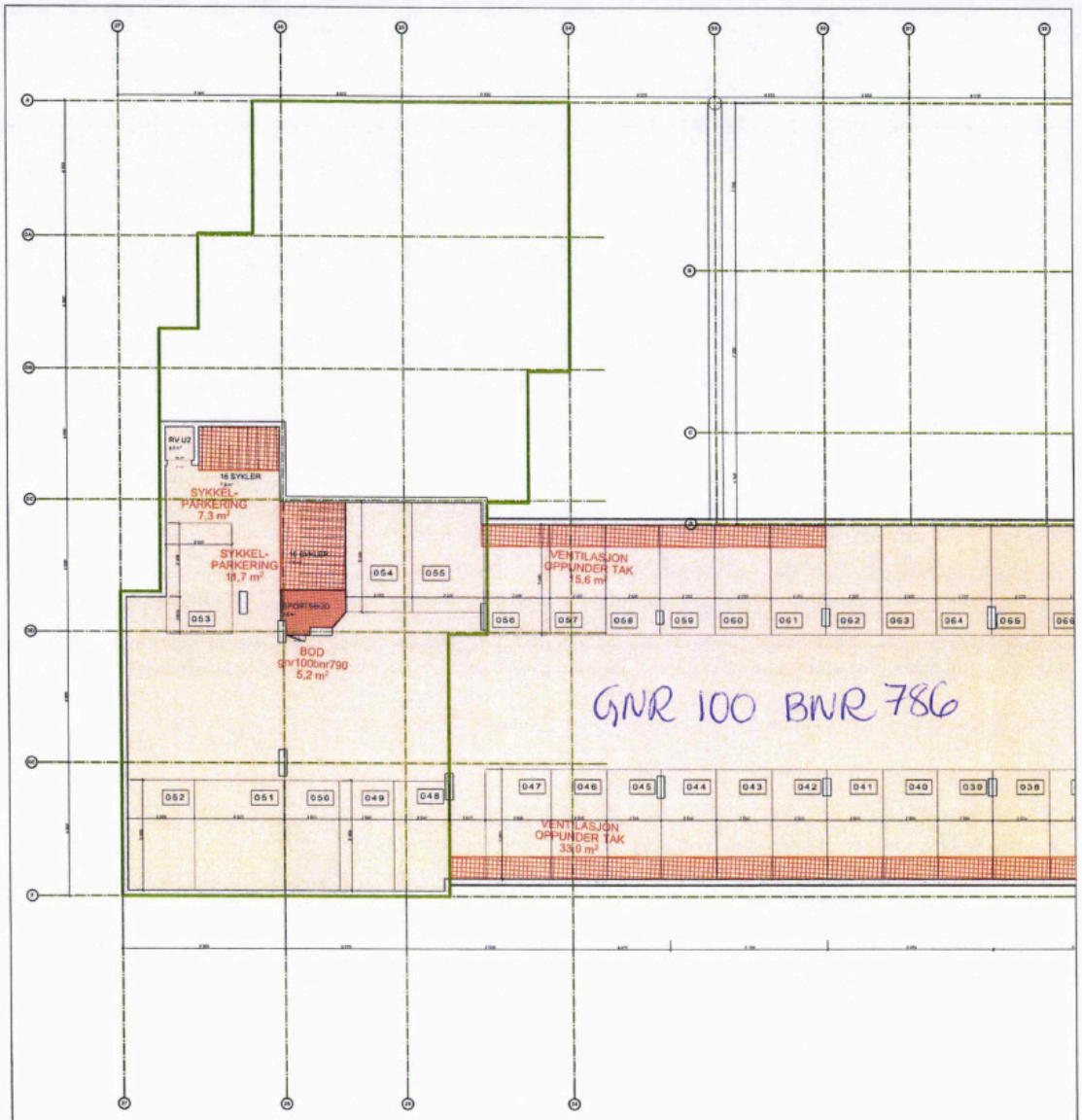
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U1 - Del 4 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 5 av 8



Rett kopi bekreftes:

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

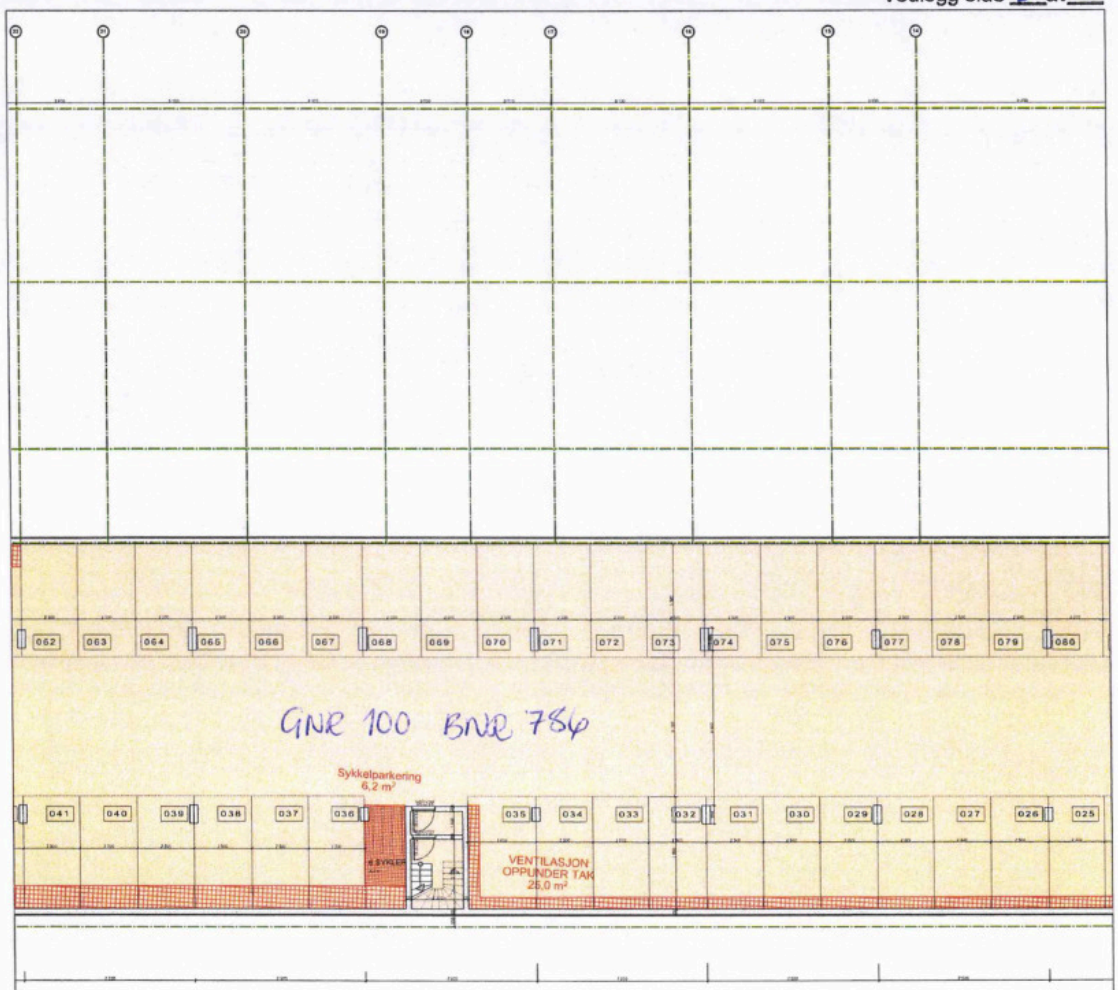
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
A	sportsbod til 100/790	09.05.17	eb	

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U2 - Del 1 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 6 av 8



Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

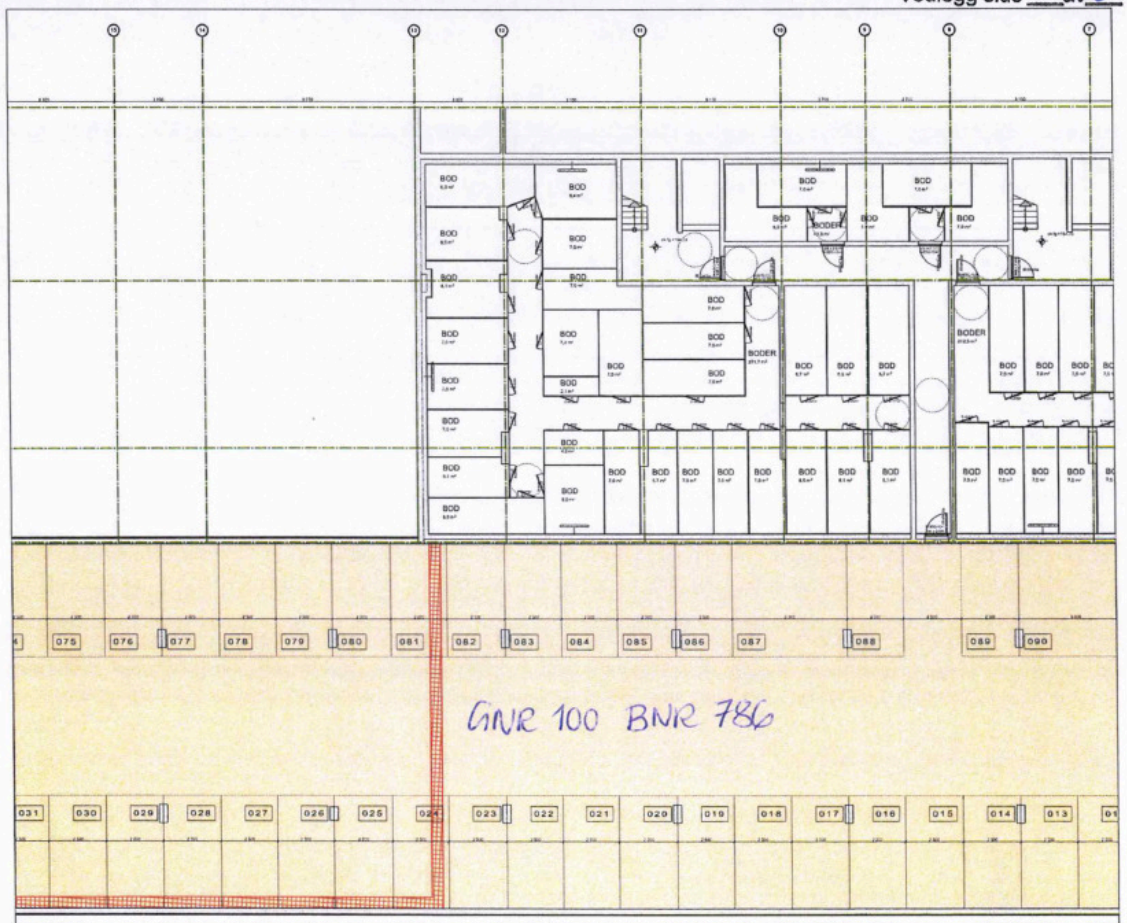
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U2 - Del 2 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 7 av 8



Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

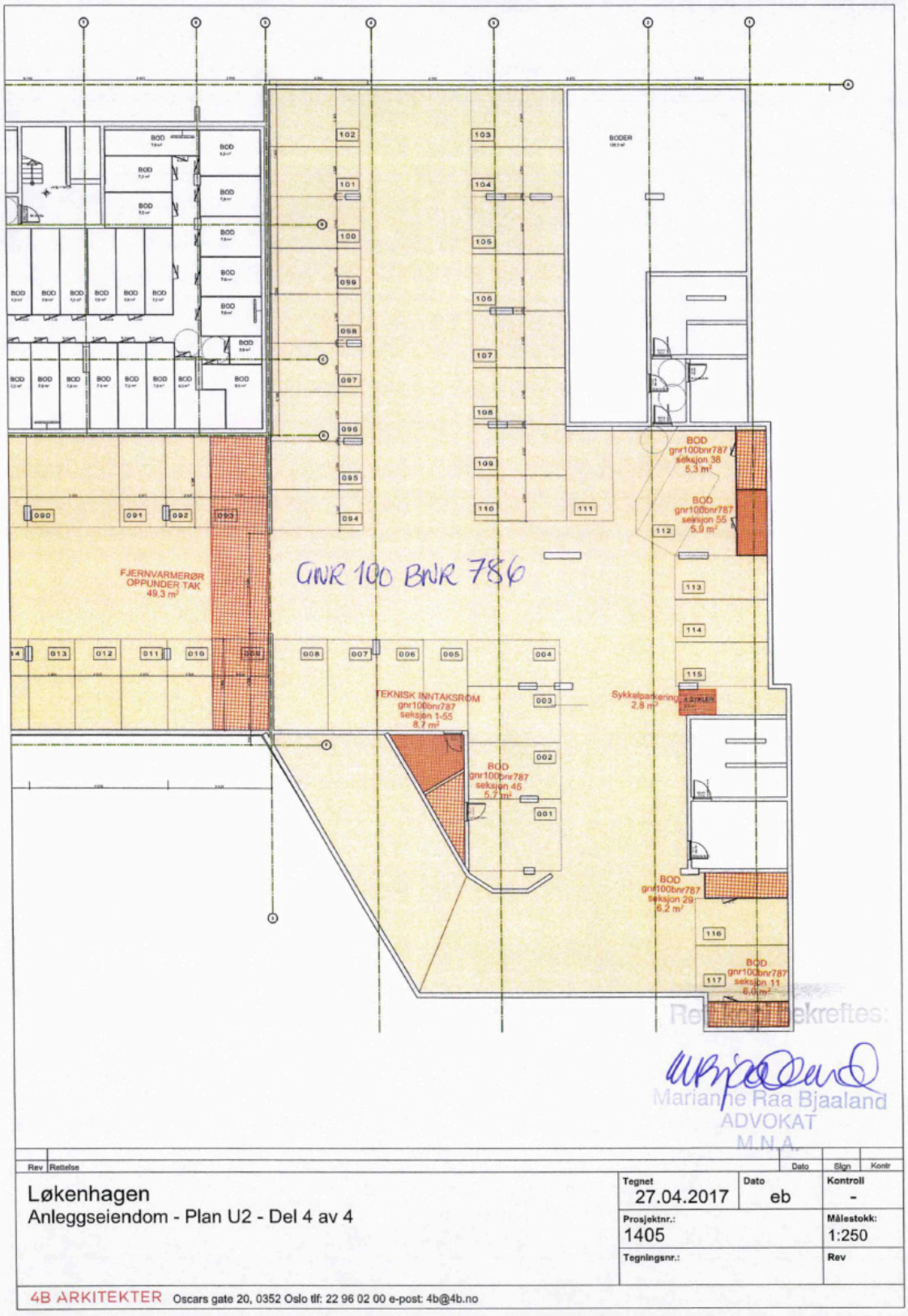
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U2 - Del 3 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 8 av 8



Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Løkenhagen
Anleggseiendom - Plan U2 - Del 4 av 4

Tegnet	Dato	Kontroll
27.04.2017	eb	-
Prosjektnr.: 1405		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.:		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Doknr: 313510 Tinglyst: 10.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Mellom

Losbyveien Eiendom AS (org.nr. 982 073 359) som er eier av gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-snr. 55 i Lørenskog kommune (heretter kalt sameiet Løkenhagen 1),

Losbyveien Eiendom AS (org.nr. 982 073 359) som er eier av gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune, (Eiendommen skal seksjoneres og er heretter kalt sameiet Løkenhagen 2)

Losbyveien Trinn 3 AS (org.nr. 916 553 463) som er eier av gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune, (Eiendommen skal seksjoneres og er heretter kalt sameiet Løkenhagen 3)

Og

Losbyveien Eiendom AS (org.nr. 982 073 359) som er eier av gnr. 100 bnr. 790 i Lørenskog kommune, (Eiendommen skal seksjoneres og er heretter kalt sameiet Løkenhagen 4)

er det inngått følgende avtale («Avtalen»):

1 Avtalens bakgrunn

Eiendommene med gnr. 100 bnr. 787 (nå seksjonert snr. 1-snr. 55), bnr. 788, bnr. 789 og bnr 790 i Lørenskog kommune er bygget ut med felles uteområder som ivaretar flere felles funksjoner for eiendommene, jf. bilag 1 kart over området.

Formålet med denne avtalen er å sikre rett til gjensidig bruk av arealene, samt å regulere ansvar for drift- og vedlikehold av dette.

2 Rettighetenes innhold

Sameiet Løkenhagen 1, sameiet Løkenhagen 2, sameiet Løkenhagen 3 og sameiet Løkenhagen 4 skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal som ikke er seksjonert som del av seksjonene til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler osv., jf. bilag 1.

3 Rettighetenes varighet

Rettighetene er evigvarende.

4 Fordeling og betaling av kostnader

Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom sameiene etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i sameiet (slik som er/blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene).

Sameiet Løkenhagen 1 betaler kostnadene til drift- og vedlikehold, herunder utskiftning, til den som utfører arbeidet og viderefakturerer deretter de øvrige sameiene etterskuddsvis for deres andel av kostnadene. Dersom sameiet Løkenhagen 1 finner det ønskelig av likviditetsmessige årsaker, eller nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan sameiet Løkenhagen 1 kreve at de øvrige sameiene betaler sin andel av kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp basert på hva som antas å være samlede kostnader, og det skal foretas en årlig avregning.

Sameiet Løkenhagen 1 skal føre egen regnskapsoversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med drifting av fellesarealene. Det må etableres en egen regnskapsførsel om dette ikke ivaretas av sameiet Løkenhagen 1.

5 Samarbeidsutvalg

Det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hvert sameiet som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger som gjelder rettighetene etter Avtalen. Saker skal søkes løst ved konsensus.

Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall hvor hvert sameie har en stemme hver. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, kreves i tillegg samtykke fra sameiet til den eiendommen der dette skal plasseres. I slike saker skjer stemmegivning med 2/3 flertall.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-snr. 55, gnr. 100 bnr. 788, gnr. 100 bnr. 789 og gnr. 100 bnr. 790 i Lørenskog kommune.

Oslo, 03. april 2017

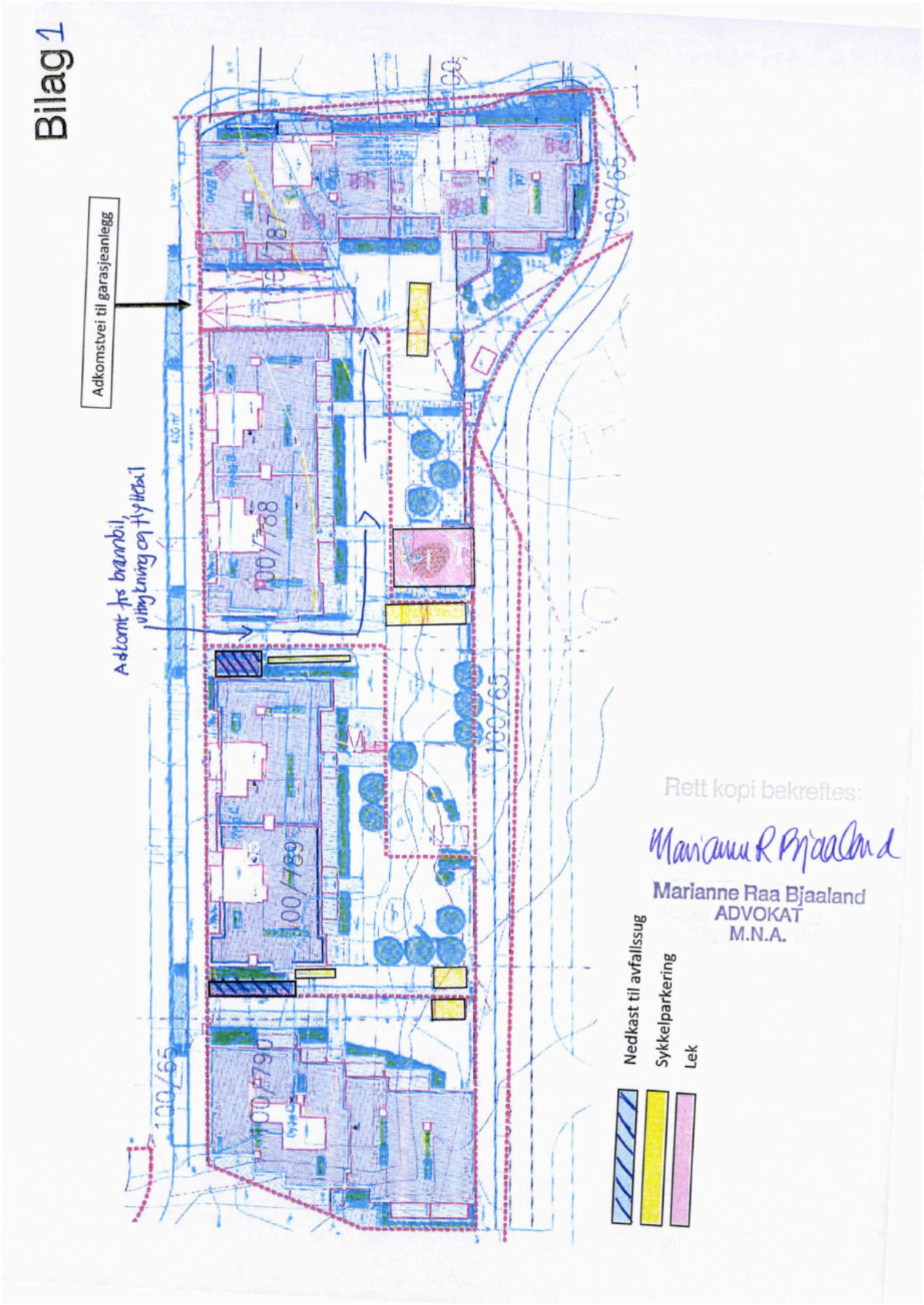
For eiendommen gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 gnr. 100 bnr. 788 og bnr. 790 i Lørenskog kommune
Losbyveien Eiendom AS
org.nr. 982 073 359

Iht. generalfullmakt Carl Henrik Graff

For eiendommen gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune
Losbyveien Trinn 3 AS
Org. nr. 916 553 463

Iht. generalfullmakt Carl Henrik Graff

Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.


Bilag 1
Adkomstvei til garasjeanlegg
Adkomst for brannbil, vaktmester og hjelpebil
Nedkast til avfallssug
Sykkelparkering
Lek
Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Rett kopi bekreftes:
Marianne R Bjaaland
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Doknr: 313768 Tinglyst: 10.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTIGHETSERKLÆRING

Rett til bruk av adkomstvei for brann/uttrykning og flyttebil over gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune til gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune
Brann- og utrykningskjøretøy og flyttebil har rett til å bruke adkomstvei markert på vedlagte kart over gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune som adkomst til gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune.

Den som til enhver tid er eier av gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune må ikke disponere over eiendommen på en slik måte at adkomstveien blokkeres.

Rett til å ha liggende nødvendig fjernvarmerør, vann- og avløpsanlegg og kabler og andre rørføringer på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune har rett til å ha liggende ledninger for fjernvarme, vann og avløp med nødvendige kummer samt andre nødvendige kabler og rørføringer gjennom eiendommene gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55, gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune.

Lørenskog kommune, org. nr. 842 566 142, har rett til å ha VA ledninger liggende på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune.

Grunneier gir rør-/kabel-/ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Grunneier forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige.

Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Kostnadene fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Varmesentral og teknisk rom på gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 788 og 790 i Lørenskog kommune har rett til å bruke og være knyttet til varmesentralen for fjernvarmen som befinner seg på gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune, med nødvendige ledninger og infrastruktur samt teknisk rom.

Gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune deler på kostnadene til nødvendig drifts-vedlikeholdsarbeider. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Rett til å disponere avfallssug på gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune
Det er etablert to avfallssug på gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune. Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55, og gnr. 100 bnr. 788 og 790 har rett til å disponere avfallssugene.

Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55, gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til avfallssugene. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles

mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Reparasjon og vedlikehold på gnr. 100 bnr. 786, gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune
Gnr 100 bnr. 786, gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 788 i Lørenskog kommune har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Reparasjon og vedlikehold på gnr. 100 bnr. 786, gnr. 100 bnr. 789 og gnr. 100 bnr. 790 i Lørenskog kommune
Gnr 100 bnr. 786, gnr. 100 bnr. 789 og gnr. 100 bnr. 790 i Lørenskog kommune har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Adkomstvei på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 786, 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune har adkomstrett over gnr. 100 bnr. 787 i Lørenskog kommune. Adkomstveien er markert på vedlagte kart, jf. bilag 1.

Den som til enhver tid er eier av gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune besørger drift og vedlikehold av adkomstveien.

Fordrøyningsbasseng på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 788, bnr. 789 og bnr. 790 i Lørenskog kommune har rett til å bruke og er knyttet til samme fordrøyningsbasseng som ligger på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune.

Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr.100 bnr. 788, bnr. 789 og bnr. 790 i Lørenskog kommune deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til fordrøyningsbasssenget. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Trafoen på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune
Gnr. 100 bnr. 788, bnr. 789 og bnr. 790 i Lørenskog kommune har rett til å bruke og være knyttet til trafo med nødvendige ledninger som ligger på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 i Lørenskog kommune.

Gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55, gnr. 100 bnr. 788, 789 og 790 i Lørenskog kommune deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til trafoen. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 og gnr. 100 bnr. 786, bnr. 788, bnr. 789 og bnr. 790 i Lørenskog kommune og gjelder for eiendommene etter seksjonering.

Oslo, 3/4-2017

For eiendommen gnr. 100 bnr. 787 snr. 1-55 gnr. 100 bnr. 786, bnr. 788 og bnr. 790 i Lørenskog kommune

Losbyveien Eiendom AS
org.nr. 982 073 359

Rett kopi bekreftes:
Marianne R Bjaaland
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Iht. generalfullmakt Carl Henrik Graff

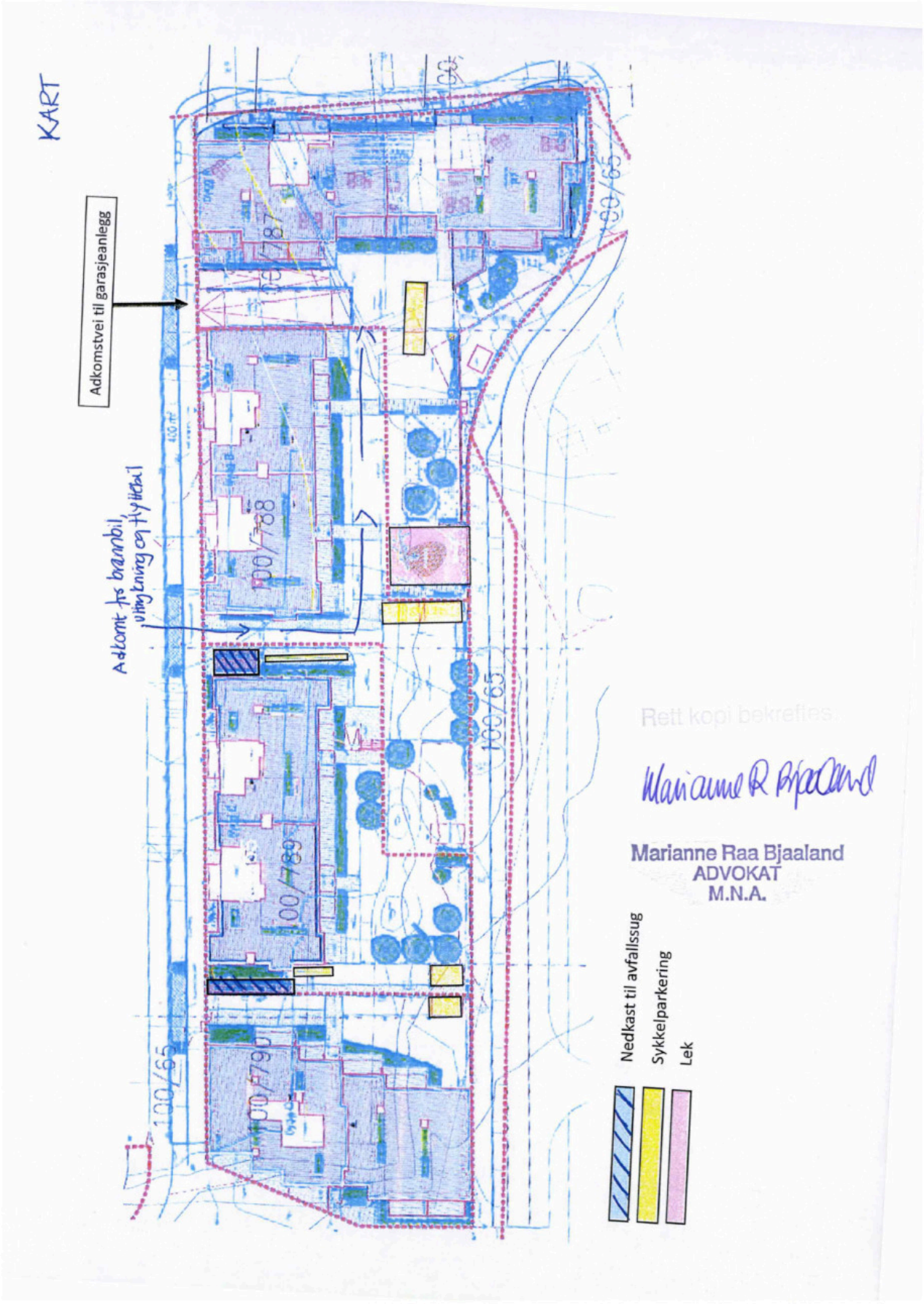
For eiendommen gnr. 100 bnr. 789 i Lørenskog kommune

Iht. generalfullmakt Carl Henrik Graff

Losbyveien Trinn 3 AS
Org. nr. 916 553 463

Rett kopi bekreftes:

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.



Rett kopi bekreftes.

Marianne R Bjaaland

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/132393/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 10:34

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602083403
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982073359	LOSBYVEIEN EIENDOM AS		c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	100	787

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	787	0	1	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	2	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	3	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	4	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	5	35 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	6	77 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	7	77 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	8	32 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	9	43 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	10	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	11	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	12	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	13	45 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	14	89 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	15	99 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	16	43 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	17	43 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	18	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	19	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 132393 Trykket: 13.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	787	0	20	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	21	45 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	22	89 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	23	99 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	24	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	25	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	26	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	27	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	28	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	29	45 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	30	89 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	31	99 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	32	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	33	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	34	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	35	66 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	36	78 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	37	45 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	38	89 / 3990	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	100	787	0	39	99 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	40	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	41	42 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	42	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	43	94 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	44	106 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	45	89 / 3990	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	100	787	0	46	99 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	47	43 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	48	43 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	49	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	50	105 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	51	82 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	52	93 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/132393/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 10:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	100	787	0	53	105 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	54	82 / 3990	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	100	787	0	55	93 / 3990	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/132393/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 10:34

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Losbyveien Eiendom AS v/adv. M. Bjaaland	
Adresse: Postboks 8944 Youngstorget	
Postnr.: 0028 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.: 1981/mrb

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	100	787		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
982073359	LOSBYVEIEN EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	66	B	13	B	45	B	25	B	42	B	37	B	45	B	49	B	93	B
2	B	78	B	14	B	89	B	26	B	93	B	38	B	89		50	B	105	B
3	B	66	B	15	B	99	B	27	B	66	B	39	B	99	B	51	B	82	B
4	B	78	B	16	B	43	B	28	B	78	B	40	B	42	B	52	B	93	B
5	B	35	B	17	B	43	B	29	B	45	B	41	B	42	B	53	B	105	B
6	B	77	B	18	B	93	B	30	B	89	B	42	B	93	B	54	B	82	B
7	B	77	B	19	B	66	B	31	B	99	B	43	B	94	B	55	B	93	
8	B	32	B	20	B	78	B	32	B	42	B	44	B	106	B	56			
9	B	43	B	21	B	45	B	33	B	42	B	45	B	89		57			
10	B	93	B	22	B	89	B	34	B	93	B	46	B	99	B	58			
11	B	66	B	23	B	99	B	35	B	66	B	47	B	43	B	59			
12	B	78	B	24	B	42	B	36	B	78	B	48	B	43	B	60			

Sum tellere: 3990 = nevner: 3990

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
19.10.2026	FOR LOSBYVEIEN EIENDOM AS CARL HENRIK GRAFF

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, 19.10.2016	FOR LOSBYVEIEN EIENDOM AS CARL HENRIK GRAFF	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 2 av 3

Rett kopi bekreftes:
Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
100	789			

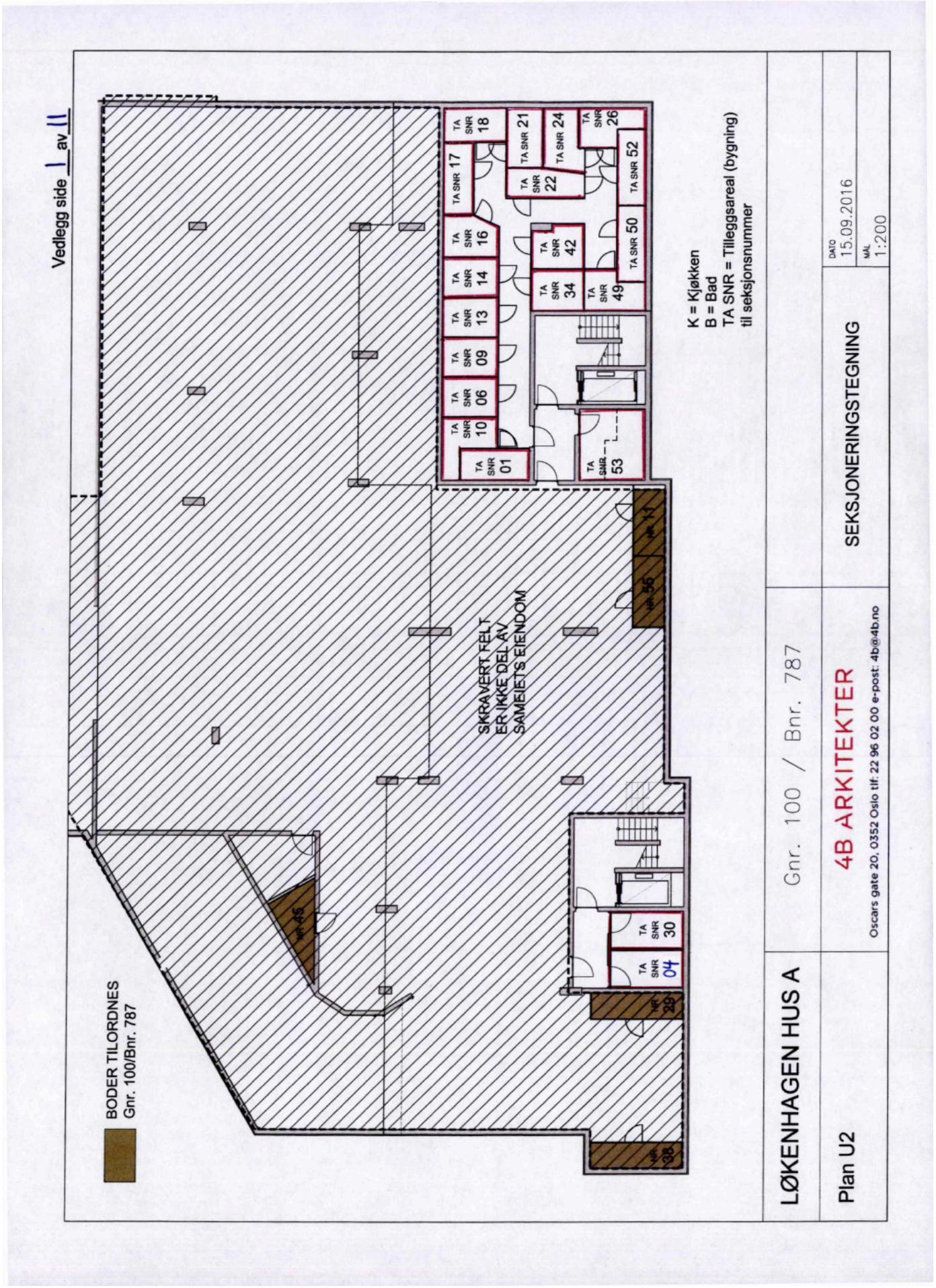
Dato	Stempel og underskrift
10-11-2016	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

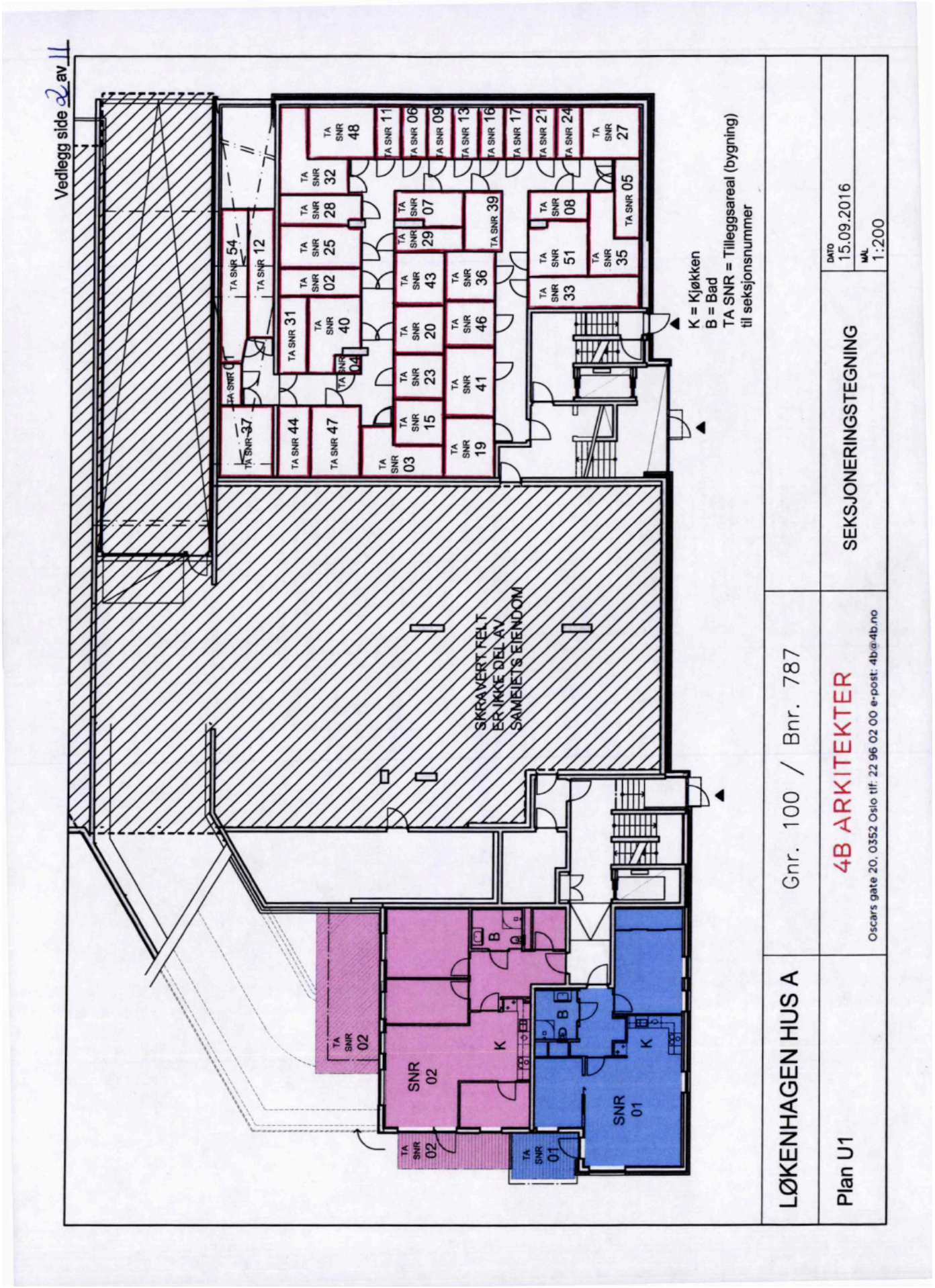
Noter:

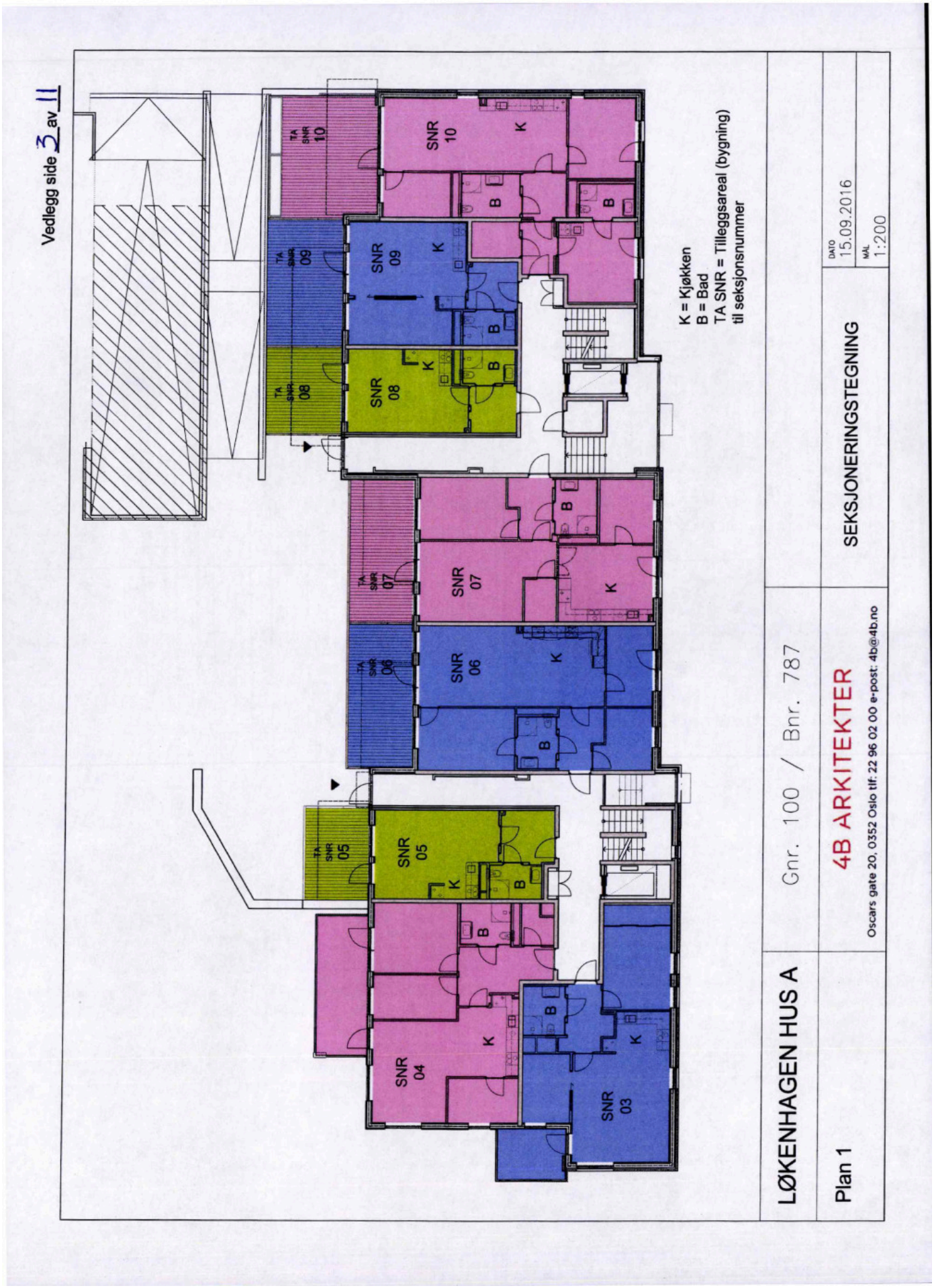
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

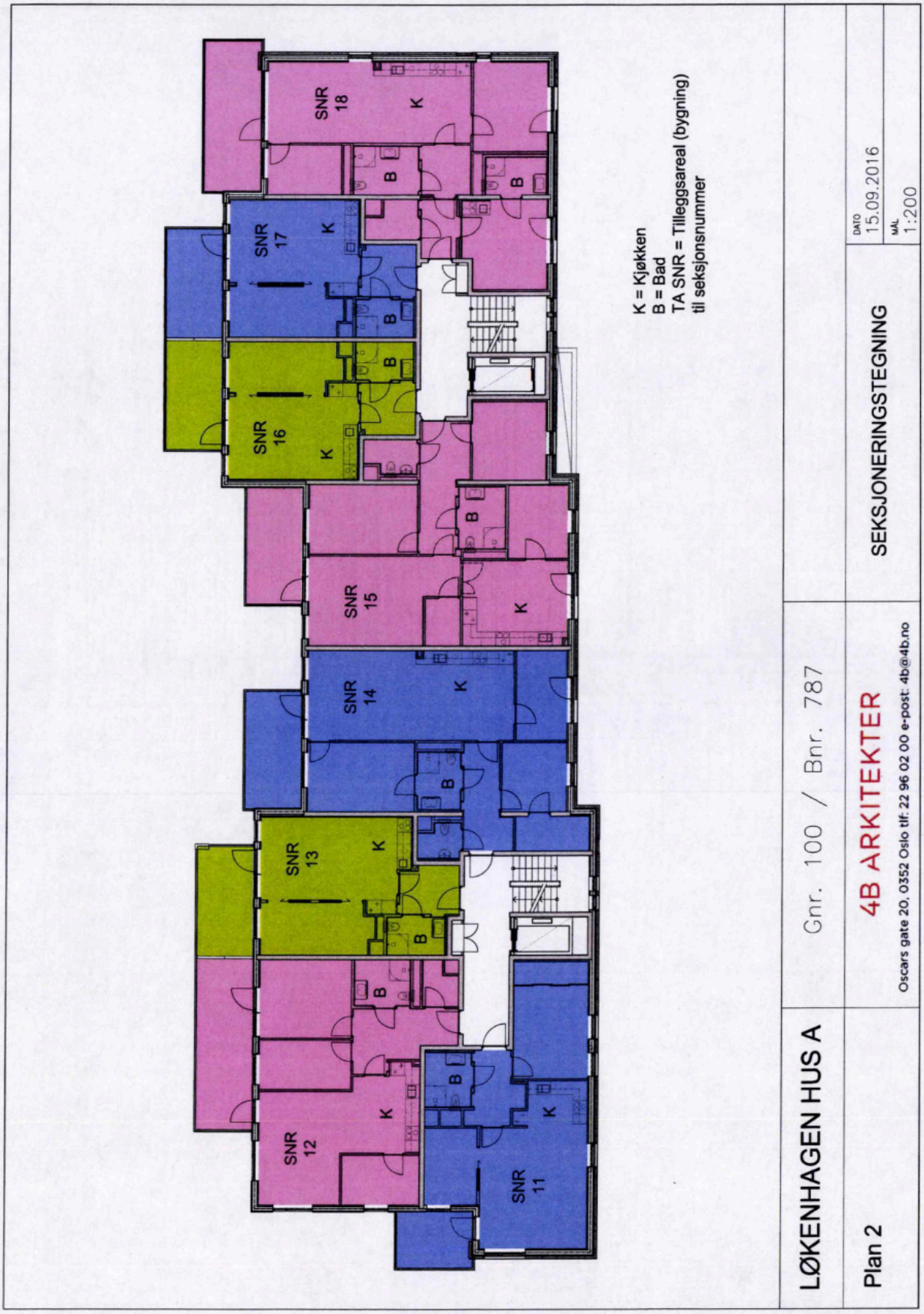
Dato	Utstederens underskrift


Vedlegg side 1 av 11
K = Kjøkken
B = Bad
TA SNR = Tilleggsareal (bygning)
til seksjonsnummer
SKRAVERT FELT
ER IKKE DEL AV
SAMEIETS EIENDOM
BODER TILORDNES
Gnr. 100/Bnr. 787
LØKENHAGEN HUS A
Gnr. 100 / Bnr. 787
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 15.09.2016
M/L 1:200
Plan U2
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

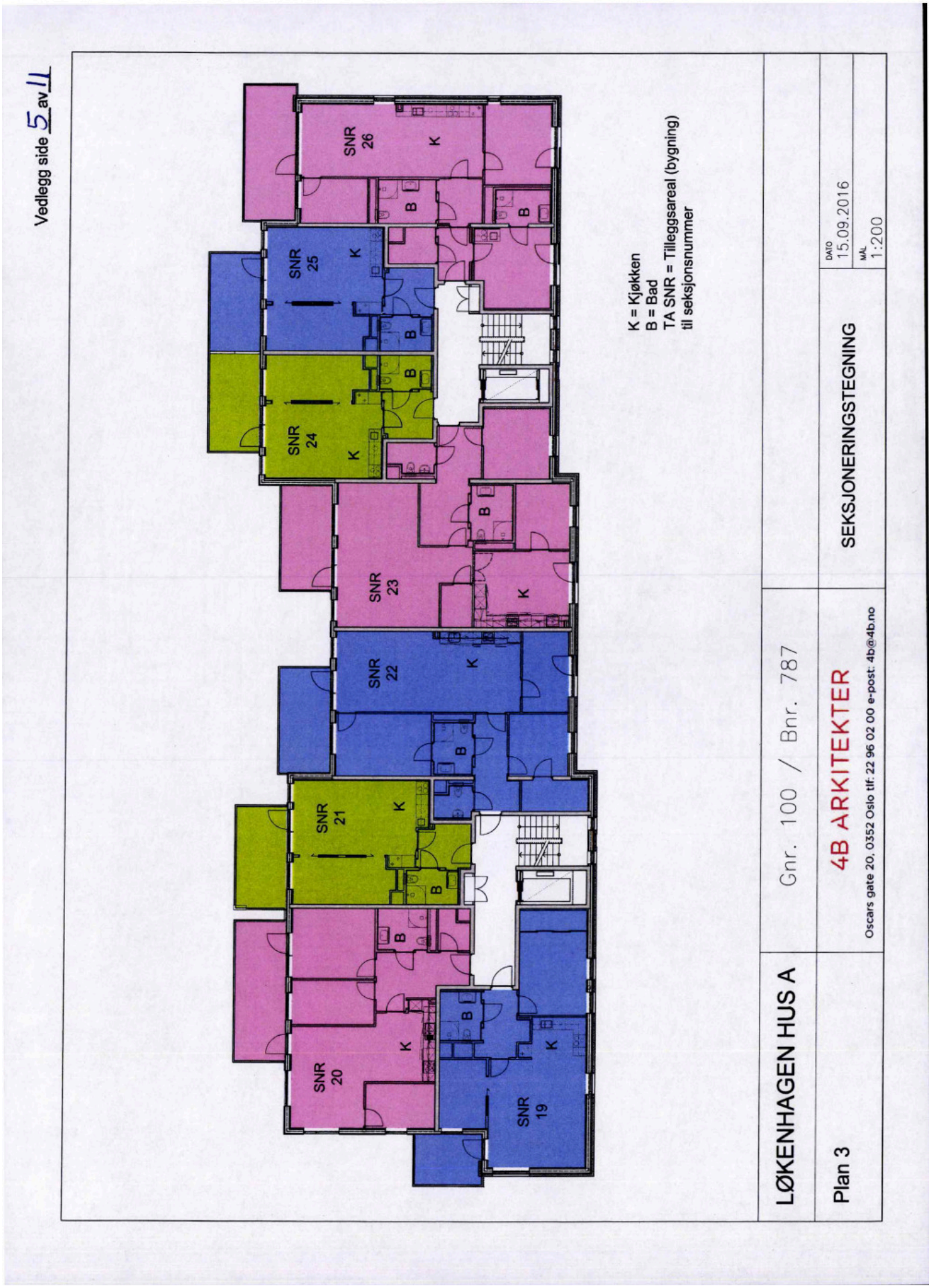

Vedlegg side 2 av 11
K = Kjøkken
B = Bad
TA SNR = Tilleggsareal (bygning)
til seksjonsnummer
SKRAVERT FELT
ER IKKE DEL AV
SAMEIETS EIENDOM
LØKENHAGEN HUS A
Gnr. 100 / Bnr. 787
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 15.09.2016
M/L 1:200
Plan U1
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no


Vedlegg side 3 av 11
SNR 10
SNR 09
SNR 08
SNR 07
SNR 06
SNR 05
SNR 04
SNR 03
K
B
TA SNR 10
TA SNR 09
TA SNR 08
TA SNR 07
TA SNR 06
TA SNR 05
K = Kjøkken
B = Bad
TA SNR = Tilleggsareal (bygning) til seksjonsnummer
LØKENHAGEN HUS A
Plan 1
Gnr. 100 / Bnr. 787
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 15.09.2016
MÅL 1:200

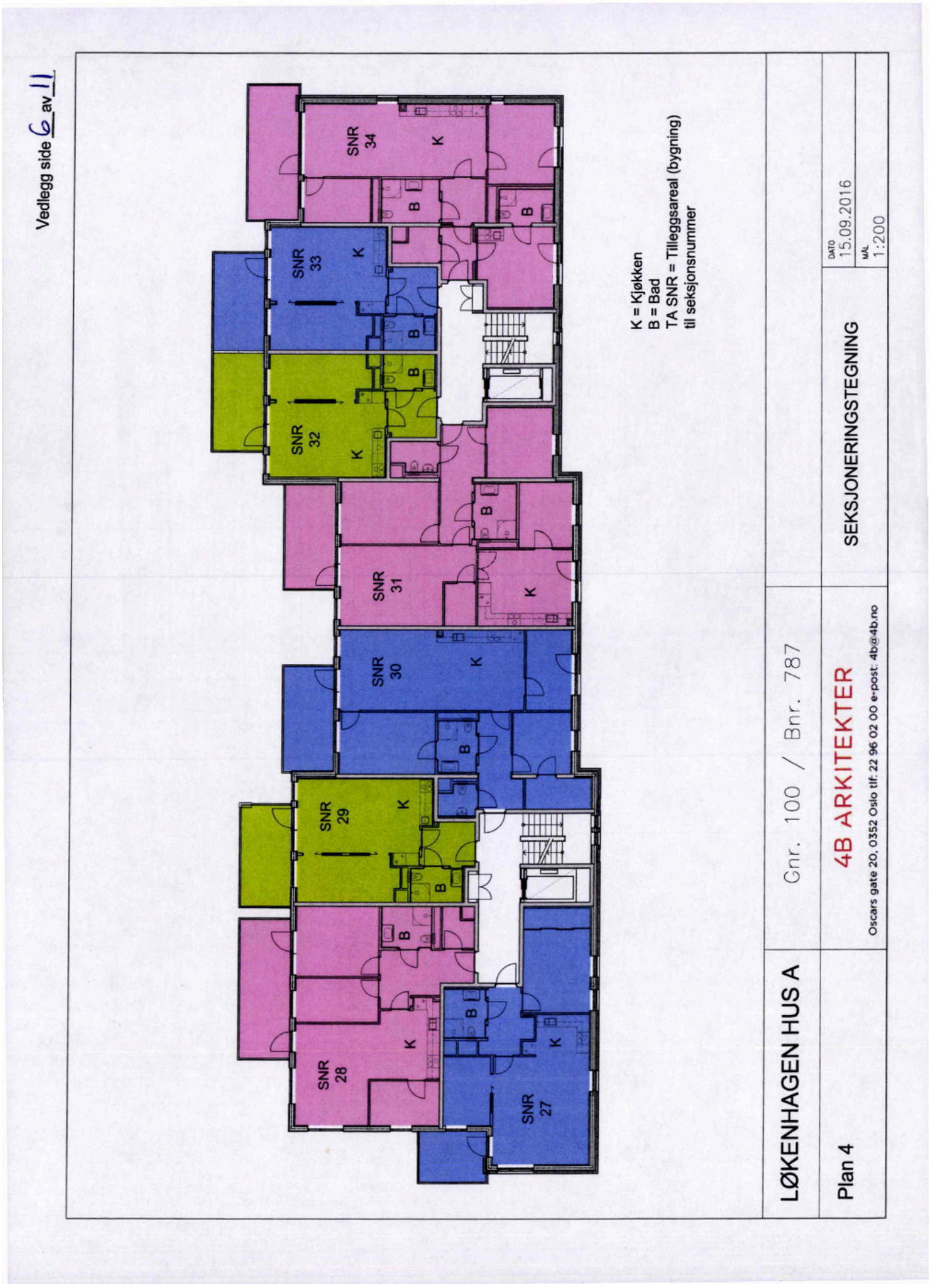
Vedlegg side 4 av 11

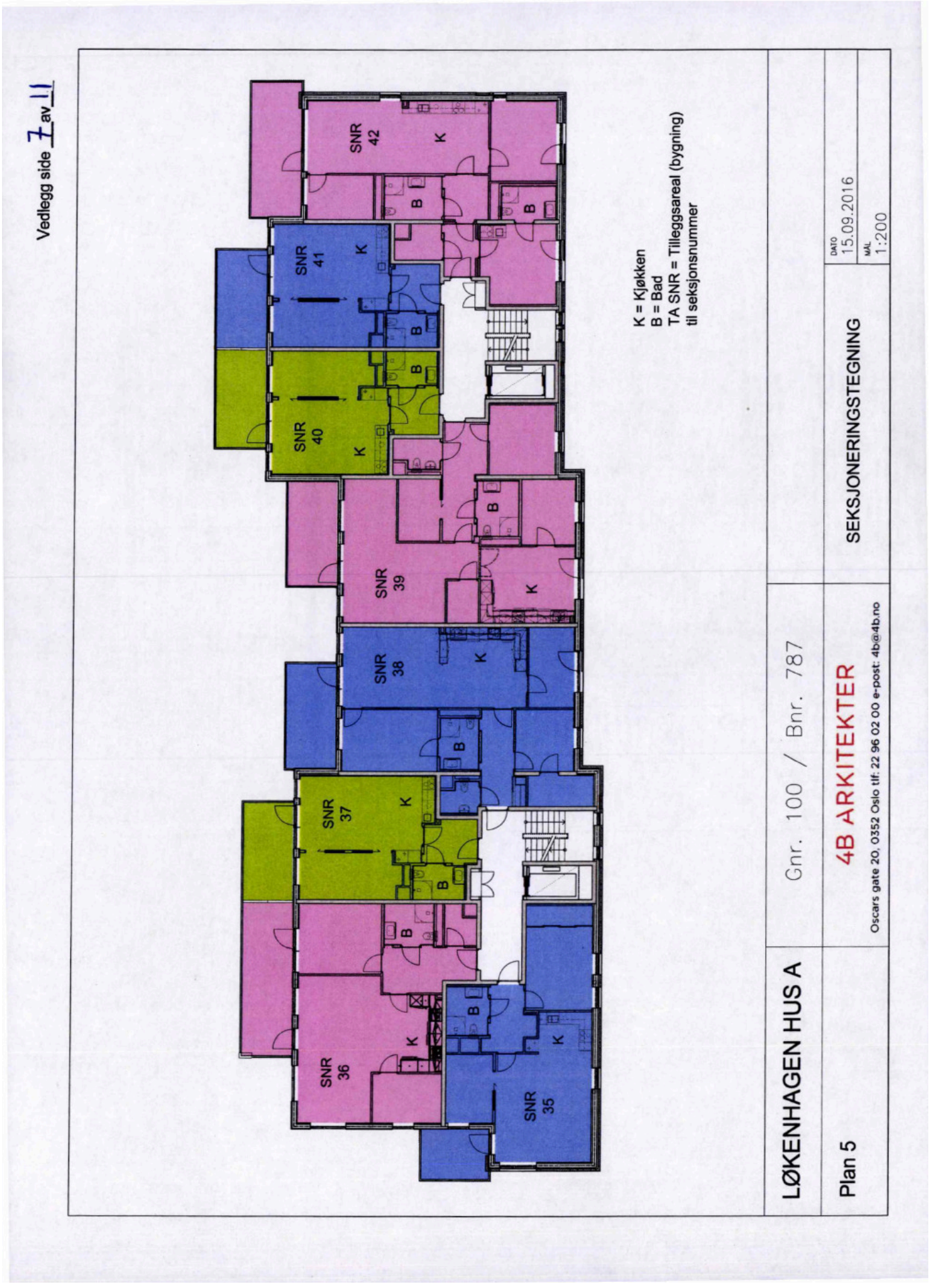


Vedlegg side 5 av 11

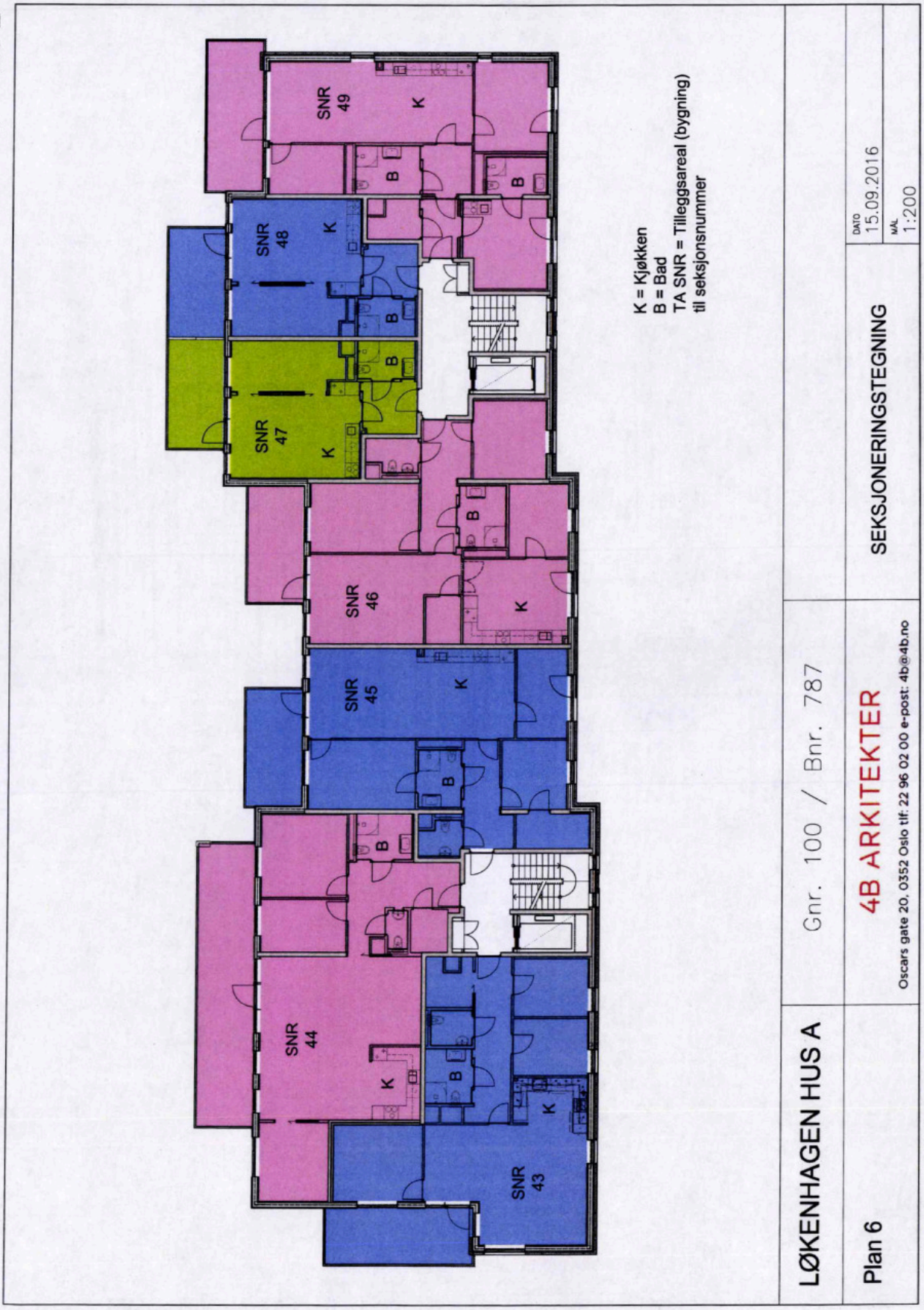


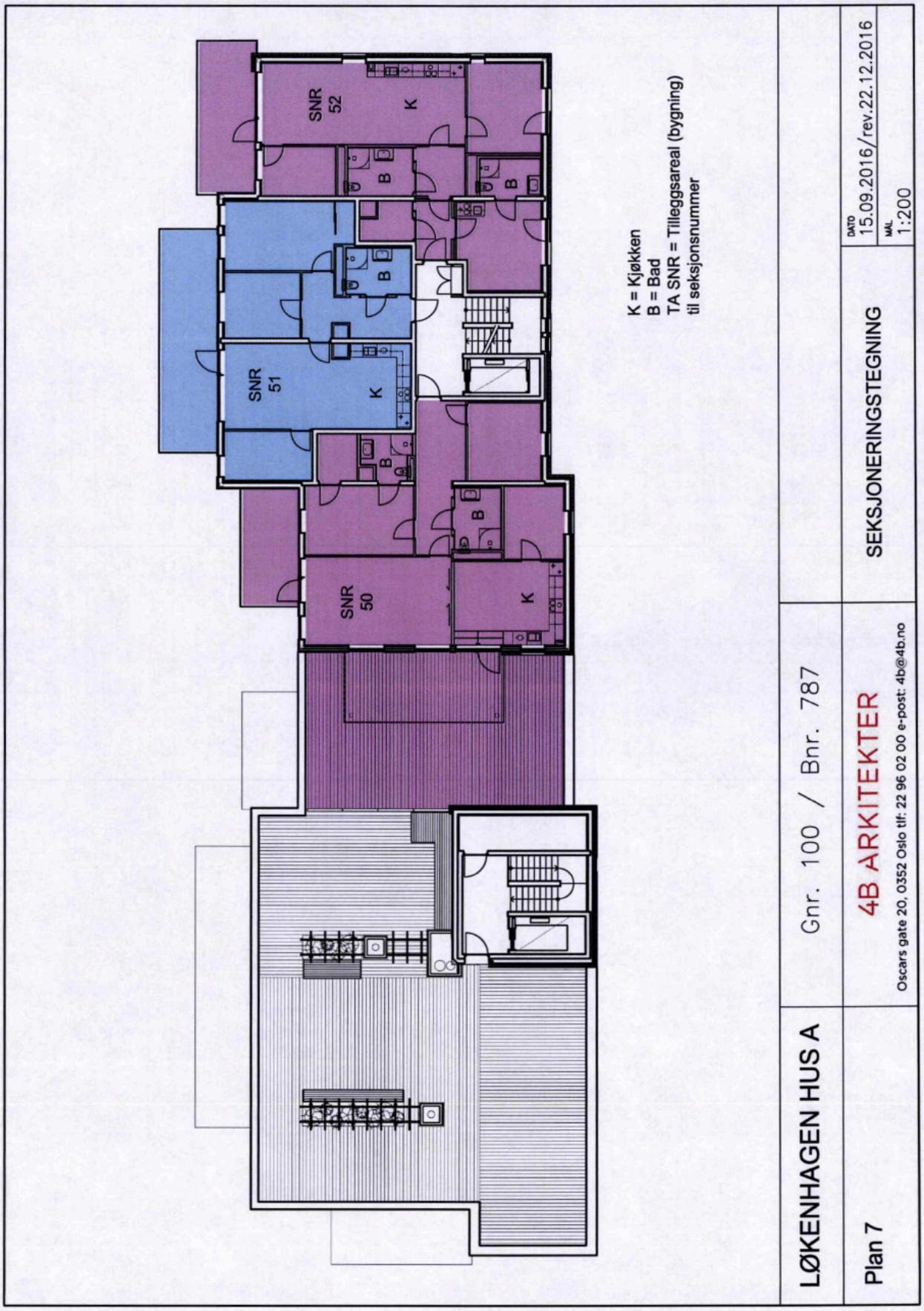
Vedlegg side 6 av 11



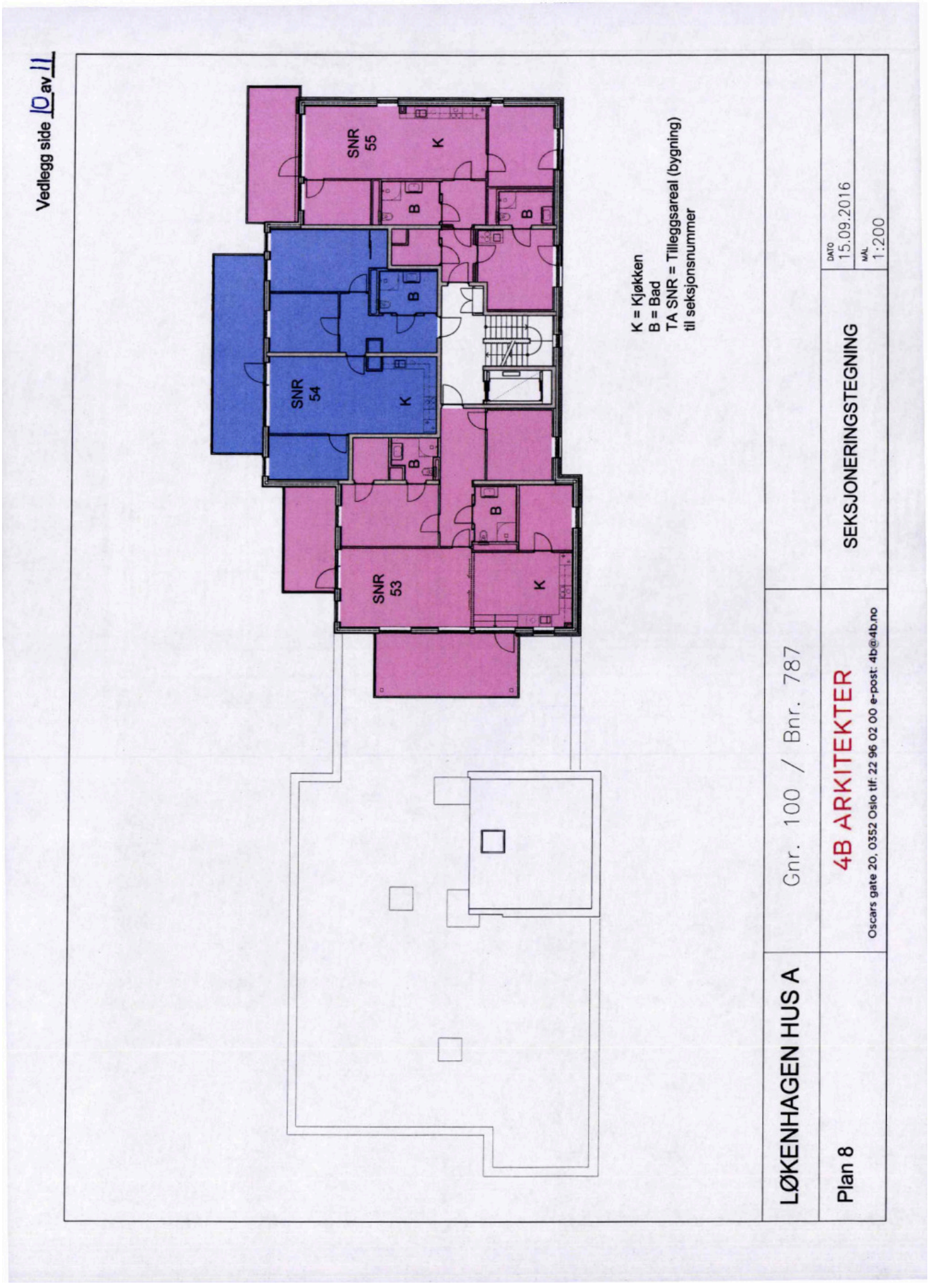

Vedlegg side 7 av 11
SNR 42
SNR 41
SNR 40
SNR 39
SNR 38
SNR 37
SNR 36
SNR 35
K
B
K = Kjøkken
B = Bad
TA SNR = Tilleggsareal (bygning)
til seksjonsnummer
LØKENHAGEN HUS A
Gnr. 100 / Bnr. 787
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 15.09.2016
MÅL 1:200
Plan 5
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Vedlegg side 8 av 11




SNR 52
K
B
SNR 51
K
B
SNR 50
K
B
K = Kjøkken
B = Bad
TA SNR = Tilleggsareal (bygning)
til seksjonsnummer
LØKENHAGEN HUS A
Plan 7
Gnr. 100 / Bnr. 787
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 15.09.2016/rev.22.12.2016
MÅL 1:200

Vedlegg side 10 av 11



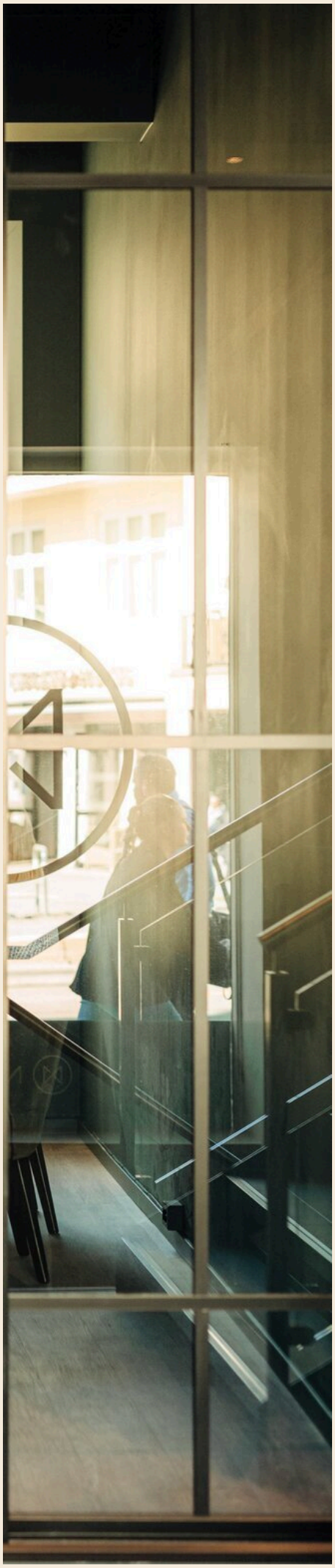

Vedlegg side 1 av 1
STORSLO EIENDOM
FELT B4 DELING
Eiendom
B4.1 (HUS A)
B4.2 (HUS B)
B4.3 (HUS C)
B4.4 (HUS D)
Andel av anleggs-eiendom B4.5:
B4.5.1 og B4.5.2
UNDERLAG: FORELØPIG HELHETSPLAN
4B ARKITEKTER
SKÅRER SYD
FELT B4
DELING GNR/BNR 100/65
1:500
24.06.16
1405
B4.1
B4.2
B4.3
B4.4
B4.5.1
B4.5.2
100/65
100/81
100/32
100/33
0/0
Losbyveien
Eiendomsgrense gnr/bnr 100/65
Gnr 100 bnr 787 høringsbl

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Losbyveien 5 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 787, snr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 786 (ideell andel 1/240) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166