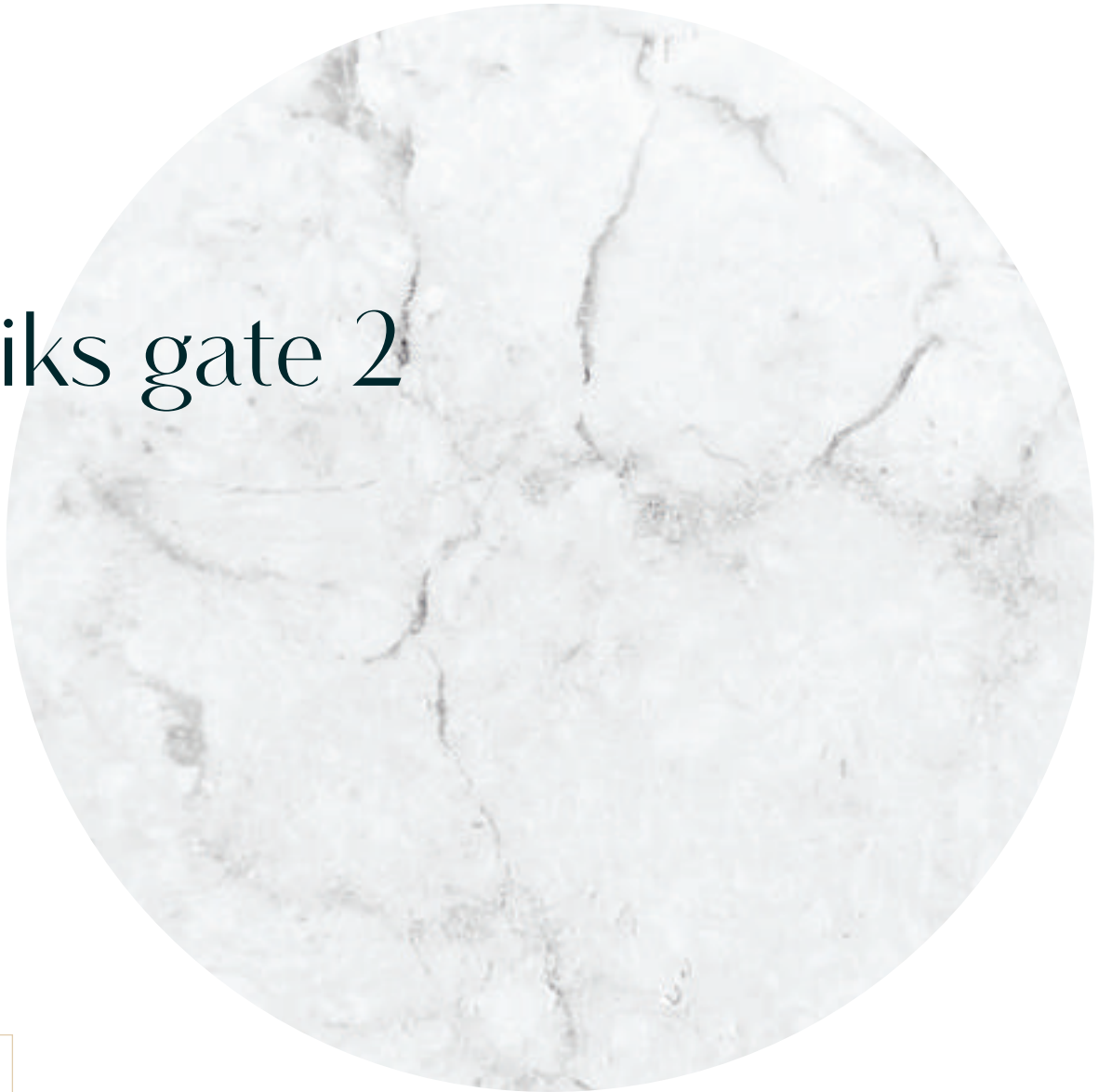


Isak H. Wiiks gate 2



Velkommen til

Isak H. Wiiks gate 2



Salgsoppgaven produsert 13. februar 2025

Lørenskog v/Triaden

Fin selveierleilighet i 5 etasje fra 2021 - Hyggelig innglasset balkong på 8 kvm - Heis - Umiddelbar nærhet til Triaden

Prisantydning	3 480 000,-
Omkostninger	88 350,-
Totalpris	3 568 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 617,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Elisabeth Hekne
Telefon	901 79 999
E-post	e.hekne@nordvikbolig.no
Megler 2	Miriam Al Maresse
Telefon	962 30 421
E-post	m.maresse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Isak H. Wiiks gate 2, en lys og luftig selveierleilighet i 5 etasje med innglasset balkong. Leiligheten er fra 2021, og består av stue, kjøkken, alkove, bad og innglasset balkong. Her bor du rett ved Triaden storsenter, samtidig skjermet i rolig gate. Kort vei til off. transport og Østmarka. Lave felleskostnader.

- Kvaliteter:
- Perfekt førstegangskjøp / utleieleilighet
- Bygg fra 2021 med god standard og arealeffektiv planløsning
- Romslig bad med gulvvarme
- Åpen kjøkkenløsning mot stue og alkoveløsning
- Skyvedørsgarderobe i entré
- Bod og sykkelbod i kjeller
- Akonto fjernvarme og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Behagelig gulvvarme i alle rom
- God takhøyde
- Lavt strømforbruk
- Direkte nærhet til Triaden Storsenter
- Bussholdeplass ca.2 min unna
- Nærhet til marka

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

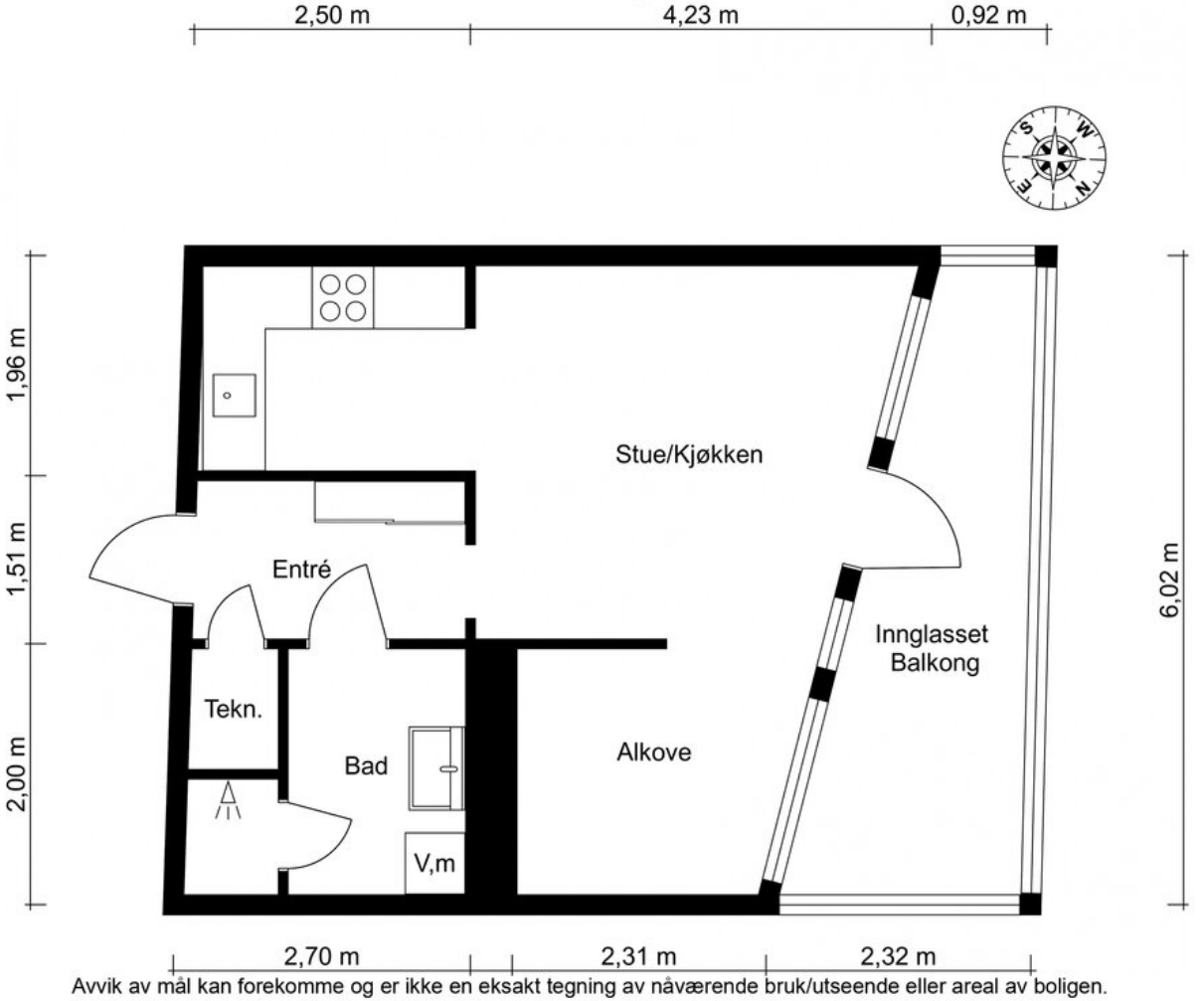
5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove, teknisk rom
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 43 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. bod
Total BRA: 5 kvm.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Isak H. Wiiks gate 2, 5 etg

5. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Forklaring av bilde/rommet



























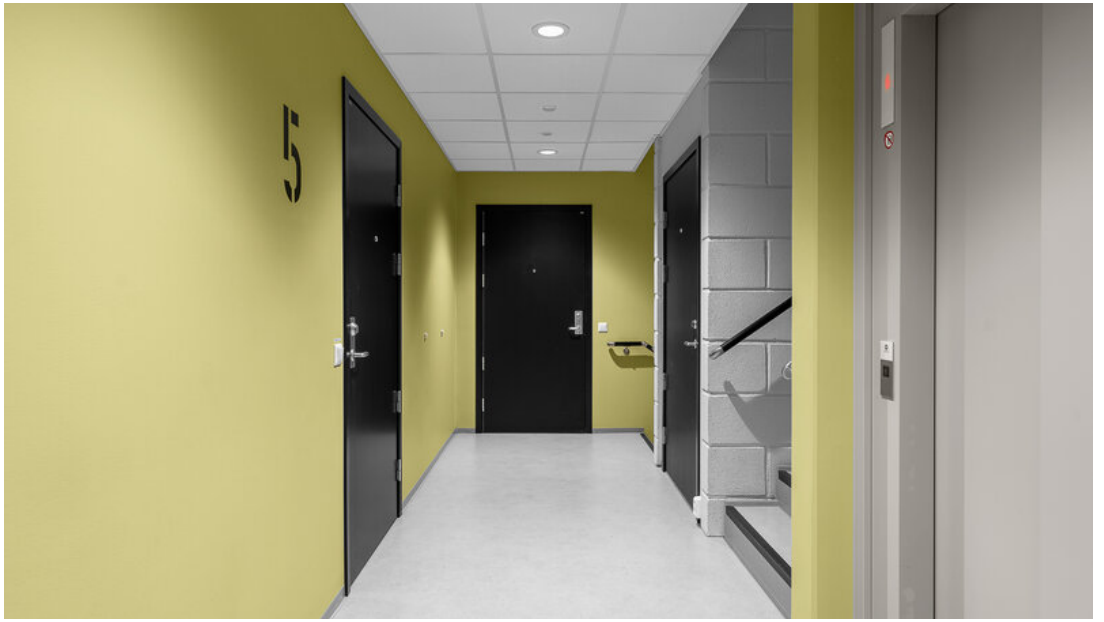



AEG








5




OPPSTILLINGSPLASS
TRANSIL


TRIADEN
INNGANG


INNGANG



Informasjon

Isak H. Wiiks gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0042/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 205, snr 68 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Hanne Sørum

Kjøpesum og omkostninger
3 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 568 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 581 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove, teknisk rom
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 43 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. bod
Total BRA: 5 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. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje og består av: entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove, teknisk rom

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Heisadkomst opp til leiligheten i 5. etasje. Vel inne har leiligheten en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt lagringsplass i skyvedørsgarderobe og teknisk rom

Stue:
Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet. Det er plass til sofaseksjon og tv-møbel, samt plass til spisebord mot kjøkkenet. Rommet har godt med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er adkomst til en innglasset balkong på 8 kvm, som blir en forlengelse av stuen.

Kjøkken:
På kjøkkenet benyttes plassen godt. Innredningen har benke- og overskap med glatte fronter, benkeplate av laminat, og stål oppvaskkum. Videre er det satt inn integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, stekeovn og nedfelt induksjonstopp. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad:
Boligen har et pent baderom fra byggeår. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og himling med downlights. Baderomsinnredningen består av dusjhjørne med glassdører, servantskap med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengt wc. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater:
Gulv: Flis bad. Parkett øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Veggene har malte flater.
Himling: Malte flater himlingsplater på bad.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er registrert skjeggkre i oppgang 8 (fellesarealer). Styret satt inn raske tiltak i hele sameiet (august 2024) og engasjerte Rentokil (eksperter på skadedyrbekjempelse). Ikke observert noe i egen leilighet eller oppgang.

Bygningssakkyndig
Øyvind Nåmo Rønning

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:

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med trekledning og fasadeplater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Byggeår 2021.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Noe riper på parkett i stue.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.

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
Følgende tekst er hentet fra vedtektene til sameiet:
(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(4) Utleie av boder i næringsseksjon kan kun gjøres til seksjonseiere i sameiet.
(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Rettslig disposisjonsrett – utleie: Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, felleskostnader etter brøk, felleskostnader likt, serviceavtale for gulvvarme, fjernvarme og kaldtvann.

Fordeling av felleskostnader pr 01.02.2025:
Fjernvarme og kaldtvann. 870,00
Serviceavtale for gulvvarme 163,00
Felleskost likt 265,00
Felleskost brøk 1 120,00
Bredbånd 199,00

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett: Internett leveres av NextGenTel (inkludert i felleskostnadene), TV-abonnement (RiksTV) betales av den enkelte eier/beboer. Abonnementet i dag koster kr. 399,- per måned.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 793 337,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 173 347,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett leveres av NextGenTel (inkludert i felleskostnadene), TV-abonnement (RiksTV) betales av den enkelte eier/beboer. Abonnementet i dag koster kr. 399,- per måned.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skårerløkka 1 Sameie;, orgnr. 928826988

Om sameiet

Sameiet består av 96 seksjoner, hvorav snr. 1-95 er boligseksjoner og snr. 96 er en næringsseksjon bestående av 10 boder i eiendommen gnr. 101, bnr. 205 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører for sameiet er OBOS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming og varmtvann pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra årsberetning for 2024:

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto energi er trukket ut av driftsregnskapet og ført på balansen. Se note 14. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kommunale avgifter er lavere enn budsjettert og at energikostnader fjernvarme er ført på balansen. Installasjon av kameraovervåking og energikostnader for fellesområdene ikke tatt høyde for i driftsbudsjettet noe som skyldes avvik.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 952 936.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar

dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Kommunale avgifter
Lørenskog kommune har varslet økning i kommunale avgifter. Renovasjonsutgiftene øker med ca 14%. I tillegg øker kommunale avgifter for vann og avløpe med ca 50%, dette vil ikke synliggjøres i budsjettet, men vil gi utslag i økt avsetning mot seksjonseiere.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skårerløkka 1 Sameie.

Lån
Skårerløkka 1 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet tar høyde for økte kostnader knyttet til TV/bredbånd og garasje. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7964931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 270 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. 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.
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Adkomst
Området har gode kollektivforbindelse til Oslo sentrum, med bussholdeplasser i nærheten og Lørenskog stasjon innen rekkevidde.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Isak H. Wiiks gate 2 ligger i et nyere og attraktivt boligområde i Lørenskog kommune, med umiddelbar nærhet til Triaden Storsenter, som tilbyr en rekke ulike butikker og servicetilbud.

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere barnehager, samt Benterud skole, så dette er et godt og familievennlig område.

Nærmeste busstopp er Vallerudveien og ligger et par minutter gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Ahus universitetssykehus, som du raskt kommer deg til enten langs idylliske jorder eller gjennom Lørenskog Sentrum.

Det tar deg få minutter å ankomme marka, og videre ut i lysløypenett mot Mariholtet. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Skoler og barnehager

For fritidsmuligheter er det kort vei til Langvannet, som byr på bade- og turmuligheter, samt SNØ, en helårsarena for snøopplevelser

I nærområdet finnes også flere skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for både unge og familier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.08.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det skulle søkes om ferdigattest innen 01.01.2022. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 Sentrumsformål.

Reguleringsplaner: Skårer vest, delområde 8. ID: 2017001
Bebyggelsesplaner: Skårer vest, delområde 7. ID: 2007004
Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av blokkbebyggelse tett opp mot Triaden Storsenter. Området rundt Triaden og Skårer syd er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og ev. endring i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

Eiendommen ligger ved Fv1516 Gamleveien, og ligger i gul støysone (Hensynssone H220) i følge informasjon fra Lørenskog kommune sin kartportal.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/205/68:
09.02.1990 - Dokumentnr: 1564 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137
Om rett for bnr.137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg for vann,spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh. og utgifter til vedlikehold.m.fl.best.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2005 - Dokumentnr: 157338 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 382991 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 533750 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Vestparken AS
Org.nr: 988 387 770
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 244336 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Erklæring/avtale, om bebyggelse, adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighet og plikt ved bygging,drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett, vannledning, kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1 - 54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1-54
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om adkomstrett
Gang- og kjøreadkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om passasje
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2022 - Dokumentnr: 92438 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 35/6055

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 910,- 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 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

Megler

Miriam Al Maresse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 96230421

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Isak H. Wiiks gate 2

Isak H. Wiiks gate 2

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	19 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	6 min 2.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	26 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 4.6 km

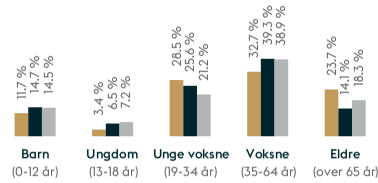
Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år... 108 barn	7 min 0.5 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 34 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	6 min
Rolvsrud stadion	10 min
Mudo Lørenskog	2 min
Sporty 60+	2 min

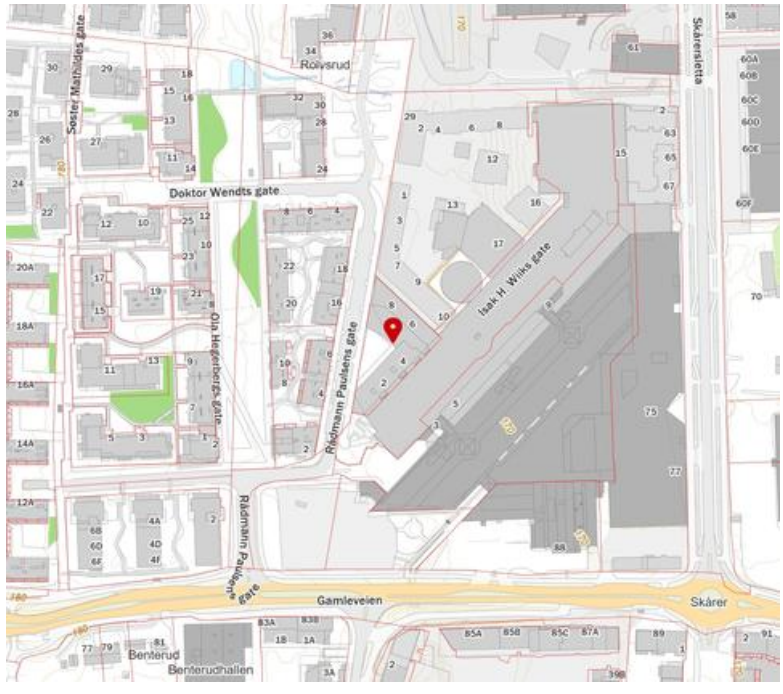
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 205, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18925-1661 **Referansenummer:** UF9420

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS **Vår ref:** Hanne Sørum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® 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.

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2021 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med trekledning og fasadeplater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsprofil.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Etablert trespaltegulv.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin, kondens tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.
Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert vannbåren varme for oppvarming.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

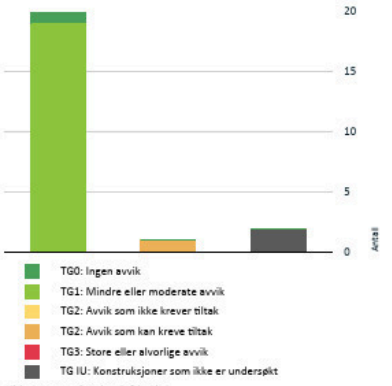
Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

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/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Utleie og disponert leiligheten til eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsprofil.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass med utvendig aluminiumsprofil.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Etablert trespaltegulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe riper på parkett i stue.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket.

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

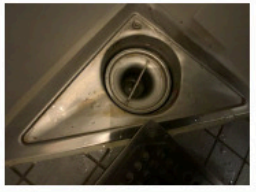
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin, kondens tørketrommel.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

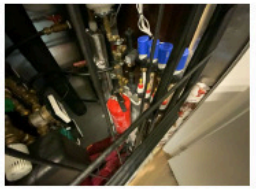


TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG I Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme for oppvarming.



TG I Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det opplyses fra eier at det ikke er foretatt endringer på det elektriske anlegget siden byggeår.



TG D Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

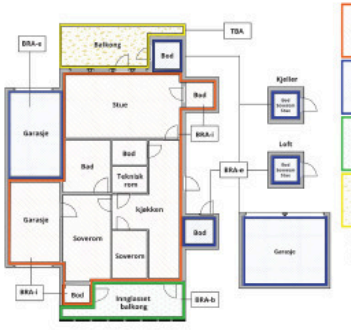
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 komplisérte. 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	35		8	43	
Kjeller		5		5	
SUM	**35**	**5**	**8**		
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Alkove, Teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	1

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Teknisk rom er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Hanne Sørum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	205		68	2270 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Isak H. Wiiks gate 2

Hjemmelshaver
Sørum Hanne

Eierandel
35 / 6055

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold
Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7964931			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 205
3222 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UF9420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sørum, Hanne	9578-5995-4-125082	2025-02-01 14:15:48

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
1. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0042/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Hanne Sørum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2021

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: 7964931
Forsikret i: Tryg Forsikring

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Det er registrert skjeggkre i oppgang 8 (fellesarealer). Styret satt inn raske tiltak i hele sameiet (august 2024) og engasjerte Rentokil (eksperter på skadedyrbekjempelse). Ikke observert noe i egen leilighet eller oppgang.

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?
Nei

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? Plantegning av leiligheten fra utbygger.

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: 60-0042/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sørum, Hanne	**2025-02-01**

Identifikasjon

bankID Sørum, Hanne

SIGNICAT

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

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Elisabeth Hekne
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: e.hekne@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0042/25 . Vår ref.: 2371-1-068 Dato: 28.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerløkka 1 Sameie
Organisasjonsnr:	928826988
Seksjonseier:	Sørum, Hanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	068
Adresse:	Isak H.Wiiks Gate 2, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	68
Gnr.	101
Bnr.	205

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7964931.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele elNei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte
- Garasje: enkelte seksjoner har tilknyttet bruksrett til garasje som vil bli tinglyst når parkeringshuset har fått egen matrikkel iflg Thongård AS. Bruksretten kan selges internt i sameiet. Her tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved salg. Se gebyr på side 2.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiserviceţjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming og varmtvann pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 830,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme og kaldtvann.	870,00	
Serviceavtale for gulvvarme	163,00	163,00 fra 01.02.2025
Felleskost likt	265,00	
Felleskost brøk	1 120,00	
Bredbånd	412,00	199,00 fra 02.02.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	293,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	17 417,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Heidi Torkildsen, e-post: skarerlokka1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skarerlokka1@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE (org.nr. 928 826 988)

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skårerløkka 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.01.22, dagboknr. 92438.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 96 seksjoner, hvorav snr. 1-95 er boligseksjoner og snr. 96 er en næringsseksjon bestående av 10 boder. i eiendommen gnr. 101, bnr. 205 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av
- Bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Sameiet er pliktig medlem av Skårerløkka Velforening (heretter kalt velforeningen) som har til formål å sørge for et helhetlig uttrykk på Skårerløkka, samt å regulere og forvalte fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i velforeningen.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny

kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Utleie av boder i næringsseksjon kan kun gjøres til seksjonseiere i sameiet.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Rettslig disposisjonsrett – utleie:
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Sameiet disponerer også uteareal sammen med øvrige sameier på Skårerløkka som driftes og vedlikeholdes av velforeningen. Styret fastsetter nærmere og i samråd med velforeningen hvordan disse arealene skal brukes. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av velforeningen.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Unntatt fra dette er montering av pergola på takterrasse tilhørende seksjon nr. 95.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser for Sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. bnr..
Parkeringsplasser fordeles ihht. avtale med de respektive seksjonseierne. Dokumentert behov for HC-plass vil tilstrebes etterkommet. Styret i Sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra eier/drifter, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av eier/drifter dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Pergola på takterrasse

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til kabel-tv, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift, andre administrasjonskostnader og kontingent til velforening fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med om dette med leverandør.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser betales et månedlig beløp pr. parkeringsplass.

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

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(8) Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, med lik andel per seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Skårerløkka 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 928826988
Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:00, Lørenskog Kulturhus (Møterom Framtia/Snippen) Festplassen 1, 1473 Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra Obos er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet
> ✓ **Vedtatt. Lasse Søderstrøm er protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 180 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av varamedlem

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Leeda Akram

Følgende stilte til valg:
Leeda Akram

8. Skifte av leverandør for TV & Internett

Sameiet har hatt mye utfordringer med Telia sin leveranse av internett til Sameiet. Bindingstiden på vår avtale med Telia går ut den 21. august 2024, så Styret har hentet inn tilbud fra andre aktører for å vurdere et eventuelt bytte av leverandør.

Styret har innhentet tilbud fra følgende aktører:

- Telenor
- NextGenTel
- GlobalConnect

Styret forespurte også Vikenfiber (Altibox) men de hadde ikke mulighet til å gi pris grunnet stor utbygging i området som hindret de i å kunne gi Sameiet et konkurransedyktig tilbud.

Av de 3 innhentede tilbudene så har Styret valgt NextGenTel som den mest interessante aktøren å inngå avtale med på grunnlag av pris, ytelse og bindingstid.

Vedlagt ligger en sammenligning mellom nåværende avtale med Telia, og tilbudet mottat fra NextGenTel.

De praktiske forholdene rundt bytte av leverandør er beskrevet i eget vedlegg.

Styrets innstilling

Det er Styrets posisjon at tilbudet fra NextGenTel er det mest attraktive på grunnlag av pris, ytelse og bindingstid.

> **Forslag til vedtak:**
> Det besluttes å avslutte nåværende avtale med Telia, og inngå avtale med NextGenTel som ny leverandør for TV & internett f.o.m. 22. august 2024.
>
> ✓ **Vedtatt. 5 stemmer mot / 14 stemmer for. 2 blanke stemmer.**

Møteleder/protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Lasse Søderstrøm /s/

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Skårerløkka 1 Sameie

Møtedato: 27.02.2023

Møtetidspunkt: Kl. 18.00

Møtested: Sykkelbod i Skårerløkka 1 Sameie

Til stede: 32 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styreleder Henrik Andresen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Henrik Andresen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Henrik Andresen foreslått, og som protokollvitne ble Giancarlo Morales foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Installasjon av kameraovervåkning i Skårerløkka 1 Sameie:
Fremgår i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å iverksette innkjøp av kameraovervåkning til Skårerløkka 1 Sameie.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Henrik Andresen
Møteleder/protokollfører

Giancarlo Morales
Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488389092

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte 27.02.23 Skårerløkka 1 SE
Hoveddokument
1 side
Initiert på 2023-03-06 14:06:51 CET (+0100) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2023-03-06 14:10:14 CET (+0100)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Signerende parter

Henrik Bjørnskau Andresen (HBA)	Giancarlo Morales- Jensen (GMJ)
Signert 2023-03-06 14:10:14 CET (+0100)	*Signert 2023-03-06 14:09:31 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skårerløkka 1 Sameie

Møtedato: 13.04.2023
Møtetidspunkt: kl. 18.00
Møtested: Lørenskog Kulturhus

Til stede: 22 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Henrik B. Andersen.

---

1. Konstituering

a) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.
Vedtak: Godkjent

b) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak:

c) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble Fredrik Eltoft foreslått.
Vedtak: Godkjent

d) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Revisjon av husordensregler
Saksframstilling: Styret mener det er behov for ny revisjon av husordensreglene i Skårerløkka 1 Sameie. Forslag til endring av reglene baseres på tilbakemeldinger gjennom året, og utfordringer knyttet til blant annet forsøpling og utleie. På bakgrunn av dette foreslås følgende endringer i husordensreglene - se innkalling for komplett saksfremstilling.

Forslag til vedtak: Revidert husordensregler godkjennes med følgende endringer.

Vedtak: Godkjent mot 3 stemmer

5. Innføring av utleieskiftegebyr
Saksframstilling: Styre ønsker å innføre et gebyr ved utleieskifte, da utleie krever mye oppfølgning fra styre sin side. Styrets arbeid omfatter blant annet:

- behandling av søknad
- garasjeregistering
- inn/utmelding Vibbo
- koordineringer med p-vakt
- navneskilt postkasser

I tillegg ønsker styret en bedre oversikt og kontinuitet i utleieprosessen, slik at det gir en bedre sikkerhet og trygghet for både utleier og leietaker, samt sameiet som helhet.
Styret forslår et engangsgebyr på kr. 400 ved utleieskifte. Beløpet vil inkludere kjøp av nytt postkasseskilt som samsvarer med sameiets regler for postkasseskilt.
Eventuelle overskudd blir overført til sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak: Utleieskiftegebyr godkjennes

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer

6. Markterrasse – sette en vegg foran til skjerming av innsyn
Saken er fremmet av: Muhammad Zahid Iqbal
Saksframstilling: Boliger mot øst på første etasje har mye innsyn. Markterrasser har bare sidevegger, og er helt åpent foran som gjør dette veldig upraktisk for familier å bruker terrassene sine.
Jeg har googlet litt om dette og fant ut at dette trenges ikke noen godkjenning fra kommune og kan gjøres uten å søke til kommune.

Forslag til vedtak: Boliger som har markterrasser mot øst kan sette treverk vegg foran som er like høy som sidevegger.
Vedtak: Nedstemt mot 3 stemmer

Det ble stemt over styrets forslag til vedtak:

- Det stilles krav til at samtlige seksjonseiere med markterrasse oppgraderer med et innsynsgjerde, og at innsynsgjerde får en maksimal høyde som tilsvarer den laveste høyden på sideveggen/leveggen.
- Det forutsettes at oppgraderingen bekostes av de respektive seksjonseiere med markterrasse.

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer

7. Innglassing av balkong /Oppgradere balkong/ Utbedring av ventilasjonsdør
Saken er fremmet av: Nusret Acigora
Saksframstilling: Ser ut som byggeherrene har glemt å fikse taket på 2 av terrassen både den på toppen av inngangen 2 i 7 etg også på min side hjørne leiligheten der mangler det også treverk. Leilighet 701 og 702.
Ønsker også å innglassere balkongen Som dere er informert så må dette gjøres via styret.
Ventilasjons døren i leiligheten: ønsker at døren skal kunne åpnes ordentlig slik at man slipper å skru.

a) Oppgradere balkonger med trespiler

Forslag til vedtak: Godkjennes
Vedtak: Utgikk

b) Utbedring av ventilasjonsdør

Forslag til vedtak: Godkjennes
Vedtak: Utgikk

c) Innglassing av balkong

Forslag til vedtak: Godkjennes

Vedtak: Styret utreder dette videre.

8. Oppbevaring av ting i fellesarealer
Saken er fremmet av: Camilla Lindboe Møller
Saksframstilling: Dette med tanke på:
1. Det bør ikke stå ting i oppgang som kan være til hinder for rømningsveier
2. Ikke være i veien for renhold
3. Blokken vil se mer ryddig og ordentlig ut
4. Det skal se fint/hyggelig ut å komme hjem til sin egen bolig/dør uten at det står div ting lagret i fellesarealene.

Forslag til vedtak: Ønsker at det skal forbys å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealer Med dette mener jeg f.eks: Barnevogner, sko, møbler, sportsutstyr eller lignende.

Vedtak: Godkjent enstemmig

9. Grilling
Saken er fremmet av: Camilla Lindboe Møller
Saksframstilling:
1. Det er innglassede balkonger.
2. Det er lave skillevegger i mellom hver balkong, så røyk lett trekker over til nabo selv om de som griller har oppe ett eller flere glass på balkongen.
3. Det trekker inn i luftekanalene og rett inn i leilighetene.
4. For de som kun har en luftemulighet, ved å åpne verandadør til balkong, vil da røyk/os/matlukt fra grill trekke rett inn i leilighetene. I disse små leilighetene blir det også

veldig varmt om sommeren og man er avhengig av å ha verandadøren oppe store deler av døgnet. Det vil da i periodene det grilles være umulig å lufte.

Forslag til vedtak: Ønsker å forby grilling på balkonger/terasser.

Vedtak: Nedstemt mot 3 stemmer

10. Røyking
Saken er fremmet av: Camilla Lindboe Møller
Saksframstilling:
1. Det er innglassede balkonger.
2. Det er lave skillevegger i mellom hver balkong, så røyk lett trekker over til nabo selv om de som røyker har oppe ett eller flere glass på balkongen.
3. Røyken trekker inn luftekanalene og rett inn i leilighetene, selv med ny «løsning» på innsug på enkelte av balkongene.
4. For de som kun har en luftemulighet ved å åpne verandadør til balkong, vil da røyk trekke rett inn i leilighetene. Sånn sett er det nesten umulig å kunne lufte uten at hele leiligheten lukter røyk. Dette spesielt i vår og sommer månedene.

Forslag til vedtak: Ønsker å forby røyking på balkonger/terasser.

Vedtak: Kan ikke vedtas. Grunnet byggets konstruksjon vil styret iverksette en utredning av saken, og se på eventuelle tiltak som begrensinger, restriksjoner etc.

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Heidi Torkildsen foreslått.
Vedtak: Godkjent med 21 stemmer

B Som styremedlem for 2 år, ble Bjørnar Eriksen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Fredrik Eltoft foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Livia Zangani foreslått.

Vedtak: Godkjent ved avstemming

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Willy Tjønnås foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.58. Protokollen signeres av

Møteleder / Fører av protokollen
Navn: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne
Navn: Fredrik Eltoft /s/

Husordensregler for Skårerløkka 1 Sameie

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

§ 1 FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Skårerløkka 1 Sameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Styret skal informeres om dato for inn- og utflytting av leietager. Eier plikter å sikre at nøkler til fellesarealer returneres eier ved endt utleieforhold. Dersom ikke dette lykkes, skal styret informeres.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

Husordensregler Skårerløkka 1 Sameie

Revidert dato: 13.04.2023

§ 4 RO

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

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Det er ikke lov å tråkke/gå i blomsterbed.
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende over rekkverk på balkong/terrasse eller ut av vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/platting må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, flasker, pappesker, større gjenstander eller gjenstander som ikke hører naturlig til der (eks bildekk, fryseboks, etc) skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.
- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen skal være åpne ved grilling.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Det er ikke tillatt å trille handlevogner inne i byggets fellesområder, og handlevogner/kurver skal ikke hensettes utenfor sameiet, eller inne i sameiet.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.
- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene **skal** være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboen. Vis hensyn til naboene slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettsneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjerming eller antenner på balkong/terrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Det er forbudt å lagre gjenstander på biloppstillingsplassen.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan Thongård AS innføre sanksjoner som eks borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.
- Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.
- Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 7 DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 8PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind-/innsyn-/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er kun tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

Husordensregler Skårerløkka 1 Sameie

Revidert dato: 13.04.2023

§ 9 SØPPEL

- Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall.
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne papirbeholdere. Dette skal brettes slik at det kan puttes ned i beholderen og skal ikke hensettes på utsiden.
- Hensetning av avfall, gjenstander, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt.
- Søppeltømming restavfall – tømmes ukentlig (onsdager)
- Søppeltømming papp/papir – tømmes hver 14. dag (mandager)
- Øvrig avfall må beboer selv sikre & bekoste bortkjøring for (enten utføre selv – eller bestille bortkjøring)
- Sneiper,snus eller annet søppel skal ikke kastes i eller utenfor sameiets arealer av beboere eller deres gjester (eks fra vinduer/balkonger, utenfor inngangsdører/kjellerdør/garasjedør eller inne i sameiets fellesområder)
- Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises til at beboere kan benytte de **kommunalegjennvinningsstasjonene på Berger eller Fetsund**, for hensetning av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne. Se roaf.no for mer informasjon.

Det er ikke tillat å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

§ 10 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst. I alle fellesområder som trapperom, korridorer, oppganger, bodarealer, garasje, uteområder, etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.
Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

Boder:

- Eier av bod plikter å holde sin bod låst til enhver tid. Sameiet er ikke ansvarlig dersom det hensettes gjenstander i andres boder.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkelanlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje ihht offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Sykkelbod:

- Døren til sykkelboden skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.

- Det skal kun oppbevares sykler, og eventuelle barnevogner, som er i regelmessig bruk i boden. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. skal ikke oppbevares i sykkelbod.
- Lading av batteri til el-sykkel eller av andre elektriske gjenstander skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering foran blokka:

- Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal ikke forekomme. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

Oppgang:

- Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette personlige eiendeler (eks sko, sportsutstyr, barnevogner, møbler eller annet) i oppgangen. Personlige eiendeler skal oppbevares inne i egen leilighet eller i egen bod.
- Utsmykking i oppgang er ikke tillatt.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører, garasjedør, terrasser, balkonger eller for øvrig på sameiets fellesområde.
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Låsing av dører:

- Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.

Nøkler & koder til fellesområder:

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

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig runder på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til sameiet eller garasjeanlegget. Ved avsluttet utleieforhold plikter eier å inndrive nøkler til fellesområdet.

Husordensregler Skårerløkka 1 Sameie

Revidert dato: 13.04.2023

- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.
- Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSE SKILT

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, «Hjemmelagde skilt» er ikke tillatt. Ved utleie vil styret sikre bestilling av postkasseskilt, og ved salg (nye eiere) må dette ordnes innen 30 dager.
Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av postkasseskilt på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette (størrelse 58x94 mm):
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-sort-hvit-7004

§ 13 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo.
Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.
Styrets mailadresse er: skarerlokka1@styrerommet.no

§ 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

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

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 16 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

- Ved utløsning av falske brannalarmer, uavhengig av om dette skjer i egen boenhet eller for øvrig i sameiet, faktureres eier av leilighet hele kostnaden – pr i dag kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som folge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.
Skader som påfores sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
20.09.21	Opprettet	001
12.10.21	Revidert	002
27.06.22	Revidert	003
13.04.23	Revidert	004

Lørenskog 27. juni 2022. – 13.april 2023

Styret Sameiet Skårerløkka 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613605206
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
917307318	Thongård AS		Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	101	205

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	1	29 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	2	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	3	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	4	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	5	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	6	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	7	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	8	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	9	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	10	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	11	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	12	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	13	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	14	72 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	15	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	16	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	17	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	18	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	19	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

DOKUMENTET ER ELEKTRONISK TINGLYST: 25.01.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	20	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	21	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	22	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	23	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	24	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	25	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	26	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	27	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	28	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	29	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	30	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	31	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	32	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	33	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	34	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	35	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	36	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	37	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	38	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	39	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	40	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	41	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	42	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	43	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	44	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	45	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	46	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	47	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	48	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	49	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	50	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	51	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	52	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	53	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	54	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	55	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	56	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	57	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	58	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	59	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	60	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	61	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	62	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	63	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	64	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	65	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	66	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	67	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	68	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	69	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	70	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	71	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	72	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	73	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	74	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	75	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	76	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	77	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	78	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	79	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	80	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	81	54 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	82	110 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	83	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	84	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	85	91 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	86	54 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	87	97 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	88	65 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	89	81 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	90	108 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	91	39 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	92	110 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	93	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	94	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	95	152 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	96	55 / 6055	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 942566142	Pb 304 1471 LØRENSKOG	90775842 SKM

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Thongård AS	917 307 318	tonje.haugbro@olavthon.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 498 Sentrum	0105	Oslo	982 87 358

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~0230~~3029	Lørenskog	101	205	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 307 318	Thongård AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	29	B	13	B	42	B	25	B	58	B	37	B	84	B	49	B	58	B
2	B	83	B	14	B	72	B	26	B	51	B	38	B	84	B	50	B	83	B
3	B	38	B	15	B	30	B	27	B	50	B	39	B	35	B	51	B	38	B
4	B	35	B	16	B	76	B	28	B	60	B	40	B	42	B	52	B	35	B
5	B	84	B	17	B	58	B	29	B	78	B	41	B	58	B	53	B	84	B
6	B	84	B	18	B	83	B	30	B	89	B	42	B	51	B	54	B	84	B
7	B	35	B	19	B	38	B	31	B	30	B	43	B	50	B	55	B	35	B
8	B	42	B	20	B	35	B	32	B	76	B	44	B	60	B	56	B	42	B
9	B	30	B	21	B	84	B	33	B	58	B	45	B	78	B	57	B	58	B
10	B	78	B	22	B	84	B	34	B	83	B	46	B	89	B	58	B	51	B
11	B	51	B	23	B	35	B	35	B	38	B	47	B	30	B	59	B	50	B
12	B	50	B	24	B	42	B	36	B	35	B	48	B	76	B	60	B	60	B
Sum tellere: 6055				Nevner = 6055															

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	TONJE M HAUGBRO IFLG FULLMAKT FRA THONGÅRD AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	TONJE M HAUGBRO IFLG FULLMAKT FRA THONGÅRD AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ørje 26/3-21	Tonje M Haugbro	Tonje M. HAUGBRO IHHT. FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	LØRENSKOG	101	205	

Dato	Underskrift	Stempel
20.12.2021		Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	Tonje M Haugbro IFLG FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsbolliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	78	B	85	B	91	B	109			
62	B	89	B	86	B	54	B	110			
63	B	30	B	87	B	97	B	111			
64	B	76	B	88	B	65	B	112			
65	B	58	B	89	B	81	B	113			
66	B	83	B	90	B	108	B	114			
67	B	38	B	91	B	39	B	115			
68	B	35	B	92	B	110	B	116			
69	B	84	B	93	B	94	B	117			
70	B	84	B	94	B	94	B	118			
71	B	35	B	95	B	152	B	119			
72	B	42	B	96	N	55	B	120			
73	B	58	B	97				121			
74	B	51	B	98				122			
75	B	50	B	99				123			
76	B	60	B	100				124			
77	B	78	B	101				125			
78	B	89	B	102				126			
79	B	30	B	103				127			
80	B	76	B	104				128			
81	B	54	B	105				129			
82	B	110	B	106				130			
83	B	94	B	107				131			
84	B	94	B	108				132			
Sum tellere:		6055				Nevner =		6055			

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
133				157			
134				158			
135				159			
136				160			
137				161			
138				162			
139				163			
140				164			
141				165			
142				166			
143				167			
144				168			
145				169			
146				170			
147				171			
148				172			
149				173			
150				174			
151				175			
152				176			
153				177			
154				178			
155				179			
156				180			

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	Tonje M Haugbro IFLG FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:

Dato:
17.12.2021

Målestokk:
1:500

N

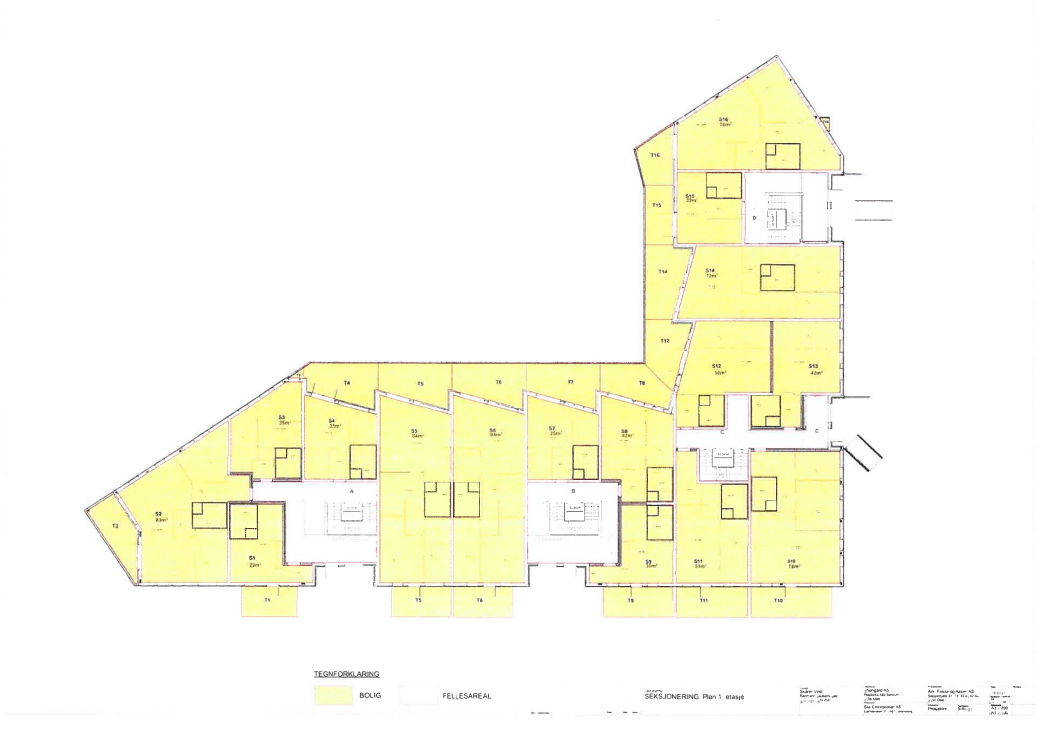
UTM-32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

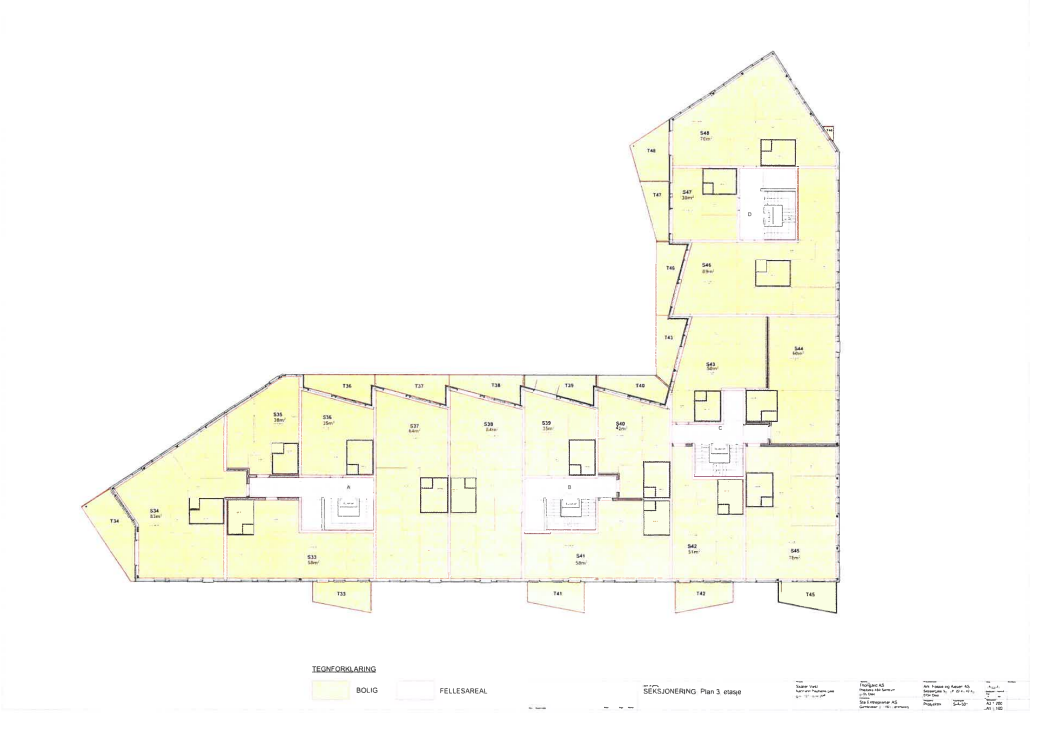
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03




TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING. Plan 2. etasje


TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING. Plan 3. etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



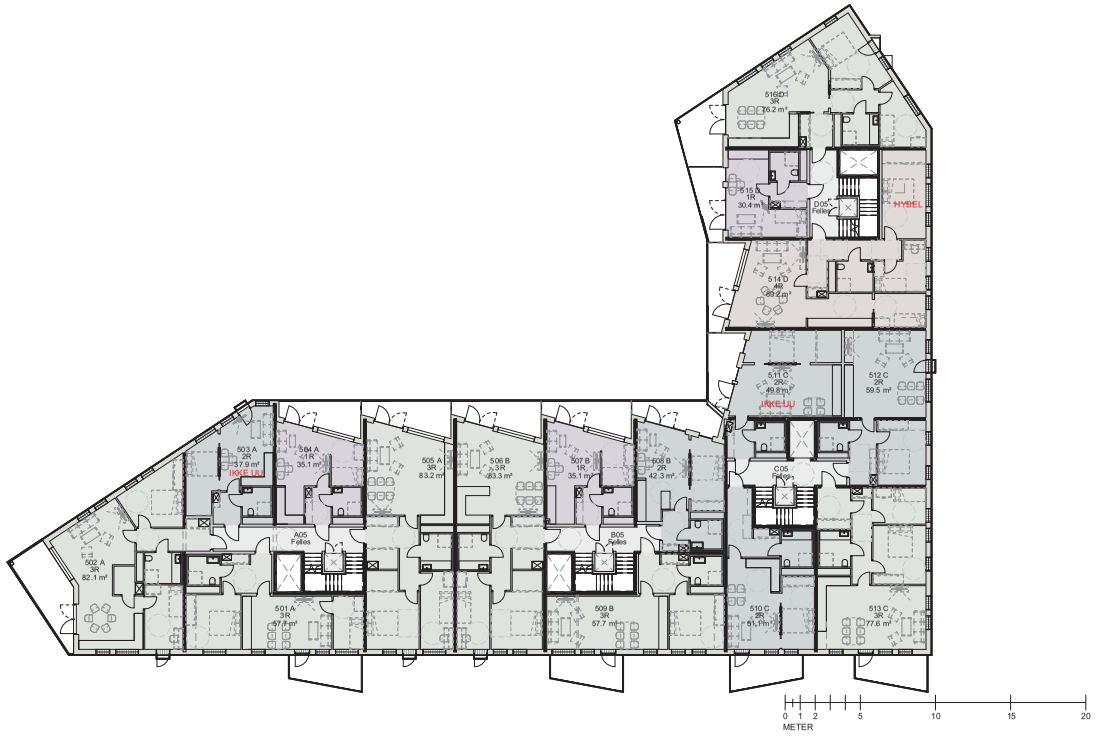

TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING Plan 6, etasje


TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING Plan 7, etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



VEDLEGG E-14



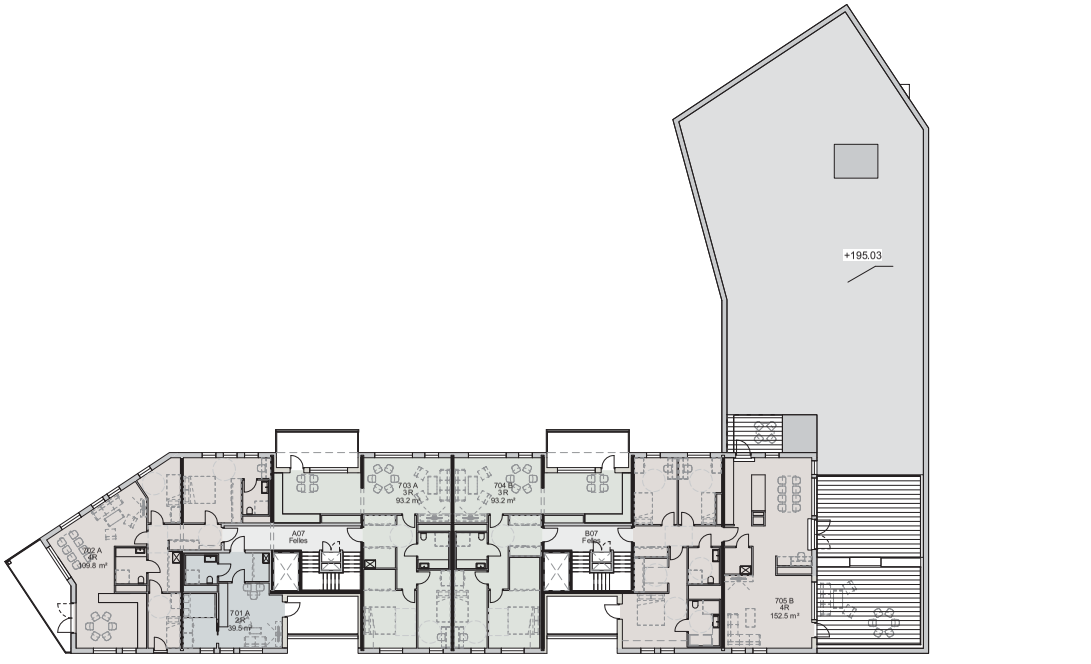
PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
Skårer Vest - Felt 8 - BT1	101/204	Plan 05	RAMMESØKNAD	A_27-05	01.12.17	1 : 200	ES / -	A	02.07.18	LPO ROSENBORGGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

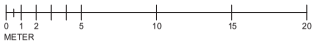
VEDLEGG E-05



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
Skårer Vest - Felt 8 - BT1	101/204	Tverrsnitt A-A	RAMMESØKNAD	A_41-01	01.12.17	1 : 200	LS / -	A	02.07.18	LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0364 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E-16





PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
Skårer Vest - Felt 8 - BT1	101/204	Plan 07	RAMMESØKNAD	A_27-07	01.12.17	1 : 200	ES / -	A	02.07.18	ROSENBORGA TA 19C 0364 OSLO 23 32 71 00

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/205/0/68
Adresse: Isak H. Wiiks gate 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
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

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/205/0/68
Adresse: Isak H. Wiiks gate 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Utskriftsdato: 28.01.2025

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.**	101	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	68
Adresse	Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/94728-bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 270 m² **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017001
Navn	Skårer vest, delområde 8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/49805/32_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 119 m² **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB3
	Delareal 151 m² **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** BAA

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007004
Navn	Skårer Vest - delområde 7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7669/32-14-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m² **Formål** Gangvei

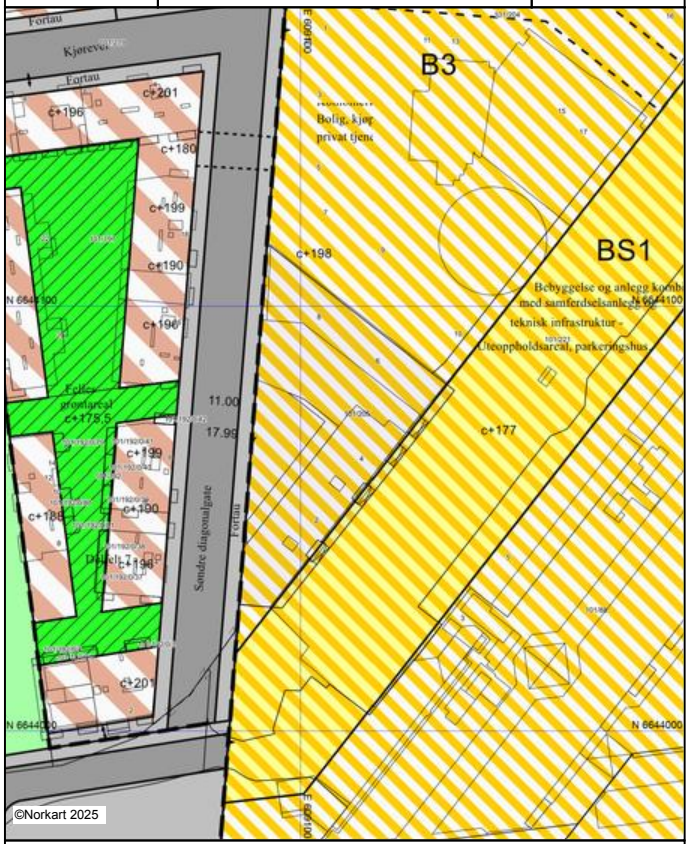
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/205/0/68
Adresse: Isak H. Wiiks gate 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift kotehøyde

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.

32-14-05
BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 32-14-05, datert 09.02.07 og revidert 31.01.2008.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Byggeområde:	Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Sentralplassen
Friområde:	Sentralparken
Fellesområde:	Felles grøntareal

§ 3
Utnyttelse
Delområde 7 kan bebygges med inntil 24.000 m^2 T-BRA. Balkonger eller arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Felles bestemmelser
Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor formålsgrensene som angitt på plankartet med formålsgrensen som byggegrense. Minimum 75 % av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i formålsgrensen. Under byggeområdene og fellesområdene – felles grøntareal tillates oppført parkeringsanlegg under terreng.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene innenfor en bygningskropp skal variere.

Utforming
Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene glass/tegl/puss, eventuelt med trepanel/platekledning på deler av fasaden. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Hver bygnings-kropp kan få ulike arkitektoniske uttrykk, men skal likevel ha et uttrykksmessig slektskap.

Utforming av fasader i plan 1 skal ha samme materialbruk og visuelle uttrykk som bebyggelsen for øvrig, men fasader mot gaten skal være åpne med glass som hovedmateriale. Funksjonene skal som hovedregel henvende seg mot gaten.
Utelagring er ikke tillatt.

Parkering
Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres inntil 40 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering skal opparbeides som kantsteinsparkering.

Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,75		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1,0
50 m² forretning, kontor, bevertning	1,0		0,2
100 m² herberge	1,0		0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Planer for utomhusanlegg
I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides følgende:
- Det skal utarbeides planer for alle uteareraler innenfor planområdet. Planene skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning. Det skal også redegjøres for atkomst til tilgrensende områder.
- Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.
- Det skal utarbeides skiltplan for planområdet.

Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

Arealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Atkomst og varelevering
Atkomst til parkeringskjeller er vist med piler på plankartet.
Varemottak skal skjermes for innsyn.

§ 5
Byggeområde – boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Området tillates utbygget med samlet inntil 3.000 m² T-BRA forretning på bakkeplan, dvs. under kote + 179,5. Bebyggelsen over kote + 179,5 skal nyttes til boligformål.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over felles grøntanlegg, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 2,5 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over offentlig trafikkområde – Sentralplassen, og ut over friområder – Sentralparken, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 3,0 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 80 cm, ut over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 3,0 meter.

§ 6
Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for allmennheten som skal tilpasses omkringliggende omgivelser.

Kjørevei
Det tillates etablert kantsteinsparkering og avstigningsfelt langs begge sider av Rådmann Paulsens gate og langs sørsiden av kjørevei i nord. Soner med parkering og avstigningsfelt oppdeles av en trerekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Det kan etableres kulvert under Rådmann Paulsens gate mellom delområde 7 og 8, innenfor grenser markert på plankartet.

Fortau
Fortau skal opparbeides med en enhetlig materialbruk som passer til områdets øvrige utomhusanlegg.

Sentralplassen
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele plassen som skal sendes inn senest ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen som grenser mot plassen. Planen skal vise kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering og belysning. Søndre del av plassen skal utformes som en åpen plass med urbane kvaliteter. Nordre del av plassen skal knyttes til Sentralparken og Allmenningen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer, beplantning, vann, lyssetting eller kombinasjon av disse.

Kjøreveien over plassen skal underordnes plassdannelsen og defineres primært av pullerter. Dekket på plassen skal ha høy kvalitet og skille seg fra gatestrukturen for øvrig.

§ 7
Friområde
Sentralparken
Sentralparken skal opparbeides som et kultivert parkdrag og formidle overgang og sammenheng mellom Sentralplassen og Allmenningen i øst og parkrommet i vest.

Det kan anlegges kjørbar gangsone for brannbil og andre servicebiler i sør.

§ 8
Fellesområde - felles grøntareal
Felles grøntareal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Avgrensing mellom felles og privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av arealet kan settes av til private hager.

Mindre bygningsmessige installasjoner som for eksempel avfallsstasjoner, trafo og sykkelparkering kan plasseres innenfor formålet. Installasjonene skal skjermes for innsyn fra tilliggende områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.

§ 9
Rekkefølgebestemmelser
Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Byggetrinnsomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei med fortau på begge sider skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Sentralplassen og Sentralparken skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

I byggeperioden skal atkomst til delområde 6 og 8 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest sikres.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av Lørenskog kommune, planutvalget, i sak 36/07 den 07.05.2007.
Mindre vesentlig endring i § 5 vedtatt av planutvalget i sak 064/08 den 15.09.2008.

Lørenskog kommune

Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	18/490- 69		12.08.2021

Midlertidig brukstillatelse for nybygg - Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8 - gnr 101 bnr 204

Adresse Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8	**Gbnr/Fnr/Snr** 101/204	**Bygning**
Søker: Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO	**Tiltakshaver**: Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO	
Tiltaksart: Ny bygg	**Bygningstype** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for ny boligbygg

Søknad om brukstillatelse er mottatt 02.07.2021.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 21.09.2018 for bygging av ny boligblokk med lokk over parkeringsanlegg.
- Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og fundamentering ble gitt 11.12.2019.
- Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg og yttervegger ble gitt 05.03.2020.
- Igangsettingstillatelse del 3 for komplett bygg og utomhus gitt 23.06.2020.
- Endringstillatelse for endring av planløsning ble gitt 27.10.2020.
- Endringstillatelse for fasadeendring ble gitt 04.05.2021
- Igangsettingstillatelse del 4 for montering av fasadesystem ble gitt 03.05.2021.

Det er i e-post av 05.08.21 bekreftet at bygget har tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Utføring av rekkverk, brann og nødlys er ferdigstilt.

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for ny boligbygg, Isak H. Wiiks gate 2,4,6 og 8.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest innen **01.01.2022.**

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 28.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	68
Adresse	Isak H. Wiiks gate 2, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	565 867,04 kr
Renovasjon	499 925,64 kr
Vann	496 712,78 kr
Sum	**1 562 505,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	95 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	330 837,50 kr	0,00 kr
Vann Etter Måler	6397 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	350 875,46 kr	0,00 kr
Avløp Etter Måler	6397 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	384 299,79 kr	0,00 kr
Målerleie	2 Stk/år	382,00 kr	1/1	0 %	764,00 kr	0,00 kr
Avfallsbrønn/boenhet	95 Stk.	1 895,40 kr	1/1	0 %	180 062,99 kr	0,00 kr
A-Konto Vann	8251 Kbm.	50,76 kr	1/1	0 %	418 841,40 kr	0,00 kr
A-Konto Avløp	8251 Kbm.	61,02 kr	1/1	0 %	503 517,28 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-8094 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	-443 955,91 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-8094 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	-486 247,06 kr	0,00 kr
				Sum	**1 238 995,45 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Thongård AS	
Adresse:	
PB 489 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
0105	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
917 307 318	Haugbro

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 934294 Tinglyst: 14.08.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thongård AS	917 307 318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	101	204		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Se vedlegg				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteIse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 101 bnr. 126 har rett til å ha entrétak og skjermvegger stående på gnr. 101 bnr. 204. Retten omfatter rett til å vedlikeholde og skifte ut tiltakene etter rettighetshavers ønske. Tiltakets størrelse og omfang på tidspunktet for tinglysningen av rettigheten medfører ikke begrensninger i størrelse og omfang på fremtidige entrétak og skjermvegger eller tilsvarende erstattende tiltak.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

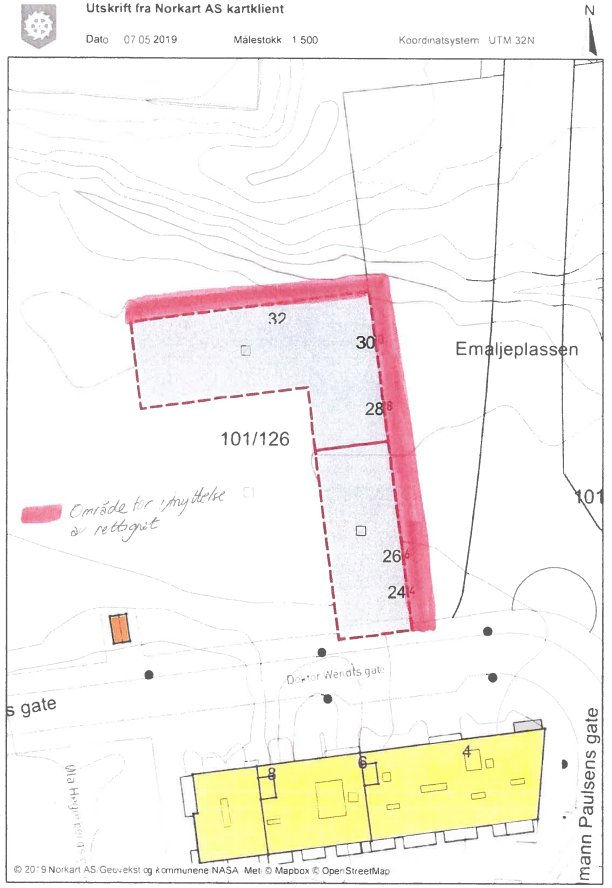
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO 1/7-19	OLE-CHRISTIAN HALLERVO DAG TANGEVALD-JENSEN FOR THONGÅRD AS

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 grunnboksh jemmel 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 til skjema «Erklæring om rettighet til fast eiendom», jf. punkt 3. rettighetshaver, alternativ A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

3. Rettighetshaver – alternativ A
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	101	126		1
0230	Lørenskog kommune	101	126		2
0230	Lørenskog kommune	101	126		3
0230	Lørenskog kommune	101	126		4
0230	Lørenskog kommune	101	126		5
0230	Lørenskog kommune	101	126		6
0230	Lørenskog kommune	101	126		7
0230	Lørenskog kommune	101	126		8
0230	Lørenskog kommune	101	126		9
0230	Lørenskog kommune	101	126		10
0230	Lørenskog kommune	101	126		11
0230	Lørenskog kommune	101	126		12
0230	Lørenskog kommune	101	126		13
0230	Lørenskog kommune	101	126		14
0230	Lørenskog kommune	101	126		15
0230	Lørenskog kommune	101	126		16
0230	Lørenskog kommune	101	126		17
0230	Lørenskog kommune	101	126		18
0230	Lørenskog kommune	101	126		19
0230	Lørenskog kommune	101	126		20
0230	Lørenskog kommune	101	126		21
0230	Lørenskog kommune	101	126		22
0230	Lørenskog kommune	101	126		23
0230	Lørenskog kommune	101	126		24
0230	Lørenskog kommune	101	126		25
0230	Lørenskog kommune	101	126		26
0230	Lørenskog kommune	101	126		27
0230	Lørenskog kommune	101	126		28
0230	Lørenskog kommune	101	126		29
0230	Lørenskog kommune	101	126		30
0230	Lørenskog kommune	101	126		31
0230	Lørenskog kommune	101	126		32
0230	Lørenskog kommune	101	126		33
0230	Lørenskog kommune	101	126		34
0230	Lørenskog kommune	101	126		35
0230	Lørenskog kommune	101	126		36
0230	Lørenskog kommune	101	126		37
0230	Lørenskog kommune	101	126		38
0230	Lørenskog kommune	101	126		39
0230	Lørenskog kommune	101	126		40
0230	Lørenskog kommune	101	126		41

0230	Lørenskog kommune	101	126		42
0230	Lørenskog kommune	101	126		43
0230	Lørenskog kommune	101	126		44
0230	Lørenskog kommune	101	126		45
0230	Lørenskog kommune	101	126		46
0230	Lørenskog kommune	101	126		47
0230	Lørenskog kommune	101	126		48
0230	Lørenskog kommune	101	126		49
0230	Lørenskog kommune	101	126		50
0230	Lørenskog kommune	101	126		51
0230	Lørenskog kommune	101	126		52
0230	Lørenskog kommune	101	126		53
0230	Lørenskog kommune	101	126		54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/533750/200
Uthentet 2025-01-29 11:04

Tinglyses som vedlegg til fradel for Vestparken A/S iht. Overn. AJ

AVTALEDOKUMENT
mellom

Thongård AS
Org. nr. 917 307 318

og

Vestparken AS
Org. nr. 988 387 770

Doknr: 533750 Tinglyst: 03.07.2007
STATENS KARTVERK

Heretter kalt partene har inngått avtale i forhold til

Rett til å utføre, få kostnadsdekning og overskjøte til Lørenskog kommune
Område med ny innkjøring fra Gamleveien over eiendommene Gnr. 101
Bnr. 88 / 113 / 126

Gnr. 101 Bnr. 88 / 113 / 126 Seksjonsnr. 71-153

I henhold til utbyggingsavtalen er partene enige om at:

1. Vestparken AS har rett til å opparbeide Område med ny innkjøring til Skårer Vest fra Gamleveien over eiendommene nevnt over, og vist på vedlagte plan, vedlegg 1.

2. Utbyggingen på Thongård AS sitt anlegg utgjør 18,16 % av det totale Området med ny innkjøring, se vedlegg 2. Vestparken AS forskutterer utlegget for opparbeidelse av Området med ny innkjøring. Thongård AS utbetaler 18,16 % av de faktisk dokumenterte utlagte totale kostnadene for opparbeidelsen av Område med ny innkjøringen, når deres første nybygg på det regulerte området er ferdigstilt. Utlegget skal KPI justeres fra utlegget blir foretatt til det innbetales.

3. Thongård AS vil når området er opparbeidet og godkjent av Lørenskog kommune overdra vederlagsfritt sin del av innkjøringsområdet som vis på vedlagte tegning til Lørenskog kommune.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten Vestparken AS sitt samtykke.

Denne avtale med vedlegg er utferdiget i 4 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og 2 eksemplarer sendes til tinglysning.

Oslo den 19/3-07
Thongård AS
ØYSTEIN TROSEID OLAV THON

Oslo den 16/3 2007
Vestparken AS
JON KRISTIAN LUNKE
OLA HALC
Vestparken AS
Vollsveien 2
0278 Oslo
Telefon 23 00 19 60
Orgnr. 988 387 770
LEIF JOHANSEN

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog kommune samtykker i tinglysning av denne avtale.
Lørenskog den 16.07

LØRENSKOG KOMMUNE
Ordfører
ÅGE TOVAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/533750/200
Uthentet 2025-01-29 11:04



Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting 19

20. Næring 19

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 20

21. Sikringssone for drikkevann (H110) 20

22. Sikringssone T-bane (H190_1) 20

23. Sikringssone tunneler (H190_2) 20

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 20

25. Faresone kvikkleire (H310) 20

26. Faresone flom (H320) 21

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 21

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 21

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 21

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 21

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 21

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 21

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde 23
35.3 Visperud 23
35.4 Fjellhamar 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 24

RETNINGSLINJER FOR MARKA 24

36. Retningslinjer for Marka 24

37. PLANLISTE 25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene 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- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse 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. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

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 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.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

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. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

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, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder 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, avfallssug, 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.

4.4 Klima og miljø
I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig 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.

5.2 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 til 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.

5.3 Overvann og VA
5.3.1 Overvann
I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i uterealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA 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.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus
Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 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 to 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 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

5.5 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 m² 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.

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

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
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.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven 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.

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

6.4 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.

6.5 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 nærings-område. 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.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

7.2 Boligsammensetning

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.

7.3 Hybler

Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer 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 reguleringsplaner 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.

8. Uteoppholdsareal

8.1 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.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 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 BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 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.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² 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.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkelplasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Øvre del av normen skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	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. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

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.

Øvrige bestemmelser
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 for skoler, barnehager og liknende skal plasseres 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.

10. Støy

10.1 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.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone
Innenfor gul og 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.

10.3 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.

10.4 Ny støyende virksomhet
Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 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-1442/2012. 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.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 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 T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

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.

12. Kulturminner

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
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.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i 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
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) 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 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold
Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone 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.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

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.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold
Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 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.

15. 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.

16. 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.

17. Anleggsperioden

17.1 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, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

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 TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 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.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 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.

18.2.1 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 m² og 50 m².

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 hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming
Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 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. 18.2.

18.2.4 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.

18.2.5 Terrengtilpasning
a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) 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.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse
a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus
Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering
Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 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.

18.3.2 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.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. 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.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. 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

24. 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.

25. 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.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

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 kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle 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.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

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

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.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. 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.

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.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

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.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

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 uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og 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 bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

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.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet 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.

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 og opparbeides parkmessig. 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.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

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 handel- 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 og opparbeides parkmessig.

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 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. Mulighetsstudien for Ahus 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

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planlegging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

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
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

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15

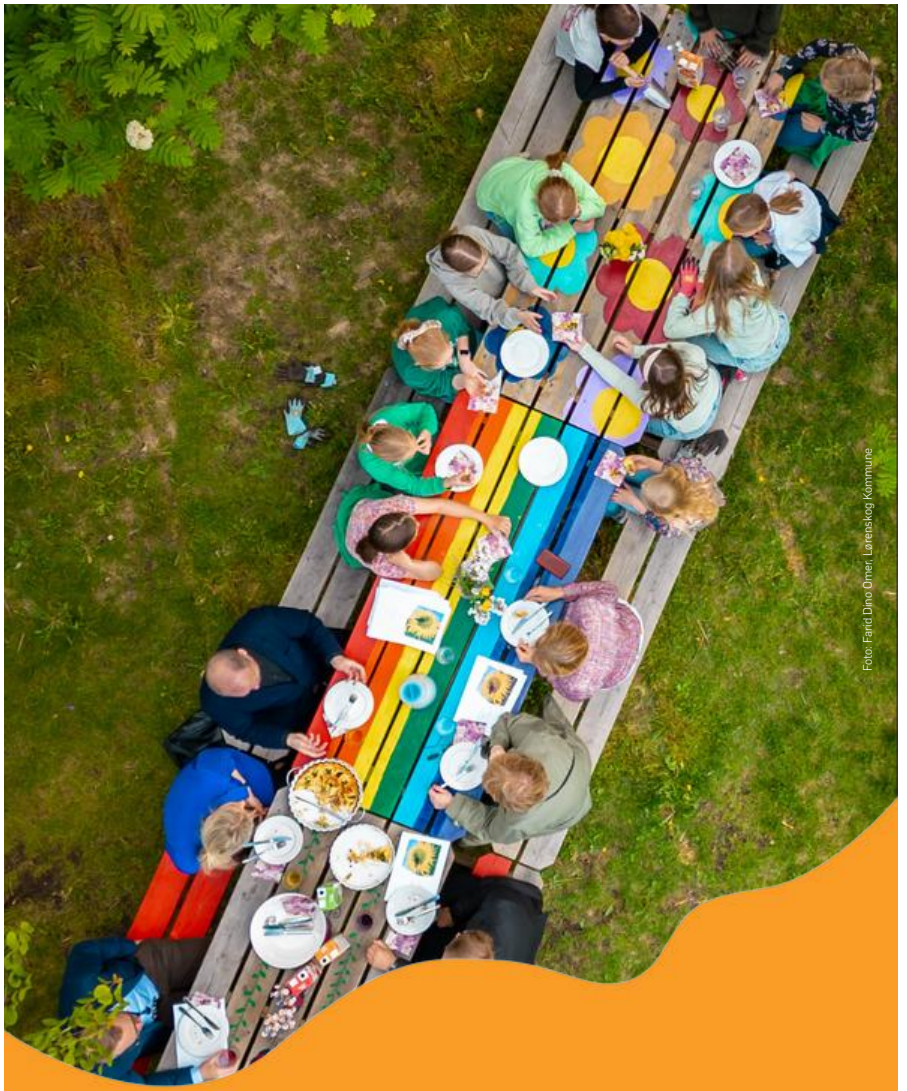


Foto: Farid Dino Omeri, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613605206
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
917307318	Thongård AS		Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	101	205

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	1	29 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	2	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	3	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	4	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	5	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	6	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	7	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	8	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	9	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	10	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	11	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	12	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	13	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	14	72 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	15	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	16	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	17	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	18	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	19	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

DOKUMENT MOTTATT
STATENS KARTVERK
Tinglyst: 25 01 2022

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	20	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	21	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	22	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	23	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	24	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	25	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	26	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	27	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	28	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	29	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	30	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	31	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	32	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	33	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	34	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	35	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	36	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	37	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	38	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	39	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	40	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	41	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	42	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	43	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	44	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	45	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	46	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	47	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	48	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	49	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	50	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	51	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	52	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	53	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	54	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	55	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	56	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	57	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	58	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	59	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	60	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	61	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	62	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	63	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	64	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	65	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	66	83 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	67	38 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	68	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	69	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	70	84 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	71	35 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	72	42 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	73	58 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	74	51 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	75	50 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	76	60 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	77	78 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	78	89 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	79	30 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	80	76 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	81	54 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	82	110 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	83	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	84	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	85	91 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 3 av 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	101	205	0	86	54 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	87	97 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	88	65 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	89	81 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	90	108 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	91	39 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	92	110 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	93	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	94	94 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	95	152 / 6055	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	101	205	0	96	55 / 6055	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 4 av 19

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 942566142	Pb 304 1471 LØRENSKOG	90775842 SKM

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Thongård AS	917 307 318	tonje.haugbro@olavthon.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 498 Sentrum	0105	Oslo	982 87 358

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~0230~~3029	Lørenskog	101	205	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 307 318	Thongård AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	29	B	13	B	42	B	25	B	58	B	37	B	84	B	49	B	58	B
2	B	83	B	14	B	72	B	26	B	51	B	38	B	84	B	50	B	83	B
3	B	38	B	15	B	30	B	27	B	50	B	39	B	35	B	51	B	38	B
4	B	35	B	16	B	76	B	28	B	60	B	40	B	42	B	52	B	35	B
5	B	84	B	17	B	58	B	29	B	78	B	41	B	58	B	53	B	84	B
6	B	84	B	18	B	83	B	30	B	89	B	42	B	51	B	54	B	84	B
7	B	35	B	19	B	38	B	31	B	30	B	43	B	50	B	55	B	35	B
8	B	42	B	20	B	35	B	32	B	76	B	44	B	60	B	56	B	42	B
9	B	30	B	21	B	84	B	33	B	58	B	45	B	78	B	57	B	58	B
10	B	78	B	22	B	84	B	34	B	83	B	46	B	89	B	58	B	51	B
11	B	51	B	23	B	35	B	35	B	38	B	47	B	30	B	59	B	50	B
12	B	50	B	24	B	42	B	36	B	35	B	48	B	76	B	60	B	60	B
Sum tellere: 6055				Nevner = 6055															

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	TONJE M HAUGBRO IFLG FULLMAKT FRA THONGÅRD AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	TONJE M HAUGBRO IFLG FULLMAKT FRA THONGÅRD AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Øslo 26/3-21	Tonje M Haugbro	Tonje M. HAUGBRO IHHT. FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	LØRENSKOG	101	205	

Dato	Underskrift	Stempel
20.12.2021		Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	Tonje M Haugbro IFLG FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	78	B	85	B	91	B	109				133				157			
62	B	89	B	86	B	54	B	110				134				158			
63	B	30	B	87	B	97	B	111				135				159			
64	B	76	B	88	B	65	B	112				136				160			
65	B	58	B	89	B	81	B	113				137				161			
66	B	83	B	90	B	108	B	114				138				162			
67	B	38	B	91	B	39	B	115				139				163			
68	B	35	B	92	B	110	B	116				140				164			
69	B	84	B	93	B	94	B	117				141				165			
70	B	84	B	94	B	94	B	118				142				166			
71	B	35	B	95	B	152	B	119				143				167			
72	B	42	B	96	N	55	B	120				144				168			
73	B	58	B	97				121				145				169			
74	B	51	B	98				122				146				170			
75	B	50	B	99				123				147				171			
76	B	60	B	100				124				148				172			
77	B	78	B	101				125				149				173			
78	B	89	B	102				126				150				174			
79	B	30	B	103				127				151				175			
80	B	76	B	104				128				152				176			
81	B	54	B	105				129				153				177			
82	B	110	B	106				130				154				178			
83	B	94	B	107				131				155				179			
84	B	94	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		6055		Nevner =		6055													

Dato	Innsenderens underskrift
26/3-21	Tonje M Haugbro IFLG FULLMAKT FRA THUNGÅRD AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:

Dato:
17.12.2021

Målestokk:
1:500

N

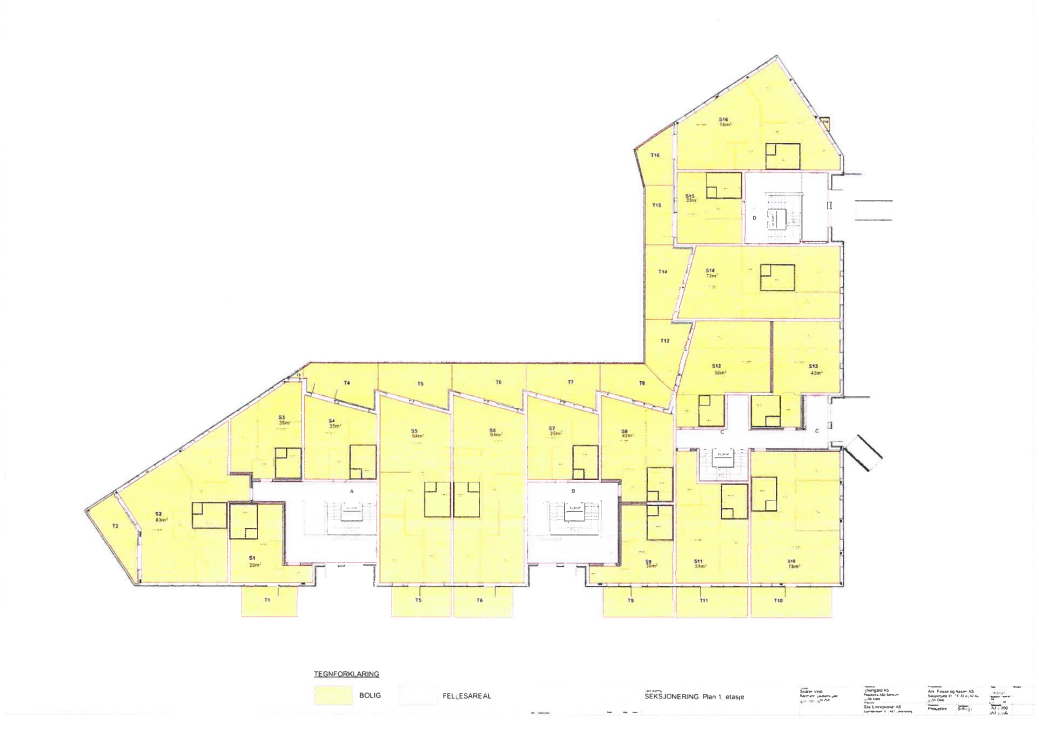
UTM-32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03

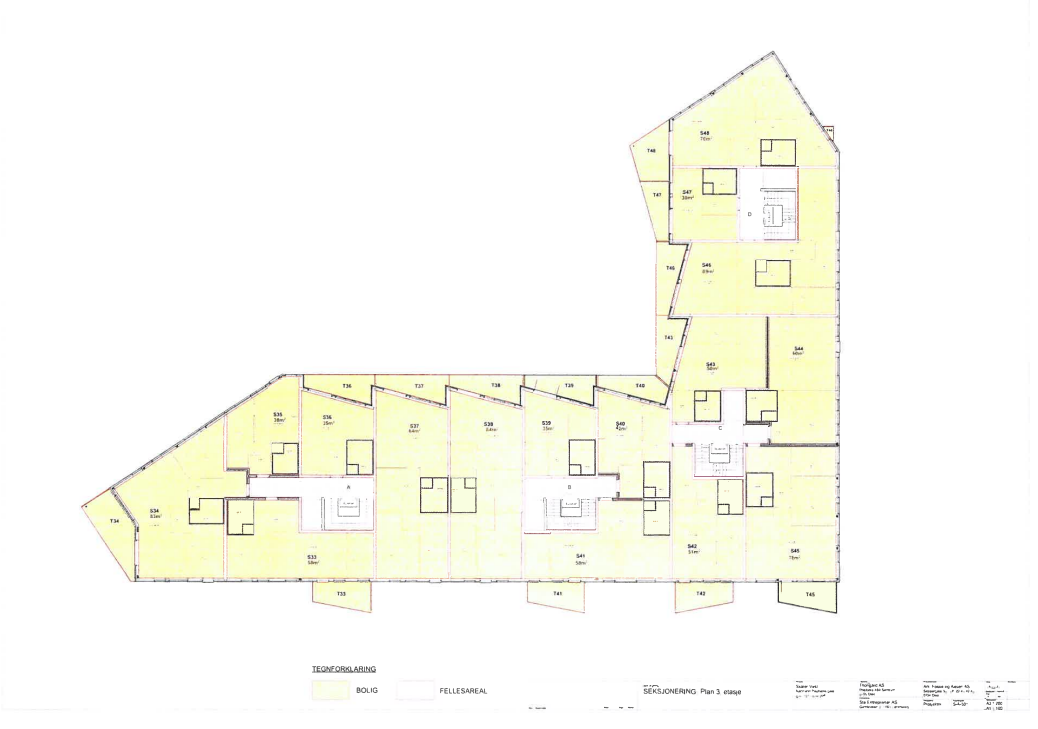
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03




TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING. Plan 2. etasje


TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING. Plan 3. etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/92438/200
Uthentet 2025-01-29 11:03




TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING Plan 6, etasje


TEGNFORKLARING
BOLIG
FELLESAREAL
SEKSJONERING Plan 7, etasje

032
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 8
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1
Avgrensing
Planens avgrensing er vist på plankart merket 032, datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt B1: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning
Felt B2: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning.
Felt B3: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning
GAA: a_park, bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Felt BS1: Uteoppholdsareal, parkeringshus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
o_Gågate
o_Fortau

§ 3

Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse
Planområdet kan bebygges med inntil 123 000 m² BRA.

Arealer som ligger helt eller delvis under bakken, skal regnes etter følgende norm:

- 0 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m.
- 0 % for parkeringsarealer.
- 50 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 m og 1,5 m.
- 100 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5 m

Innenfor planområdet tillates det inntil 44 500 m² BRA forretning.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrenser og i byggelinje som angitt på plankartet. Der annet ikke er vist ligger byggegrensen over og under bakken i formålsgrensen.

Over 1. etasje kan balkonger krage ut inntil 2,5 meter over regulerte byggegrenser, forutsatt at fri høyde fra planert terreng til underkant balkong er minimum 4 meter. Utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraging på 2,5 meter ut over BS1.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over maksimale høyder dersom de samles og utformes slik at de inngår som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur.

Det tillates takterrasser som uteoppholdsareal for boliger. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk for terrasse trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims.

I detaljutformingen skal skyggevirkning for eksisterende boligbebyggelse vektlegges, slik at disse ikke får skygge store deler av dagen.

3.3 Utforming
Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Lange fasader skal brytes opp slik at monotoni unngås. Tekniske rom på tak skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Fasader med publikumsrettet formål mot Sentralplassen og Skårersletta utformes med transparens og med atkomst direkte fra gaten, dette for å unngå et lukket gatesenter og oppnå mest mulig liv i gatebildet.

Mindre bygningsmessige installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal gis en utforming, materialbruk og plassering slik at de danner et helhetlig uttrykk med den øvrige bebyggelsen. Disse skal avskjermes fra innsyn fra tilliggende områder.

3.4 Bruk
På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det fortrinnsvis lokaliseres forretning/bevertning.

Boligmassen skal bestå av et differensiert boligtilbud med tanke på leilighetsstørrelser.

3.5 Plan for utomhusanlegg
Uteareal kan være privat og felles areal på balkonger, bakkeplan/lokk, terrasser eller areal på tak, minimum 25 m² pr. boenhet.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på parkeringsdekke må dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for innslag av busker og trær

Fordeling mellom felles og privat uteområde fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad.

Felles utearealer i felt BS1 tilhørende boliger skal opparbeides parkmessig med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendig anlegg knyttet til boligfunksjonen.

Oppholdsarealene skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier.

I forbindelse med første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en overordnet plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, leke- og oppholdsarealer, beplantning og vegetasjon.

Det skal utarbeides detaljerte planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn i alle feltene. Planer for uteareal til felt B2 og B3 skal også omfatte felt BS1. Plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Plan skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, parkering, belysning, møblering, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming.

Planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteoppholdsareal skal opparbeides parallelt med boligene i hvert byggetrinn og være ferdig før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene i byggetrinnet gis.

3.6 Skiltplan
Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

3.7 Adkomst/varelevering
Der adkomstene krysser gangareal skal dette markeres ved materialbruk. Varelevering til felt B1 skal skje via adkomst fra Skårersletta. Ny adkomst fra Skårersletta skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

3.8 Parkering
Parkering skal skje i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng, i parkeringshus/under lokk BS1. Det tillates parkering under terreng under øvrig bebyggelse. Det tillates 20 p-plasser på bakkeplan i felt B1.
Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanndrenering.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 50 m² BRA	0,8		Min. 2
1-2 roms leilighet fra 50 m² BRA	Maks. 1,0	Maks. 0,25	Min. 2
3- roms eller flere roms leilighet	Maks. 1,25	Maks. 0,25	Min. 2
100 m² forretning	Maks. 1,2		Min. 2
100 m² kontor	Maks. 0,7		
100 m² tjenesteyting	Maks. 1		Min. 3
100 m² hotell	Maks. 1		Min. 0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede, og disse skal fordeles hensiktsmessig ved de ulike adkomstsoner til senteret.

I tillegg til denne normen tillates å etablere 52 parkeringsplasser for å dekke underskudd på plasser i felt 7.

Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør.

3.9 Lokal overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 4
Utforming og arealdisponering

4.1 Felt B1
Bebyggelsen skal ha variasjon i utforming og høyder.

Mot Skårersletta skal byggehøydene variere innen angitt maks. kotehøyder.

Maksimalt 50 % av BYA av bebyggelse mot Skårersletta kan overstige c+186 til maks kotehøyde c+189.
Det tillates maks 6 etasjer mot Skårersletta.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta. Bebyggelsen skal deles opp med sprang i fasadelivet. En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate.

Torg kan være delvis overbygget.

Mot Skårersletta skal det tilrettelegges for innslag av bevertning som skal ha hovedinngang direkte fra Skårersletta eller plass av offentlig karakter direkte tilknyttet Skårersletta.

Plassdannelser langs Skårersletta/Gamleveien skal ha god estetisk utforming med urbane kvaliteter.

Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom.

I tillegg til eksisterende bolig i feltet kan det etableres bolig langs Skårersletta over c+180. Felles uteareal må opparbeides på tak/eksisterende kjøpesenter.
Det tillates ikke eksponert parkeringsetasje i fasade mot Skårersletta.

4.2 Felt B2 og B3
Mot Nord (Allmenningen) og vest (Rådmann Paulsens gate) skal høydene variere.

Maksimalt 35% av % BYA av bebyggelse mot offentlig trafikkområde – kjøreveg i vest, Rådmann Paulsens gate, kan overskride c+192 til maksimal kotehøyde +198.

Maksimalt 70 % av % BYA mot offentlig trafikkområde – gågate i nord, Allmenningen, i felt B3, kan overskride c+189 til maksimal kotehøyde +198.

I felt B3 tillates det over kotehøyde +181 kun boligbebyggelse.

Det skal gjennom felt B3 sikres to allment tilgjengelige forbindelser mot felt BS1(inklusive forbindelse vist i plankart). Forbindelsene skal ha bredde på 12 m. Balkonger på 2.5 m tillates kraget ut i forbindelsen. Den ene forbindelsen skal følge bestemmelsesgrense på plankartet

Det skal gjennom felt B2 sikres allmenn tilgjengelighet fra BS1 mot nord, allmenningen/gågate. Min. bredde er 15 m.

Lager tillates kun under bakken og skal være tilknyttet virksomheten innenfor planområdet.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta.

Det tillates maks 7 etasjer mot Skårersletta.

4.3 Felt GAA
For felt GAA gjelder samme bestemmelser som for felt B2 og B3. I tillegg skal det avsettes minst 1500 m² til park.

4.4 Felt BS1
Parkeringsareal etableres under lokk.

Lokket som overbygger parkering (maks kotehøyde + 177) skal etableres som uteoppholdsareal for tilliggende boliger i felt B2 og B3.

Det skal sikres allment tilgjengelig forbindelse fra forbindelser gjennom B3 til felt B1. Det skal i tillegg sikres forbindelse fra sør til nord i feltet.

§ 5
Miljø

Planområdet inngår i retningslinjeområdet Lørenskog sentralområde som bestemt i Kommuneplan 2015 - 2023, og området defineres som avvikssone hvor støyfølsomme formål kan vurderes i rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

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.

§ 6
Rekkefølgekrav
Dekke/lokk/tak over parkeringshus i felt BS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt B3 og/eller for boliger innenfor felt B2.

Den nye vareleveringsadkomsten #3 skal være etablert før ny bebyggelse mot Skårersletta tas i bruk. Fram til nytt varemottak er etablert, kan dagens adkomster og områder for varelevering benyttes.

Ferdigstillelse av uteoppholdsareal i felt BS1 skal senest gjøres parallelt med tilliggende byggetrinn.

o_Fortau skal være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av vegmyndigheten før tilgrensende bebyggelse kan tas i bruk.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 010/17 den 08.02.2017

Det ble også fattet et verbalvedtak som oversendes utbygger. Se vedtak i KS-010/17.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0042/25
Vår referanse: 3664306/25629754
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 99

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
533750	200	3.7.2007	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	101	88	0	71

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/533750/200
Uthentet 2025-01-29 11:04

Tinglyses som vedlegg til fradel for Vestparken A/S iht. Overn AJ

AVTALEDOKUMENT
mellom

Thongård AS
Org. nr. 917 307 318

og

Vestparken AS
Org. nr. 988 387 770

Doknr: 533750 Tinglyst: 03.07.2007
STATENS KARTVERK

Heretter kalt partene har inngått avtale i forhold til

Rett til å utføre, få kostnadsdekning og overskjøte til Lørenskog kommune
Område med ny innkjøring fra Gamleveien over eiendommene Gnr. 101
Bnr. 88 / 113 / 126

Gnr/bnr/snr. 71-153

I henhold til utbyggingsavtalen er partene enige om at:

1. Vestparken AS har rett til å opparbeide Område med ny innkjøring til Skårer Vest fra Gamleveien over eiendommene nevnt over, og vist på vedlagte plan, vedlegg 1.

2. Utbyggingen på Thongård AS sitt anlegg utgjør 18,16 % av det totale Området med ny innkjøring, se vedlegg 2. Vestparken AS forskutterer utlegget for opparbeidelse av Området med ny innkjøring. Thongård AS utbetaler 18,16 % av de faktisk dokumenterte utlagte totale kostnadene for opparbeidelsen av Område med ny innkjøringen, når deres første nybygg på det regulerte området er ferdigstilt. Utlegget skal KPI justeres fra utlegget blir foretatt til det innbetales.

3. Thongård AS vil når området er opparbeidet og godkjent av Lørenskog kommune overdra vederlagsfritt sin del av innkjøringsområdet som vis på vedlagte tegning til Lørenskog kommune.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten Vestparken AS sitt samtykke.

Denne avtale med vedlegg er utferdiget i 4 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og 2 eksemplarer sendes til tinglysning.

Oslo den 19/3-07
Thongård AS
ØYSTEIN TROSEID OLAV THON

Oslo den 16/3 2007
Vestparken AS
JON KRISTIAN LUNKE
OLA HALC
Vestparken AS
Vollsveien 2
0278 Oslo
Telefon 23 00 19 60
Orgnr. 988 387 770

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog kommune samtykker i tinglysning av denne avtale.
Lørenskog den.

LØRENSKOG KOMMUNE den 16.07
Ordfører
ÅGE TOVAN
LEIF JOHANSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/533750/200
Uthentet 2025-01-29 11:04



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Thongård AS	Doknr: 934294 Tinglyst: 14.08.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 489 Sentrum	
Postnummer: 0105 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr: 917 307 318 / Ref.nr: Haugbro	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thongård AS	917 307 318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	101	204		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Se vedlegg				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 101 bnr. 126 har rett til å ha entrétak og skjermvegger stående på gnr. 101 bnr. 204. Retten omfatter rett til å vedlikeholde og skifte ut tiltakene etter rettighetshavers ønske. Tiltakets størrelse og omfang på tidspunktet for tinglysningen av rettigheten medfører ikke begrensninger i størrelse og omfang på fremtidige entrétak og skjermvegger eller tilsvarende erstattende tiltak.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

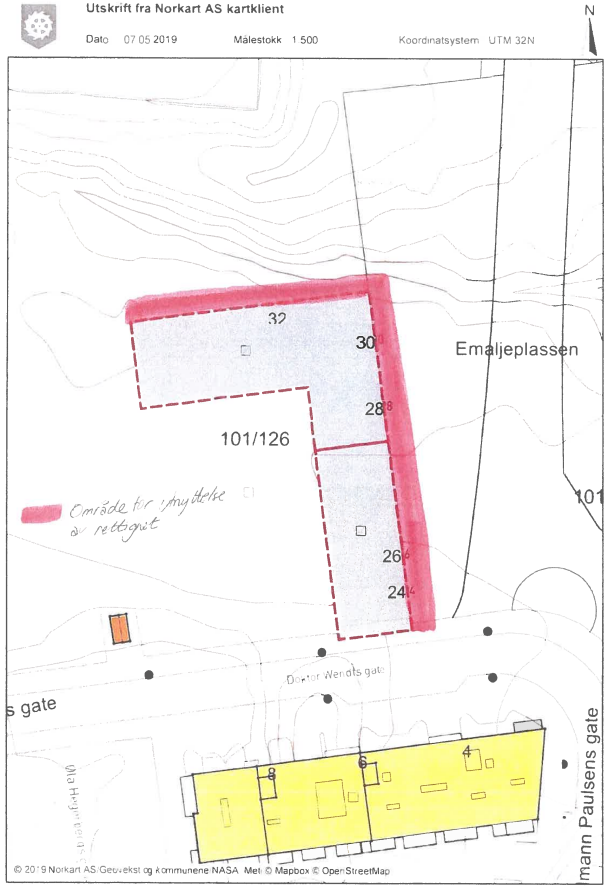
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO 1/7-19	OLE-CHRISTIAN HALLERVO DAG TANGEVALD-JENSEN FOR THONGÅRD AS

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 til skjema «Erklæring om rettighet til fast eiendom», jf. punkt 3. rettighetshaver, alternativ A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

3. Rettighetshaver – alternativ A
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog kommune	101	126		1
0230	Lørenskog kommune	101	126		2
0230	Lørenskog kommune	101	126		3
0230	Lørenskog kommune	101	126		4
0230	Lørenskog kommune	101	126		5
0230	Lørenskog kommune	101	126		6
0230	Lørenskog kommune	101	126		7
0230	Lørenskog kommune	101	126		8
0230	Lørenskog kommune	101	126		9
0230	Lørenskog kommune	101	126		10
0230	Lørenskog kommune	101	126		11
0230	Lørenskog kommune	101	126		12
0230	Lørenskog kommune	101	126		13
0230	Lørenskog kommune	101	126		14
0230	Lørenskog kommune	101	126		15
0230	Lørenskog kommune	101	126		16
0230	Lørenskog kommune	101	126		17
0230	Lørenskog kommune	101	126		18
0230	Lørenskog kommune	101	126		19
0230	Lørenskog kommune	101	126		20
0230	Lørenskog kommune	101	126		21
0230	Lørenskog kommune	101	126		22
0230	Lørenskog kommune	101	126		23
0230	Lørenskog kommune	101	126		24
0230	Lørenskog kommune	101	126		25
0230	Lørenskog kommune	101	126		26
0230	Lørenskog kommune	101	126		27
0230	Lørenskog kommune	101	126		28
0230	Lørenskog kommune	101	126		29
0230	Lørenskog kommune	101	126		30
0230	Lørenskog kommune	101	126		31
0230	Lørenskog kommune	101	126		32
0230	Lørenskog kommune	101	126		33
0230	Lørenskog kommune	101	126		34
0230	Lørenskog kommune	101	126		35
0230	Lørenskog kommune	101	126		36
0230	Lørenskog kommune	101	126		37
0230	Lørenskog kommune	101	126		38
0230	Lørenskog kommune	101	126		39
0230	Lørenskog kommune	101	126		40
0230	Lørenskog kommune	101	126		41

0230	Lørenskog kommune	101	126		42
0230	Lørenskog kommune	101	126		43
0230	Lørenskog kommune	101	126		44
0230	Lørenskog kommune	101	126		45
0230	Lørenskog kommune	101	126		46
0230	Lørenskog kommune	101	126		47
0230	Lørenskog kommune	101	126		48
0230	Lørenskog kommune	101	126		49
0230	Lørenskog kommune	101	126		50
0230	Lørenskog kommune	101	126		51
0230	Lørenskog kommune	101	126		52
0230	Lørenskog kommune	101	126		53
0230	Lørenskog kommune	101	126		54

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund, Skedsmo og Jessheim godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0042/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Isak H. Wiiks gate 2 1461 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 101, bnr 205, snr 68 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no