

Margaretalia 11



Velkommen til

Margaretalia 11



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Snøbyen, Pallplassen

Nyere 4-roms m/2 uteplasser. 2 bad. Ikke vært bebodd. Selveier m/lave omk. Stor garasjeplass inkl. Gjesteparkering. Heis

Prisantydning	6 590 000,-
Omkostninger	52 592,-
Totalpris	6 642 592,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 192,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Aleksander Myrvold
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no




PICASSO



Kort fortalt

- 4-roms selveier. Her vil du bo tett på naturen - samtidig som det er gåavstand til Lørenskog stasjon. Innvendig vil du bli møtt av gode løsninger, fin takhøyde og kvalitetsmaterialer med tilvalg. Videre har denne enheten heldekkende vindusflater, som sørger for naturlig lysinnslipp.

- Ikke vært bebodd og holder høy standard.
- God himlings-/takhøyde.
- Bygget etter TEK17.
- Attraktiv beliggenhet på toppen av Snøbyen.
- Garasjeplass m/mulighet for EL-lader.
- Energi: Lysegrønn B - Mulighet for grønt boliglån/bedre rente

- Skinnegardiner er montert i boligen og er inkludert i kjøpesummen. Illustrert på digitale bilder(Avvik vil forekomme.

- Nyttige lenker i annonse:
- Trykk på 360graders visning av leiligheten og simulering av solforhold

Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	105 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, gang/entré.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.














SALÓN des FLEURS


FLOWER POETRY








PAPIERS DÉCOUPÉS
H. MATISSE
BERGGRUEN & CIE
PARIS-VII










THE PRINTED COLLECTION

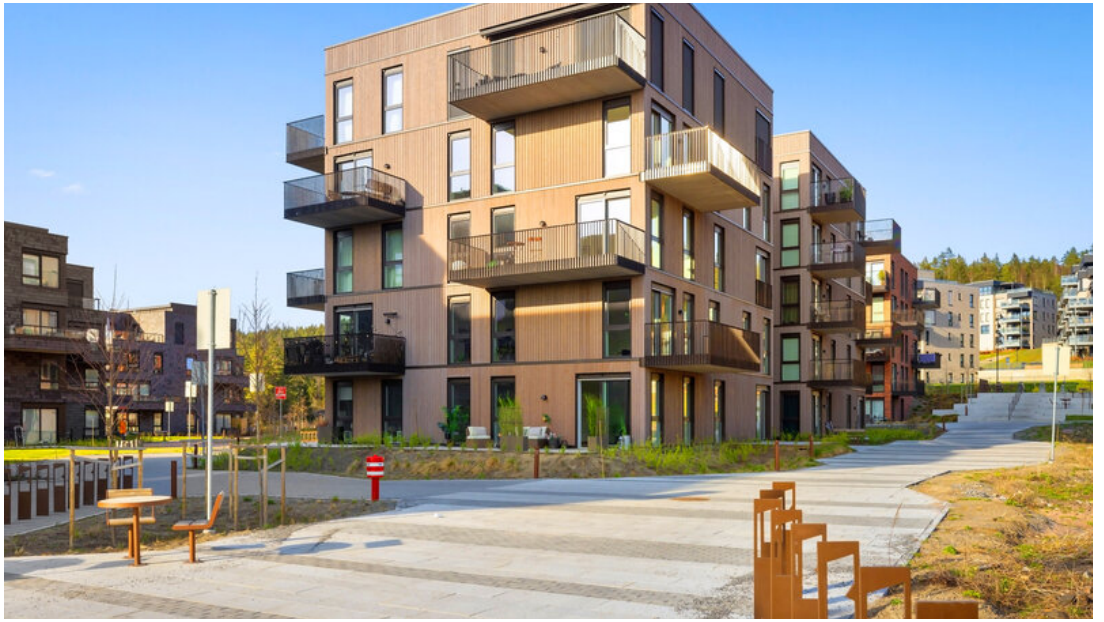

151
LS 83894







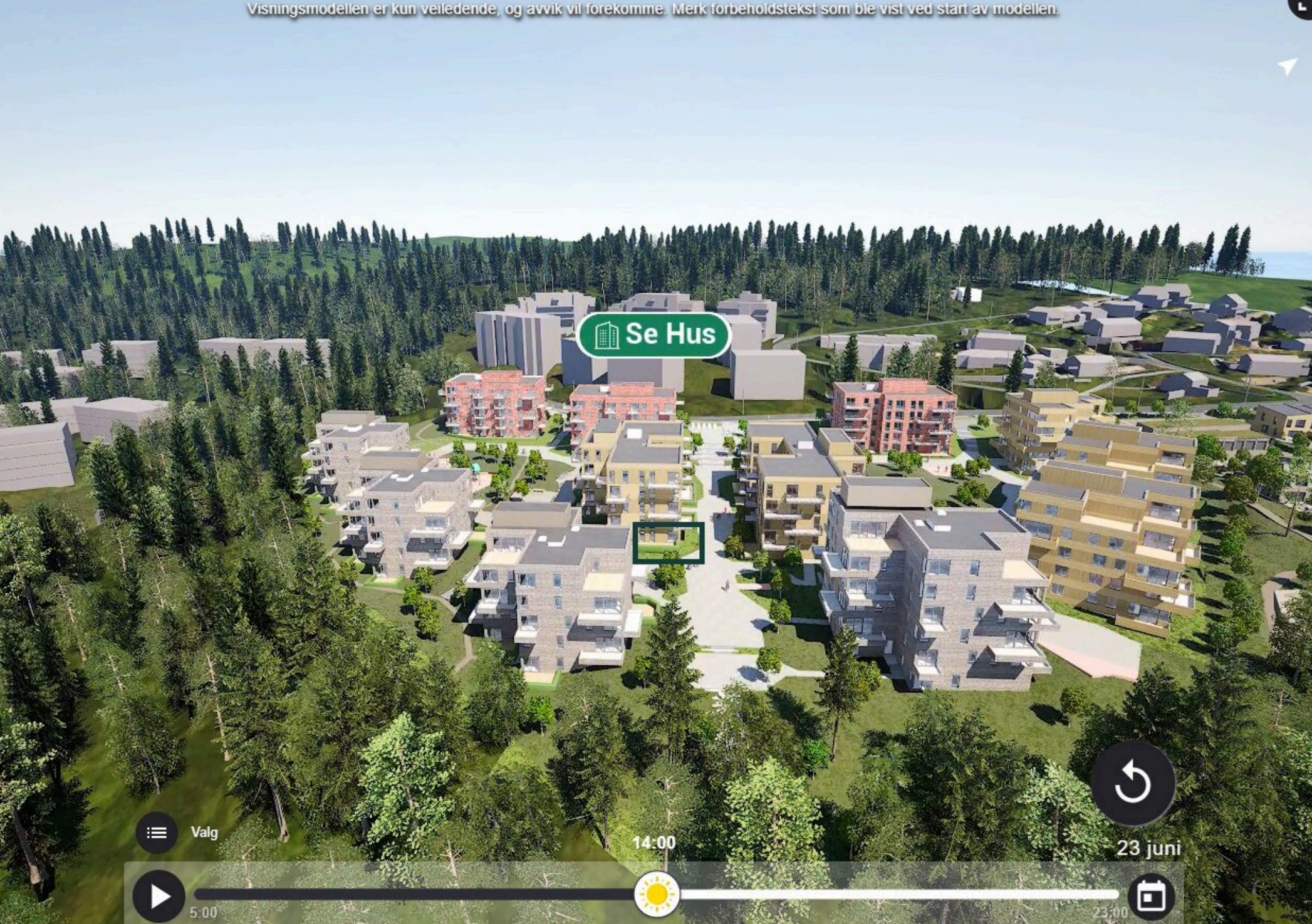






Informasjon

Margaretalia 11


Visningsmodellen er kun veiledende, og avvik vil forekomme. Merk forbeholdstekst som ble vist ved start av modellen.
Se Hus
Valg
14:00
23 juni
5:00
23:00

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0106/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Margaretalia 11, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107, bnr 2928, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 1/403) i Lørenskog kommune

Selger
Selvaag Bolig Pallplassen AS

Kjøpesum og omkostninger
6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
37 220,- (Dokumentavgift)
14 022,- (Oppstartskapital til sameiet, avregnes ikke)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
52 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
65 292,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 642 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 655 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, gang/entré.
Total BRA: 100 kvm.

TBA: 26 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
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

Boligen inneholder: Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, gang/entré.

I tillegg disponerer boligen en sportsbod i kjeller, merket med T38.

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

Stue
Svært lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet skaper et funksjonelt og sosialt allrom, ideelt for både hverdag og gjester. Rommet har gjennomgående 1-stavs eikeparkett som gir et moderne og stilrent uttrykk. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Markterrasse
Fra stuen er det direkte utgang til en stor markterrasse – en flott forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til utemøbler, grill og grønne innslag, med rom for flere hyggelige soner. Perfekt for sommerens sosiale sammenkomster og avslappende stunder utendørs.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt kjøkken med lyse fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og over kokesonen er det montert ventilator. Kjøleskap med fryser er integrert i innredningen, og kjøkkenet fremstår som både moderne og praktisk.

Bad
Delikat og innbydende baderom med flislagte vegger og gulv med behagelige varmekabler. Innredningen består av dobbel servant med skuffer for god oppbevaring, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Et baderom som kombinerer funksjonalitet med stil.

Bad 2
Bad nummer to har tilsvarende standard og oppbygging som hovedbadet, med flislagte overflater, varme i gulvet og moderne innredning. To bad gir høy grad av fleksibilitet i hverdagen – perfekt for familier eller gjester.

Hovedsoverom tilknyttet omkledningsrom
Lyst og romslig hovedsoverom med store vindusflater som gir gode lys- og luftemuligheter. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Et rolig og behagelig rom som gir gode rammer for hvile. Soverommet er praktisk tilknyttet et omkledningsrom med plass til klær og andre personlige eiendeler.

To soverom
Boligen har ytterligere to romslige soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Rommenes størrelse og utforming gjør dem fleksible for både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Entré
Velkommen inn i en romslig og innbydende entré som setter tonen for resten av boligen. Det er god plass til garderobeløsning eller oppbevaringsmøbler, og dørcalling er praktisk installert.

Parkering

1 stk garasjeplasser medfølger: Garasjeplass nr. 151.

LADER
Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget. Det er infrastruktur til et billadesystem med effektutjevning, noe som bla. betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig.

GJESTEPARKERING
Det er 4 gjesteparkeringsplasser på terreng og 2 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg.

Garasjeanlegget
Det planlegges etablert totalt 308 p-plasser i garasjeanlegget til hele Pallplassen. Ca. 195 av disse planlegges etablert i fase 1. Ca. 46 av p-plassene i fase 1 er doble med parkering etter hverandre, og ca. 103 av plassene er ordinære enkle p-plasser. Garasjekjeller er organisert medd eget gårds- og bruksnummer. Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell andel i Parkeringseiendommen.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Parkeringseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandelene i Parkeringseiendommen knyttes opp mot den respektive seksjonen/boligen som disponerer plassen. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Pallplassen i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. I stedet for eierandeler i Parkeringseiendommen kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen(e), alternativt som tilleggsdeler til boligseksjonene. Se egne regler/vedtekter for sambruk og inntekts- og kostnadsfordeling for Parkeringseiendommen, og gjesteparkeringsplassene. Det gjøres oppmerksom på at et overskytende antall parkeringsplasser kan bli solgt til eksterne kjøpere, også evt. uten realtilknytning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
- Fase 2 Pallplassen

Innbo og løsøre

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

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

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

Oppvarming

Boligene er tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv, varmt tappevann, og forvarming av ventilasjonsluft. Oppvarming av øvrige rom skjer via panelovner. Det leveres fjernavleste individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet.

SANITÆR

I leilighetene er vannledninger lagt som rør-i-rør. Det er installert stoppekraner for alle leiligheter. Det er felles system for varmt tappevann som tilkobles fjernvarme.

VENTILASJON

Det er sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner plassert i garasje eller på tak. Tilluft føres til stue og soverom. Avtrekk føres fra bad og kjøkken.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 192,- pr. mnd.

Inkluderer: Fordeling:

- Felleskostnader for bolig: kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmester, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, tv/internett, mm.
- Felleskostnader for garasjeplass, faktureres av Driftsforeningen pr. mnd/plass; kr. 150,-.
- Varme i baderomsgulv, forvarming av ventilasjonsluft og varmt tappevann avregnes per måned og kommer i tillegg til felleskostnadene .

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Pallplassen Tunhusene Boligsameie, orgnr. 931076698

Om sameiet

Sameiet består av totalt 67 boligseksjoner fordelt på 2 blokker.

Velforening
Pallplassen Driftsforening, Pallplassen (B10) og Puddertoppen (B12).

Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, ballplass, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Pallplassen og felt B12. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Pallplassen og Puddertoppen.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne på Pallplassen og Puddertoppen(Gjennom sameiet). Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene/ sameiene.

Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie. Se egne vedtekter og driftsbudsjett for Driftsforeningen.

Styrets arbeid:
- Budsjettering, regulering av felleskostnader, løpende vedlikehold m.m.
- Reklamasjonsarbeider overfor utbygger som bl. annet:Defekte dørmotrer og feil i gulvvarme på bad
- Avtalen med TOMA er utvidet til å også inkludere oppfølgning av avvik på brannsystemene samt søppelbortkjøring på eget initiativ.
- Oppfølgning av eksisterende kontrakter med leverandørene til sameiet
- Gjennom driftsforeningen er det etablert WiFi i garasjen og inngått avtale om gartnertjenester. Det er også etablert nedgravd vannesystem i grøntområdene.

Forretningsfører

Bori BBL

Fellesformue

Kr 9 878,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter: 2 428 021,- (mot budsjettert 2 647 050,-)
Utgifter: 2 493 314,- (mot budsjett 2 807 790,-)
Resultat: -57 678,- (mot budsjett -160 740,-)
Regnskapet for 2024 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og trivselsregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP4986596.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 59 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.

Eksisterende bebyggelse ligger på Pallplassen fase 1. Resterende bebyggelse er planlagt etablert på Pallplassen fase 2. Se illustrasjon i salgsoppgave.

Pallplassen Driftsforening drifter felles utomhus og garasjeanlegget:
- Friområdet har tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett.
- Friområde 1 er overtatt og driftes av Pallplassen Driftsforening hvor sameiene på felt B10 (Pallplassen) og B12 (Puddertoppen) er pliktige medlemmer.
- Friområde 2 i plan for tomteinndeling vil enten bli tillagt Pallplassen Driftsforening eller eid og driftet av Lørenskog kommune.

Adkomst
Det vil bli satt opp Nordvikvisningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På toppen av Lørenskog Stasjonsby ligger Pallplassen, med åpen utsikt over landskapet og nærhet til naturen. Leilighetene her er lyse og gjennomtenkt planlagt, med moderne løsninger som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Prosjektsjef Svein Atle Weyde Wilhelmsen hos Selvaag Bolig beskriver tomtens beliggenhet som helt spesiell – høyt og fritt, i en lysning på kanten av Haneborgåsen, med umiddelbar nærhet til skogen og fantastisk utsyn over området. Her får du både følelsen av å være tett på naturen og samtidig ha storbyens puls innen rekkevidde. Enten du foretrekker en stille skitur i marka eller en kopp kaffe midt i bylivet, er Pallplassen et sted hvor du ikke trenger å velge – alt ligger til rette for en variert og rik hverdag.

Arkitekten bak prosjektet, Simon Krohn-Hansen i DARK Arkitekter, har et sterkt engasjement for å skape hjem som det er godt å bo i. Han har særlig fokusert på å gi byggene mange hjørner, noe som gir flere leiligheter med to- eller tresidig utsyn – en kvalitet som ofte er forbeholdt større boliger. I stedet for tradisjonelle boligblokker har han latt seg inspirere av en lek med terninger, noe som har gitt byggene et kubistisk preg. Dette skaper små, intime uterom og variasjon i fasadene som gir liv og karakter til området. Ingen tomme gavler, bare aktive flater med utsyn i flere retninger.

Arkitektens blikk for detaljer stopper ikke ved leilighetene. Også inngangspartiene er viet stor oppmerksomhet, med ulike material- og fargepaletter som harmonerer med omgivelsene. Her skal det være mulig å kjenne stolthet over egen inngang – med naturinspirerte farger og materialer som trekledning, integrerte postkasser og varme detaljer som fondvegger. Allerede idet man trer inn døren, er det lagt til rette for utsyn gjennom boligen, noe som gir en følelse av å være ute i naturen selv når man er inne. Små, gjennomtenkte grep skal gjøre hjemmet mer interessant å oppholde seg i – og fremme trivsel, utsyn og godt naboskap.

Pallplassen er en del av Lørenskog Stasjonsby – et moderne og mangfoldig boligområde mellom Oslo og Lillestrøm. Her bor du i landlige omgivelser, men med kort vei til det meste. Toget tar deg til Oslo sentrum på under 20 minutter, og nærområdet byr på både dagligvare, barnehager og skole i gangavstand. Grønne parker, gårdstun og møteplasser bidrar til et godt bomiljø, og det er lett å finne både ro og aktivitet i nærområdet.

Et av områdets mest spektakulære tilbud er SNØ – en helårsarena for snøopplevelser som åpnet i 2020. Med både langrennsløyper og alpinbakker innendørs er det mulig å gå på ski hele året, enten man er barn, mosjonist eller toppidrettsutøver. Arenaen byr også på restauranter, sportsbutikker og et bredt spekter av aktiviteter, inkludert en av Nord-Europas største trampolineparker. SNØ har gjort ski-in/ski-out til en realitet, selv midt i byen.

Ved siden av SNØ vokser Snøbyen frem som et nytt bydelssentrum – et pulserende område med restauranter, butikker og møteplasser. Her skal det være liv året rundt, med gågater, kulturkafé i en ombygd låve, hotell for tilreisende og rom for både små og store opplevelser.

For de som bor på Pallplassen er det kort vei til både det moderne bylivet og naturopplevelsene. Rett bak boligene strekker Haneborgåsen seg ut – et populært friluftsområde med turstier og skog. På den andre siden av sentrum finner man både Lørenskog Hus og kjøpesenteret Metro, som tilbyr kino, bibliotek, konserter og butikker i alle sjangre. Alt dette gjør Lørenskog Stasjonsby til en komplett og innholdsrik base – et sted der det er godt å leve, enten man søker ro, aktivitet, fellesskap eller utsikt mot horisonten.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til Lørenskog stasjon. Reisetid fra Lørenskog stasjon:
Tog:
- Lillestrøm, 11 min.
- Oslo S, 18 min.
- Nationaltheatret, 20 min.
- Skøyen, 24 min.
- Lysaker, 28 min.

Buss:
- Økern T, 18 min.

Se mer på Vy og Ruters hjemmeside, samt Google Maps for mer info. Minutter er oppgitt i cirkatall i annonse og salgsoppgave.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 formål:

- Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B10.
- Samferdselsanlegg; Vei.
- Grønnstruktur; Friområde, grønnstruktur/boligbebyggelse.

Det er flere byggesaker i området. Bla. skal nytt trinn i Pallplassen bygges på naboeiendommen.
Se Lørenskog kommune, saksnummer 21/8149:
https://innsyn.onacos.no/lorenskog/postliste/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020017164&

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/2928/38:
20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for
vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon,

fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1486818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22

Uteglemt registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597990 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Allmennheten gis rett til ferdsel på tursti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 598423 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Felles avfallssystem
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928 Snr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928 Snr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2022 - Dokumentnr: 1058679 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917

01.01.2024 - Dokumentnr: 211276 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2925

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

20.01.2023 - Dokumentnr: 72254 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1486818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22
Uteglemt registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129880 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

21.02.2023 - Dokumentnr: 191615 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 994/35023

01.01.2024 - Dokumentnr: 211605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2928

3222/107/2925:
20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1486818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22
Uteglemt registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597990 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Allmennheten gis rett til ferdsel på tursti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 598423 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Felles avfallssystem
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928 Snr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928 Snr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2022 - Dokumentnr: 1058679 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917

01.01.2024 - Dokumentnr: 211276 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2925

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

20.01.2023 - Dokumentnr: 72254 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1486818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22
Uteglemt registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129880 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

21.02.2023 - Dokumentnr: 191615 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 994/35023

01.01.2024 - Dokumentnr: 211605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2928

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.

Boligen har ikke vært bebodd. Boligen er byggvasket og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.

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

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Fast provisjon: kr. 52 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter grunnbok/heftelser/stk. kr. 260,-
Markedspakke kr. 14 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 4 990,-
Sikringspant kr. 545,-
Tilrettelegging kr. 18 000,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 2 673,-

Samlet skal selger betale kr. 92 468,- 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 3. november 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ
Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Margaretalia 11

Margaretalia 11

Nabolaget Lur - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	7 min 🚗 2.6 km
Mailand videregående skole	900 elever	8 min 🚗 3.6 km

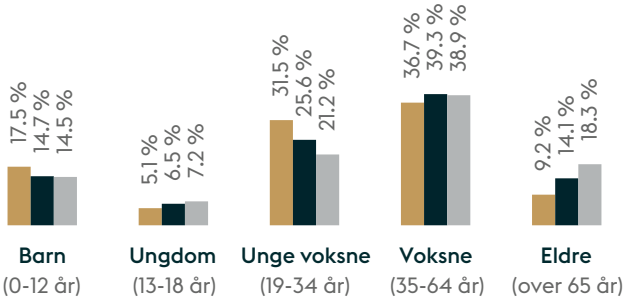
Offentlig transport

Hanaborg	Linje 316	12 min 🚶 1 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	12 min 🚶 1.1 km
Stovner	Linje 4, 5	10 min 🚗 4.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 15.9 km
Oslo Gardermoen		31 min 🚗

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år)	132 barn	4 min 🚶 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år)	105 barn	8 min 🚶 0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år...	48 barn	9 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Roald Amundsensvei 22 - balløk...	5 min
Luhr skole	6 min
EVO SNØ	11 min
Sportytude Lørenskog Snø	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 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


HOTEL
OPPSTILLINGSPLASS
BRANNBIL

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
30. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Margaretalia 11, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Selvaag Bolig Pallplassen AS v/ Stian Møller-Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4986596.1.4
Forsikret i: IF

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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?
Ja

Beskriv: Fase 2 Pallplassen

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0106/25

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

Generert 24.10.25
Vår ref.: 5312 / 38
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Enhet	38	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Margaretalia 11, 1470 Lørenskog	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Selvaag Bolig Pallplassen AS	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 24.10.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-10**	**2025-11**	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**
Felleskostnader	7 042	7 042	7 042	7 042	7 042	7 042

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie (orgnr. 931076698)
Antall enheter	67
Styrets e-post	pallplassentunhusene@borimail.no
Styreleder	Frode Flage Eriksen (97555128)
Forsikring	IF Skadeforsikring (Polise SP4986596.1.4)
Festet tomt	Nei Felles tomt for alle blokkene på Pallplassen. Pallplassen Driftsforening drifter felles utenomhus og garasjeanlegget.
Gnr/Bnr	107/2928
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 216,00
Formue	kr 9 878,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Fellesareal og garasjeplasser: Pallplassen Tunhusene Boligsameie deler fellesareal med alle sameiene på området. Alle beboere på Pallplassen har tinglyst rett til adkomst og tinglyst rett til bruk av disse fellesområdene. Det er styrelederne i sameiene som drifter Utenomhus og felles garasjeanlegg administreres av styrelederne i sameiene som benytter arealene.

Garasjeplasser: Vennligst merk at det ikke medfølger garasjeplassplass til hver seksjon. Dette må sjekkes i hvert enkelt salg. Anleggseiendommen har gnr. 107, bnr. 2925. En enkel parkeringsplass har en ideell andel på 2/806, doble parkeringsplasser må selges under ett og har en ideell andel på 4/806. MC-plass har en ideell andel på 1/806. Det kommer egen faktura fra Pallplassen Driftsforening for de som har garasjeplass.

Ved salg av seksjon: Ved salg av seksjon er det nødvendig å opplyse hvilken garasjeplass som følger med, og dette skal rapporteres til forretningsfører.

El-bil lading: Du må melde fra om eierskifte for parkeringsplasser med elbil-lading. Send en e-post til post@flexibility.ai og oppgi informasjon om kjøpers navn, overtagelsesdato og parkeringsplass som skal overføres. Sørg for å kopiere begge parter i e-postkorrespondansen.

Viktig: Megler må forsikre seg om at selger av parkeringsplassen er oppdatert med innbetalinger for EL-bil lading før overtagelse. Kontakt Flexsibility på epost: post@flexibility.ai eller ring 97 33 99 77 for mer informasjon.

Portåpningssystemet: For å få tilgang via portåpningssystemet må styret varsles om eierskifte, slik at Parqio får endret brukerinformasjon.

Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er inkl i felleskostnadene. De kommunale avgiftene endres hvert år av Lørenskog kommune. Felleskostnadene vil bli justert årlig etter faktura fra Lørenskog Kommune.

Det er tinglyst pliktig medlemskap for alle seksjoner i sameiet i Pallplassen Driftsforening. Pallplassen Driftsforening drifter og vedlikeholder utenomhus mellom blokkene og anleggseiendommen. Det er styrerepresentanter fra sameiene som sitter i styret i driftsforeningen.

Seksjoner som selges direkte fra utbygger får tilsendt faktura fra forretningsfører på 3 x felleskostnaden i oppstartskapital. Gjelder kun ved førstegangsoverførsel.

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

Felleskostnader inkl. kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmester, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, mm.

Parkeringsplass pr. august 2024 koster kr. 150,- for enkel plass og kr. 300,- for dobbel plass. Dobbel plass må selges under ett.

VEDTEKTER FOR
Pallplassen Tunhusene Boligsameie

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Pallplassen Tunhusene Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 21.02.23

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 67 boligseksjoner fordelt på 2 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Prosjektet Palplassen («Prosjektet») består av flere sameier, innenfor området regulert i reguleringsplan for Pallplassen vedtatt 28.02.2013, 016 Ødegård felt B10 til B13.
Utbyggingen gjelder B10, heretter omtalt som Pallplassen. Pallplassen omfatter Pallplassen fase 1 (3 sameier fordelt på 6 blokker) og fase 2 (x sameier fordelt på 6 blokker)

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige sameier på Pallplassen. Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 9

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, sykkelparkering og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 196 parkeringsplasser inkl gjesteparkeringsplasser, 3 Mc –plasser og sykkelparkering for overliggende sameier. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene i Pallplassen 1 parkeringssameie.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Snr. 1, 6, 17, 18, 22 og 38 i Pallplassen Terningene Boligsameie har tinglyst bruksrett til bod i gnr. 107, bnr. 2928 i Pallplassen Tunhusene Boligsameie. Boden er uomsettelig og medfølger ved salg.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Sameiet er forpliktet til å ha samme forsikringsselskap som anleggseiendommen.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sjakter og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges, doble plasser må selges under ett. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk. Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.
En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeanlegget.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 (fase 1 og fase 2). Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst avtale om dette. De som har garasjeplass i Pallplassen 1 Parkeringssameie vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

Sameiet har tilgang til smørebod/ sykkelverksted i Pallplassen 1 Parkeringsameie gnr. 107 og bnr. 2925 som er felles for hele Pallplassen fase 1 og fase 2.

Areal benyttet til sykkelverksted/smørebod er iht. TEK17 også avsatt til en mulig fremtidig varmesentral.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membrannen til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membrann skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det leveres forberedelse for montering av screens av utbygger, fast leverandør må benyttes. Seksjonseier kan selv bestille fra valgt leverandør. Screens skal settes opp av valg leverandør.

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

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og

trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Pallplassen Tunhusene Boligsameie (gnr.107 bnr. 2928) og naboeiendommene bnr. 2927 og bnr. 2926, samt fase 2 gnr. 107, bnr. 2917 og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Pallplassen felt B10 med planID 28.02.2013 016 Ødegård, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 107 bnr. 2928, bnr.2926 og bnr. 2927 plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur.

Utbygningsfelt B10 (Pallplassen) og B12 (Puddertoppen) skal i fellesskap drifte gnr 107, bnr. 2918. Tomten består i all hovedsak av ballplass, interne stillveier, naturtomt,bekk mm. Området er regulert til friområde. Det er tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap og velforeningens vedtekter.

Endelig organisering av fellesanliggende er ikke avklart.

Pliktig medlemskap i felles velforening er tinglyst på eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere i 1.etg har vedlikeholdsplikt på hekk mellom og foran egen terrasse, i henhold til evt trivselsregler.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekninske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller boden i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt på gnr.107 bnr. 2918 gjennom sitt medlemskap i områdets velforening.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Styret avgjør om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller to ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Pallplassen 1 Parkeringssameie. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening, som gjelder gnr. 107 og bnr. 2915 og 2917 (resteiendommen trinn 2) . Kostnader fordeles likt mellom seksjonene.
Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende på utbygningstomt B10, fordeles i henhold til tinglyst avtale.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette velforeninger for felles drift mellom sameiene på B10 og B12. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom sameiene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier og faktureres av forretningsfører.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.
Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

Hvis tiltakene etter første ledd 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.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt sitte i styret i Pallplassen 1 Parkeringssameie (garasjen). til den er overlevert.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie, styre kan utpeke annet medlem av styret til å representerer sameiet. Parkeringssameie har et styre bestående av styreledere fra ovenforliggende sameier.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

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

6.3 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.

6.4 Styrets kompetanse

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.

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.

6.5 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.

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

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

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

TRIVSELSREGLER
FOR
PALLPLASSEN TUNHUSENE BOLIGSAMEIE

SIST ENDRET VED 26.07.2023

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameietmellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Styret kan kreve at seksjonseier tilbakestiller tiltak som ikke er godkjent, for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som en installasjon medfører.

Seksjonseiere kan ikke uten varsling til styret, overlate bruken av boligen til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameie.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameies eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan parkeres på sykkelplasser, alle enheter har én sykkelparkering inne i kjeller og én ute.

Mat skal ikke legges ut på sameies område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, og kan under ingen omstendighet hindres fysisk. Dette vil medføre at døren ikke lenger kan åpnes.

Søler man noe i fellesrom eller -arealer må man vaske dette opp.

5. Kjøring og gjesteparkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte 15.05.2025 for 5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie.

Møtested: Thon Hotel SNØ
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Kameraovervåkning i garasje
Sak 4: Regnskap
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Styrehonorar

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forretningsfører ved Ole Henning Roland velges til møteleder. Styreleder Jan Otto Langleite signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Kameraovervåkning i garasje

Styret har fått ønsker om å etablere kameraovervåkning i garasjen. Dette er Pallplassen Driftsforening sitt ansvar, men sameiet kan vedta et ønske om å etablere dette. Styret ønsker at dette eventuelt skal forankres i sameiets årsmøte, da dette er et inngripende tiltak.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Pallplassen Tunhusene boligsameie støtter etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget etter gjeldende lover.

Sak 4: Regnskap

Inntekter: 2 428 021 (mot budsjett 2 647 050)
Utgifter: 2 493 314 (mot budsjett 2 807 790)

Resultat: -57 678 (mot budsjett -160 740)

På inntektssiden skyldes avviket mot budsjett mindre innkrevd for kabel TV / Internett og fjernvarme enn først budsjettert for 2024.
På utgiftssiden skyldes avviket at kommunale avgifter, fellessameie og kabel TV / Internett ble mindre først antatt i budsjettet for 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Personvalg

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Jan Otto Langleite (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Pål Eliassen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Mathushan Mayilvaganam (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: Siri Frigstad (valgt for 1 år i 2024)

Det må derfor velges ny styreleder og 3 styremedlemmer.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Frode Flage Eriksen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Pål Dickopf Eliassen
- Siri Frigstad

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Jan Otto Langleite
- Thomas Aarnæs

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 128 000,-

Pallplassen Tunhusene Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Jan Otto Langleite	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Pål Eliassen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Mathushan Mayilvaganam	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Siri Frigstad	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Ingen valgkomite er valgt. Sittende styre er fungerende valgkomite.

SELSKAPSINFORMASJON
Pallplassen Tunhusene Boligsameie ble stiftet 22.02.2023 og har organisasjonsnummer 931 076 698.

Sameiet består av 67 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune.

Sameiet har pliktig medlemskap i Pallplassen Driftsforening. Alle seksjonseiere har tinglyst rett til bruk av fellesarealer utomhus på Pallplassen.

Pallplassen Driftsforening drifter utomhus områder mellom sameiene Pallplassen Terningene Boligsameie, Pallplassen Tunhusene Boligsameie og Pallplassen Blokk A Boligsameie, samt fremtidige sameier på Pallplassen. I tillegg drifter Pallplassen Driftsforening felles garasjeanlegg under blokkene.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
I perioden 2024/25 har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Husbråk
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Dialog med leverandører av tjenester
- Løpende korrespondanse med beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Reklamasjonsarbeid overfor utbygger, blant annet:
  - Defekte dørmotorer
  - Feil i gulvvarmen på bad
- Avtalen med TOMA er utvidet til å også inkludere oppfølgning av avvik på brannsystemene samt søppelbortkjøring på eget initiativ
- Oppfølgning av eksisterende kontrakter med leverandørene til sameiet
- Gjennom driftsforeningen er det etablert WiFi i garasjen og inngått avtale om gartnertjenester. Det er også etablert nedgravd vannesystem i grøntområdene.

Driftsforeningen har i forbindelse med forsøplingsproblemene vi har hatt siden oppstart i 2023 engasjert TOMA til å kjøre bort avfall på eget initiativ. Kostnadene rundt dette er det samme som det har vært tidligere, men det har kraftig redusert tiden det tar å få ting fjernet nå.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret, den 30. april 2025

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Pallplassen Tunhusene Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 354 840	1 106 088	2 647 050	2 654 800
Annen driftsinntekt	2	73 181	279 240	0	0
Sum driftsinntekter		**2 428 021**	**1 385 328**	**2 647 050**	**2 654 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	139 202	0	139 202	146 048
Konsulenttjenester	4	144 773	58 009	160 200	151 900
Rep og vedlikehold	5	155 962	20 190	138 499	132 997
Forsikringer		126 036	65 511	118 000	153 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	411 266	276 517	475 700	405 000
Energi og fyring	7	484 316	250 291	360 000	628 599
Kabel-TV og telefoni	8	246 182	101 626	311 000	273 000
Driftskostnader	9	87 440	32 893	81 000	91 200
Kostnader til fellessameier		683 119	173 146	948 689	642 000
Andre driftskostnader	10	15 017	1 999	75 500	31 000
Sum driftskostnader		**2 493 314**	**980 182**	**2 807 790**	**2 654 744**
Driftsresultat før finansposter		**-65 294**	**405 146**	**-160 740**	**56**
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 616	635	0	0
Sum finansposter		**7 616**	**635**	**0**	**0**
Årsresultat		**-57 678**	**405 781**	**-160 740**	**56**
Overført til annen egenkapital	11	-57 678	405 781	0	0
Sum disponering		**-57 678**	**405 781**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Pallplassen Tunhusene Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		127 425	98 223
Kundefordringer		71 584	12 778
Sum fordringer		199 009	111 001
Bankinnskudd, kasse o.l.		229 951	594 324
Sum omløpsmidler		**428 960**	**705 325**
SUM EIENDELER		**428 960**	**705 325**

Balanse 31.12.2024

Pallplassen Tunhusene Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	348 103	405 781
Sum egenkapital		**348 103**	**405 781**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 505	225 676
Annen kortsiktig gjeld	12	6 351	73 868
Sum kortsiktig gjeld		80 856	299 544
Sum gjeld		**80 856**	**299 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**428 960**	**705 325**

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Jan Otto Andersen Langleite
Styrets leder

Pål Dickopf Eliassen
Styremedlem

Mathushan Mayilvaganam
Styremedlem

Siri Frigstad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 946 074	829 079	1 976 050	2 381 800
3606	Kabel TV/bredbånd	270 786	101 343	311 000	273 000
3631	Fjernvarme	137 980	175 666	360 000	0
Sum felleskostnader		**2 354 840**	**1 106 088**	**2 647 050**	**2 654 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	73 181	279 240	0	0
Sum andre driftsinntekter	**73 181**	**279 240**	**0**	**0**

Innbetalt oppstartskapital fra utbygger/nye seksjonseiere 2024.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	122 000	0	122 000	128 000
Arbeidsgiveravgift	17 202	0	17 202	18 048
Sum lønnskostnader	**139 202**	**0**	**139 202**	**146 048**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 625	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	120 961	56 494	121 000	126 800
Andre forvaltningstjenester	0	0	15 000	0
HMS	18 188	1 516	18 200	19 100
Sum konsulenttjenester	**144 773**	**58 009**	**160 200**	**151 900**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	20 563	0	0	0
Vedlikehold VVS	40 052	0	0	30 000
Vedlikehold elektro	26 731	0	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	3 999	3 000
Vedlikehold heis	53 745	20 190	36 000	57 000
Andre vedlikeholdskostnader	2 658	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	77 500	9 999
Vedlikehold brannsikring	12 213	0	21 000	12 999
Egenandel forsikringsskader	0	0	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**155 962**	**20 190**	**138 499**	**132 997**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	411 266	276 517	475 700	405 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**411 266**	**276 517**	**475 700**	**405 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 392	45 903	0	12 600
Fjernvarme	471 924	204 388	360 000	615 999
Sum energi og fyring	**484 316**	**250 291**	**360 000**	**628 599**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	246 182	101 626	311 000	273 000
Sum kabel-TV og telefoni	**246 182**	**101 626**	**311 000**	**273 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	38 361	24 963	0	19 500
Renholdstjenester	49 079	7 930	81 000	71 700
Sum driftskostnader	**87 440**	**32 893**	**81 000**	**91 200**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	2 066	0	8 000	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Driftskostnader	0	0	40 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	12 500	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	10 000
Generalforsamling/årsmøte	9 950	0	8 000	12 000
Øredifferanser	1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	2 000	5 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**15 017**	**1 999**	**75 500**	**31 000**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	405 781	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-57 678	405 781
Sum opptjent egenkapital 31.12	348 103	405 781
Annen egenkapital 31.12	348 103	405 781
Sum egenkapital 31.12	**348 103**	**405 781**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til	6 027	0
Andre påløpte kostnader	324	43 974
Avsatte påløpte kostnader	0	28 894
Annen kortsiktig gjeld	0	1 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 351**	**73 868**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**405 781**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-57 678	405 781
B. Årets endring i arbeidskapital	-57 678	405 781
C. Arbeidskapital 31.12	**348 103**	**405 781**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	428 960	705 325
- Kortsiktig gjeld	80 856	299 544
= Arbeidskapital 31.12	**348 103**	**405 781**

5312 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Eliassen, Pål Dickopf	2025-03-03	Mayilvaganam, Mathushan	2025-02-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Eliassen, Pål Dickopf		bankID Mayilvaganam, Mathushan	
Navn	Dato	Navn	Dato
Langleite, Jan Otto A	2025-02-27	Frigstad, Siri	2025-02-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Langleite, Jan Otto A		bankID Frigstad, Siri	

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

Til årsmøtet i Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pallplassen Tunhusene Boligsameie som viser et underskudd på NOK 57 678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 4. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGloba
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

04.03.2025 21:54:38

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte for Pallplassen Tunhus
Boligsameie.

Infomøte 15.03.23, starter kl. 17:00, i Silurveien 2, Oslo i Selv
lokaler. Ekstraordinært årsmøte avholdes etter infomøte.

Dagsorden:

1 Konstituering

1a Valg av møteleder

1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen

1c Opptak av navnefortegnelse

1d Godkjenning av innkalling og dagsorden

Valg av nye styremedlemmer:

Utbygger har opprettet sameie i samarbeid med utbygger. Utbygger besitter alle styreplassene
forbindelse med overlevering av første bygg, ønsker utbygger at beboere skal ta over driften i s

I den forbindelse ble det sendt ut forespørsel til alle kjøperne om de ønsket å påta seg styrever

Vi har fått 3 kandidater som har meldt sin interesse og ønsker å sitte i styret i sameiet. Alle tre h
fra styreverv i forskjellige organisasjoner.

Forretningsfører har hatt kontakt med alle kandidatene for avklaring av hvilken rolle man ønske
mm.

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 styrem
inntil en-to varamedlemmer. Det er plass til flere styremedlemmer og varamedlemmer i styret. H
prosjektet som ønsker å stille til valg som styremedlem i sameiet, kan melde interesse på møte
mail til trude.lea@bori.no, eller tlf 909 39 200 i forkant av møtet.

Dagens styre ønsker å fremme følgende forslag på nytt styre i Pallplassen Tunhusene Boligsar

Styreleder:	Jan Otto Langleite	(velges for 2 å
Styremedlemmer:	Pål Dickopf Eliassen	(velges for 2 å
Styremedlemmer:	Mathushan Mayilvaganam	(velges for 1 å

5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 15.05.2025

10 av 67 mulige stemmegivere var representert.
10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Forretningsfører ved Ole Henning Roland velges til møteleder. Styreleder Jan Otto Langleite signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Kameraovervåkning i garasje

Styret har fått ønsker om å etablere kameraovervåkning i garasjen. Dette er Pallplassen Driftsforening sitt ansvar, men sameiet kan vedta et ønske om å etablere dette. Styret ønsker at dette eventuelt skal forankres i sameiets årsmøte, da dette er et inngripende tiltak.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Pallplassen Tunhusene boligsameie støtter etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget etter gjeldende lover.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Regnskap

Inntekter: 2 428 021 (mot budsjett 2 647 050)
Utgifter: 2 493 314 (mot budsjett 2 807 790)

Resultat: -57 678 (mot budsjett -160 740)

På inntektssiden skyldes avviket mot budsjett mindre innkrevd for kabel TV / Internett og fjernvarme enn først budsjettert for 2024.
På utgiftssiden skyldes avviket at kommunale avgifter, fellessameie og kabel TV / Internett ble mindre først antatt i budsjettet for 2024.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Jan Otto Langleite (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Pål Eliassen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Mathushan Mayilvaganam (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Siri Frigstad (valgt for 1 år i 2024)

Det må derfor velges ny styreleder og 4 styremedlemmer.

Styreleder (2 år)

Frode Flage Eriksen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Pål Dickopf Eliassen 1. valg - enstemmig valgt
Siri Frigstad 2. valg - enstemmig valgt

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Jan Otto Langleite 1. valg - enstemmig valgt
Thomas Aarnæs 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 128 000,-

Mot: 0 stemmer

Ordinært årsmøte 15.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Roland, Ole Henning	**2025-05-16**	**Langleite, Jan Otto A**	**2025-05-15**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Roland, Ole Henning		bankID Langleite, Jan Otto A	

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

BankID Signing Trude Lea 2023-03-17
BankID Signing Laique Ahmad Rana 2023-03-17
BankID Signing Hanne Eliassen 2023-03-17

Protokoll ekstraordinært årsmøte i Pallplassen Tunhusene Boligsameie ble avholdt 15.03.23

Møtet ble åpnet av: Trude Lea

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

a. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått: Trude Lea

Vedtak: Godkjent

b. **Valg av møtesekretær og et protokollvitne til å undertegne protokollen**
Som sekretær ble foreslått:

Til å underskrive protokollen ble forslått: Trude Lea

Protokoll vitne : Hanne Eliassen

Protokoll vitne: Laique Rana

Vedtak: Godkjent

c. **Opptak av navnefortegnelse**
Alle ble innregistrert ved oppmøte. Tilstede var 29 stemmeberettigede, utbygger representerer usolgte seksjoner.

Totalt 29 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte sameiermøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. **Budsjett:**
Utbygger ved prosjektleder inngår nødvendige serviceavtaler på vegne av sameiet.

3. **Vedtekter**
Vedtektene ble gjennomgått og tatt til orientering

Vedtak: Tatt til orientering

4. **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder:	Jan Otto Langleite	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Pål Dickopf Eliassen	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Mathushan Mayilvaganam	(velges for 1 år)

I henhold til § 11 i vedtektene så vil utbygger inngå serviceavtaler og driftsavtaler på vegne av sameiet. Utbygger kan tegne på vegne av sameiet inntil første innflytting. § 11 fjernes fra vedtektene når siste bygg er overlevert.

Vedtak: Godkjent

Trude Lea /sign /
møteleder

Trude Lea /sign/
sekretær

Hanne Eliassen /sign/
protokollvitne

Laique Rana /sign/
Protokollvitne

Vedtekter for Pallplassen 1 Parkeringssameie
Sist oppdatert 22.03.23

§ 1
Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Pallplassen 1 Parkeringssameie **(«Sameiet»**), og er et tingsrettslig sameiet på gnr.107, bnr. 2925, i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). En sameier er den til enhver tid som er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av 3 MC –plasser og 196 parkeringsplasser hvorav 5 av disse er HC-plasser og foreløpig 3 gjesteparkeringsplasser. I tillegg er det etablert 3 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan komme endringer i fordeling av gjesteplasser på antall og beliggenhet i forbindelse med videreutvikling av prosjektet. En del av parkeringsplassene i garasjeanlegget skal betjene fase 2 i utbyggingsprosjektet. Garasjeanlegget består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, og tekniske rom. Tekniske rom og gjesteparkering tjener til bruk for seksjonseiere i Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie. I tillegg har fremtidige sameier på gnr. 107 og bnr. 2917 (fase 2) tinglyst rett til adkomst og gjennomkjøring til eget garasjeanlegg gnr. xx og bnr. xx. Alle fremtidige sameier på gnr. 107 og bnr. 2917 (fase 2) har tinglyst adkomst- og bruksrett til smørebod/sykkelverksted i anleggseiendommen

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie, samt fase 2 av Pallplassen.

Sameiene er («Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie») som ligger over garasjeanlegget.

Bak Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie («**Prosjektet**») står Selvvaag Bolig, Pallplassen AS («**Utbygger**»).

§ 2
Organisering og sameiernes rådighet

Sameiet består av 806 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 208/806 andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør 2/806 til sammen 208/806.
- 184/806 andeler for doble p-plasser til bil, hver andel utgjør 4/806, må selges under ett.
- 3/806 andeler for MC-plass, hver andel utgjør 1/806 til sammen 3/806
- 66/806 andeler for, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Pallplassen Blokk A boligsameie.
- 201/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Pallplassen Tunhusene boligsameie.
- 144/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Pallplassen Terningene boligsameie.

Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie eier og disponerer videre totalt 6 parkeringsplasser til gjesteparkering, 3 i garasjeanlegg og 3 på terreng. Endringer kan forekomme på plassering ved utbygging av fase 2.
Fremtidige sameier i fase 2 har tinglyst rett til bruk av smørebod/sykkelverksted og skal være med å dekke kostnader til drift og vedlikehold av rommet. Kostnadsfordeling er antall enheter på sameie. Areal benyttet til sykkelverksted/smørebod er iht. TEK17 også avsatt til en mulig fremtidig varmesentral. Fase 2 skal ikke være med på fordeling av kostnader ved endret bruk.

Andelene som omfatter felles funksjoner for oven påliggende sameier er uomsettelig og ansees som endel av sameiet.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie og den enkelte seksjonseier i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 (fase 1 og fase 2. Boligsameiene har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å

utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. (Se vedlagte kartskisse)

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideelle andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

MC-plass tilsvarer 1/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets garasjeanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Enkle garasjeplassene tilsvarer 2/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Doble garasjeplassene tilsvarer 4/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på de plassene som anvises av utbygger ved førstegangskjøp. Doble garasjeplasser ligger i tilknytting og kan kun selges under ett da det er en felles innkjøring til parkeringsplassene.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 13.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan selges og leies ut, jfr. § 6. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4
HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5
Lading av el-bil

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste alle kostnader i forbindelse med installasjon, samt benytte godkjent installatør.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Leverandør av ladeanlegg er xx.

§ 6
Salg av garasjeplasser og MC-plasser og registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til MC- plass og parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie er realtilkoblet ved førstegangs kjøp og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til mc- plass og parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor sameiene.

Alle garasjeplasser og MC-plasser kan videreselges.

Det kan være parkeringsplasser/MC-plasser som er realtilkoblet som tilbehør til seksjonen og følger ved videresalg eller parkeringsplasser/MC-plasser som er persontilkoblet. Selger av garasjeplass/MC-plass plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, samt melde eierskifte til styret og forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av ideell andel i Garasjeanlegget, det tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Det anbefales å real tilkoble garasjeplassen til seksjonen.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Andel som gir rett til gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig og eies av oven påliggende sameier i fellesskap.

§ 7
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet, listen er ikke uttømmende:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forsikring, oppvarming, strøm, forretningsfører og revisor, mm

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

3) Kostnader som knytter seg til tekniske rom, gjesteparkering og sykkelparkering skal belastes alene **Sameiene** i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

Vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for **Sameiene** skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter følgende brøk:

Pallplassen Blokk A Boligsameie 22/137
Pallplassen Tunhusene boligsameie 67/137
Pallplassen Terningene boligsameie 48 /137

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt utenomhus inngår som del av felleskostnadene til Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en evt. administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

Trappenedganger og heiser fra Sameiene Pallplassen og tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Anleggseiendommen driftes av Pallplassen Driftsforening. Regnskapet føres som avdelingsregnskap og skiller på uteområder og garasjeanlegg. Pallplassen driftsforening består av sameiene Pallplassen Terningene Boligsameie, Pallplassen Tunhusene Boligsameie og Pallplassen blokk A Boligsameie, samt senere byggetrinn i prosjektet Pallplassen.

Garasjekjelleren med tekniske installasjoner og utenomhus på gnr. xxx bnr. xxx skal driftes gjennom styrene i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Når fase 2 av Pallplassen er ferdigstilt skal utenomhus driftes under ett med avregning og avdelingsregnskap for anleggseiendommene. Det er styreleder/medlem fra hvert sameie i fase 1 og fase 2 som representerer styret i Pallplassen Driftsforening.

§ 8
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9
Styret

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene, utbygger har ingen plikt til å sitte i styret. Styrene i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie skal være representert i garasjeanlegget med en representanter hver. Styret konstituerer seg selv og velges av sameiermøtet for et år. Styrets leder velges særskilt.

Det er sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie som drifter anleggseiendommen i fellesskap og er representert i Pallplassen Driftsforening når den settes i drift. Drift av anleggseiendommen ligger under Pallplassen Driftsforening som et avdelingsregnskap.

Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentanter i styret i anleggseiendommen og driftsforeningen.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinære årsmøter på ovenliggende sameier.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor

5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir èn stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 7
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie og alle fremtidige sameier i fase 2.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie og fase 2 av utbyggingsprosjektet. Utbygger har i så måte vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha samme forretningsfører og revisor som et av Sameiene.

§ 15
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16
Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I byggetrinn evt fremtidige har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene. Utbygger må ha tilgang i anleggseiendommen i hele utbyggingsfasen frem til ferdigstillelse av fase 2. Garasjekjelleren i fase 2 har tinglyst adkomst og rett til gjennomkjøring i anleggseiendommen.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie, og fase 2 i sin helhet er ferdigstilt, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 17
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.

TRIVSELSREGLER
FOR
PALLPLASSEN TUNHUSENE BOLIGSAMEIE

SIST ENDRET VED 26.07.2023

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameietmellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Styret kan kreve at seksjonseier tilbakestiller tiltak som ikke er godkjent, for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som en installasjon medfører.

Seksjonseiere kan ikke uten varsling til styret, overlate bruken av boligen til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameie.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameies eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan parkeres på sykkelplasser, alle enheter har én sykkelparkering inne i kjeller og én ute.

Mat skal ikke legges ut på sameies område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, og kan under ingen omstendighet hindres fysisk. Dette vil medføre at døren ikke lenger kan åpnes.

Søler man noe i fellesrom eller -arealer må man vaske dette opp.

5. Kjøring og gjesteparkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Utskriftsdato: 14.04.2025

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.**	107	**Bruksnr.**	2928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Margaretalia 11, 1470 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 599 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Ødegården - felt B10-B13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5673/016_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 599 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

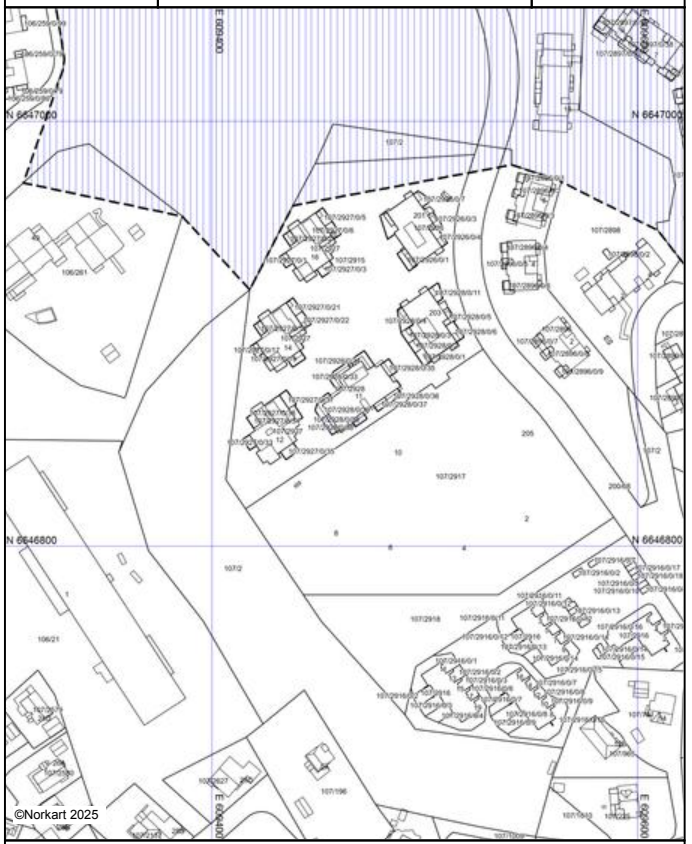
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/2928/0/38
Adresse: Margaretalia 11
Utskriftsdato: 14.04.2025
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Planens begrensning
Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggels

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 næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

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 elbilla-ding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser 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 sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etable-res, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromo-bilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller uten-dørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrette-lagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende små-husbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholds-arealer.

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 lik-nende 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 sko-lenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidel-ser 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 be-handling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstil-les. 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 over-skrider 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 Utviklingsområ-der, 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 anleggsfa-sen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområ-der, 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 *Kultur-minneplan – 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

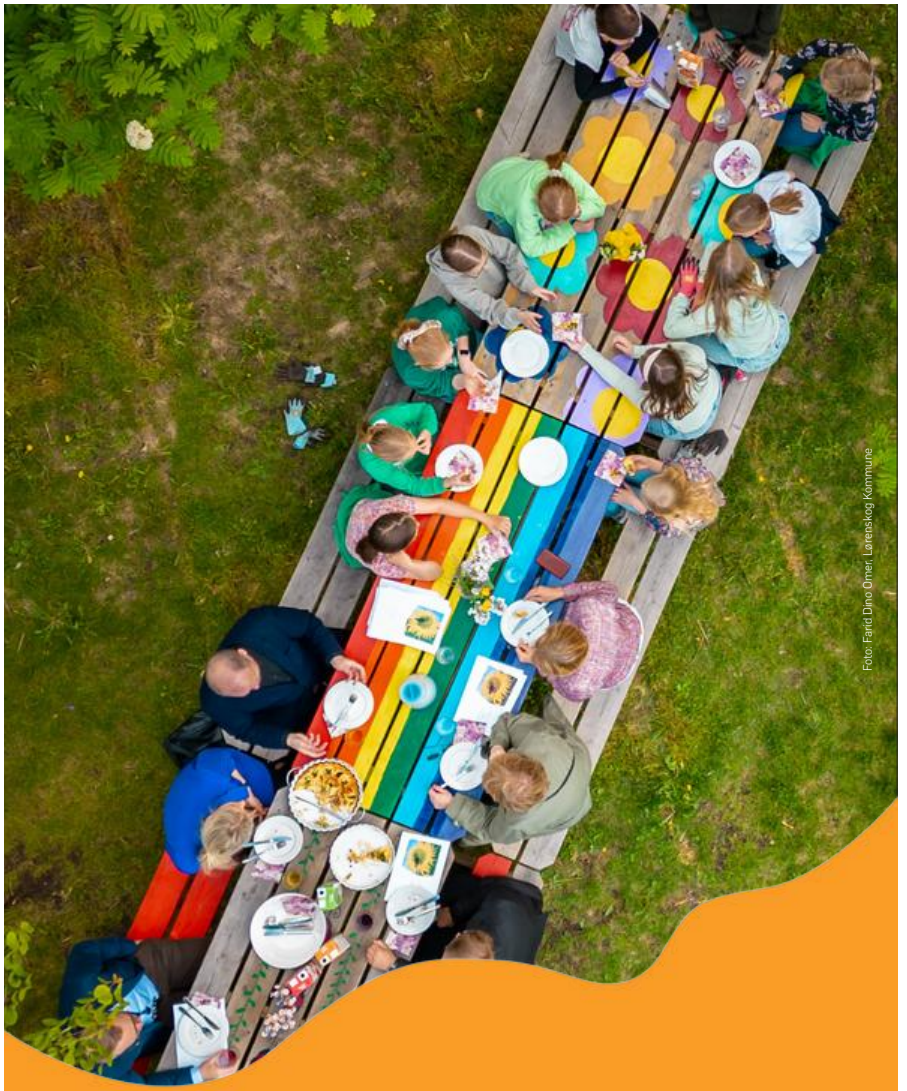


Foto: Farid Dino Omeri, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2928/0/38
Adresse: Margaretalia 11
Utskriftsdato: 14.04.2025
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 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

016
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN, FELT B10 – B13 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.07.2012, sist revidert 28.02.2013.

§2 FORMÅL
Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Samferdselsanlegg:	o_Vei
Grønnstruktur:	o_Friområde f_Friområde f_Grønnstruktur/boligbebyggelse

§ 3 FELLESBESTEMMELSER
Følgende fellesbestemmelser gjelder for alle delfeltene innenfor planavgrensningen:

3.1 Estetikk
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Estetisk redegjørelse for tiltaket, terrengtilpasning og forholdet til omgivelsene skal følge rammesøknad.

3.2 Grunnforhold
Geotekniske redegjørelser skal foreligge feltvis, eller for hele utbyggingsområdet, før første rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

3.3 Miljøbestemmelser

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

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

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

3.3.2 Naturmiljø
Områdets landskapsverdier (i naturområder og langs tur- og bekkedrag) skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon langs Steinerudbekken skal bevares og forsterkes ved naturlig tilvekst.

Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

3.3.3. Flom
Kryssing av vassdrag/flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felt B10 og B11

4.1.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse/terrasseblokker for boliger iht. maks kotehøyde angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan føres over angitt maksimal kotehøyde med maks. 2,7 m, og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Maksimal grad av utnytting:
Felt B10: %BRA = 90%
Felt B11: %BRA = 92%.

Utkragete balkonger og takutstikk kan legges 2 m utenfor byggegrenser. Dette gjelder ikke der utkragingen kan gi redusert framkommelighet for utrykningskjøretøy eller på annen måte være til hinder for en hensiktsmessig disponering av utomhusarealer.

Bebyggelsen skal deles opp slik at bygningene får en maksimal lengde på ca. 55 meter.

MUA (inkl. balkonger/terrasser) skal være minimum 45 m^2 for alle typer leiligheter.

4.1.2 Garasjekjeller skal som hovedregel ligge under terreng. Ved skrånende terreng kan forkant av garasje ligge inntil ca. 1,0 meter over terreng. Der forkant av garasje ligger mellom ca. 0,5 og 1,0 meter over terreng, skal det innpasses lysgjennomtrengelige materialer i garasjeveggen (vinduer/ glassbyggestein). Støttemurer av naturstein kan tillates ved sterkt skrånende terreng. Parkeringsareal i kjeller, med lavere himling enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

4.1.3 Alle blokk-/terrassebygg skal ha heis fra garasjekjeller. Inngangspartiene i alle etasjer skal ha trinnfri adkomst fram til heis. Alle gangarealer som leder til hovedinngangene skal ha fast dekke, og utformes i henhold til universell utforming.

4.1.4 Parkeringsdekning:
- Minimum 1,2 biler per leilighet
- Maksimum 1,5 biler per leilighet
- Minimum 2,0 sykkel per leilighet

Parkeringsplasser på bakkeplan kan maksimalt være 20 % av totalt antall parkeringsplasser i hvert av feltene. Minimum 5% skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Sykkelparkering skal legges i tilknytning til inngangspartier og i garasjekjeller.

4.1.5 Før det foretas inngrep i områdene, skal det gjennomføres registrering av naturlige landskapskvaliteter og enkelttrær som kan bevares. Disse skal skjermes i anleggsperioden, slik at deler av områdene framstår med naturlige kvaliteter.

4.1.6 Det skal anlegges et torg (utsiktsplass) i felt B10´s vestre del. Torget skal opparbeides med belegningsdekke, møblering, belysning og beplantning. Torget skal opparbeides og møbleres med materialer av god kvalitet.

4.2 Felt B12 og B13

4.2.1 Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/ kjedehus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med maksimalt fall 10 grader.

Maksimal grad av utnytting: %BRA = 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter, som måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

4.2.2 Parkering: Hver bolig skal i tillegg til garasje ha én biloppstillingsplass foran garasjen som medregnes i parkeringsdekning. I tillegg skal det avsettes minimum 0,3 p-plass per bolig for gjesteparkering på fellesparkeringsplass. Maks parkeringsdekning er 2,5 p-plass pr. boenhet.

4.2.3 I felt B12 skal det opparbeides en felles lekeplass i området på minimum 300 m^2 som er felles for alle boligene i felt B12.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjøres kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse gjeldende.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Byggeplan for regulerte samferdselsanlegg skal godkjennes av Lørenskog kommune. o_Vei skal opparbeides med kjørevei og fortau eller gang-/sykkelvei. Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Vei_1 skal ha stigning på maks 1:12.

Vei_2 skal ha stigning maks 1:10. For gang-/sykkelvei langs vei_2 skal stigning være tilnærmet maks 1:12 fram til første avkjørsel til felt B11.

Ved fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder

6.1.1 Innenfor områdene tillates opparbeidet stier og turveier for allmenn bruk, samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i det vesentlige bevares.

6.1.2 o_Friområde_1: Innenfor området skal det tilrettelegges for gangsti som leder til Marka fra Steinerud (felt Af3 i kommunedelplan for Ødegården). Innenfor området tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng/fangdam.

6.1.3 o_Friområde_2 skal opprettholdes som grønnkorridor/friområde.

6.1.4 f_Friområde skal være felles for feltene B10 og B12. Det skal tilrettelegges for lek for større barn i området, og etableres en balløkke på minimum 300m^2. Innenfor f_Friområde skal det opparbeides allmenn tilgjengelig turvei som leder fra o_Friområde_2 opp til regulert vei. Området tillates ikke gjerdet inn.

6.2 Grønnstruktur/boligbebyggelse

Underjordisk garasjeanlegg tillates gjennom området.

Overvann/takvann i felt B11 skal i størst mulig grad ledes til området. Eksisterende terreng i bekkeløpet kan heves/ endres og det tillates mindre demninger for å bevare vannet i tørre perioder. Det tillates også at vannet ledes i vannarrangement over underjordisk garasjeanlegg. Der internveier krysser grøntdraget tillates rørlegging. Området skal for øvrig forskjønnes med tilsåing/ beplantning, vanndam(er) mm. Opparbeidelse av området skal vises på utomhusplan for felt B11 og i samlet overvannsplan.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser mot området regulert til grønnstruktur/boligbebyggelse før hele dette området er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og overvannsplan.

§ 7 DOKUMENTASJONSKRAV

7.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om første rammetillatelse for et delfelt, skal det innsendes utomhusplan for hele det respektive feltet. For feltene B10 og B12 skal friområdet f_Friområde inkluderes i utomhusplanen. For felt B11 skal området f_Grønnstruktur/boligbebyggelse inkluderes i utomhusplanen. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng (kotering)
- Eksisterende (bevart) og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplasser og utomhusarealer for øvrig, inkl. overflatematerialer
- Utforming og plassering av atkomstveier, gatetun, kjørbare gang-/sykkelveier for øvrig, gangarealer/stier og parkering for sykkel og bil.
- Plassering av renovasjonsplasser.
- Eventuelle gjerder og støttemurer
- Fysiske tiltak for overvannshåndtering/ flomveier / dam(er), iht. godkjent overvannsplan.

7.2 Overvannsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal det presenteres en samlet overvannsplan for hele reguleringsplanområdet.

Det skal redegjøres for behandling av overvann; takvann, overflatevann, drensvann, bekk og flomtopper. Overvannsplanen skal ta hensyn til naturlige bekker og myrer i området.

Overvannsplanen skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning.
- Prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveier.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent bekkedrag gjennom f_Grønnstruktur/boligbebyggelse, inklusive omfang av tilført overvann/ takvann felt B11.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent, oppdemmet fordrøyningsbasseng/ fangdam innenfor området o_Friområde_1. Bassenget skal utformes med formål å forsinke vanntilførselen og redusere utslipp av forurenset vann videre i Steinerudbekken.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før første rammetillatelse gis innenfor planområdet, skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.

8.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før alle offentlige veier/fortau/gang- og sykkelvei som fører til og grenser mot det aktuelle byggetrinnet er ferdig opparbeidet.

Vei 1 skal ferdigstilles fram til Kringsjåveien senest samtidig som vei 2 eller før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor felt B12.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger som har adkomst fra vei 2 før vei 2 er ferdigstilt fram til Åsveien.

8.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før tilknyttede utomhusanlegg tilknyttet det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

8.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger på felt B10 eller B11, før gangsti i o_Friområde_1 som leder til Marka, er ferdig opparbeidet.

8.5 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i felt B10 eller B11 før nødvendige tiltak for håndtering av overvann/flomvann er gjennomført i henhold til plan for overvannshåndtering.

8.6 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser til f_Friområde før gangvei gjennom f_friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger før tilstøtende del av f_Friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

8.7 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny vei fra Tangerudkrysset er ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan. All biladkomst til området skal skje via denne veien. Anleggsvei i byggeperioden skal følge denne traséen.

8.8 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på Ødegården står ferdig.

8.9 Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal være opparbeidet, eller være sikret opparbeidet, for toveis trafikk før tillatelse til tiltak blir gitt i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.05.2013, sak 35/13.

Endring vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.2017, sak 094/17.

Oversendelse til administrasjonen
Se vedtak i kommunestyret 29.05.2013, sak 35/13
og 20.11.2013, sak 101/13 (klagesaken).

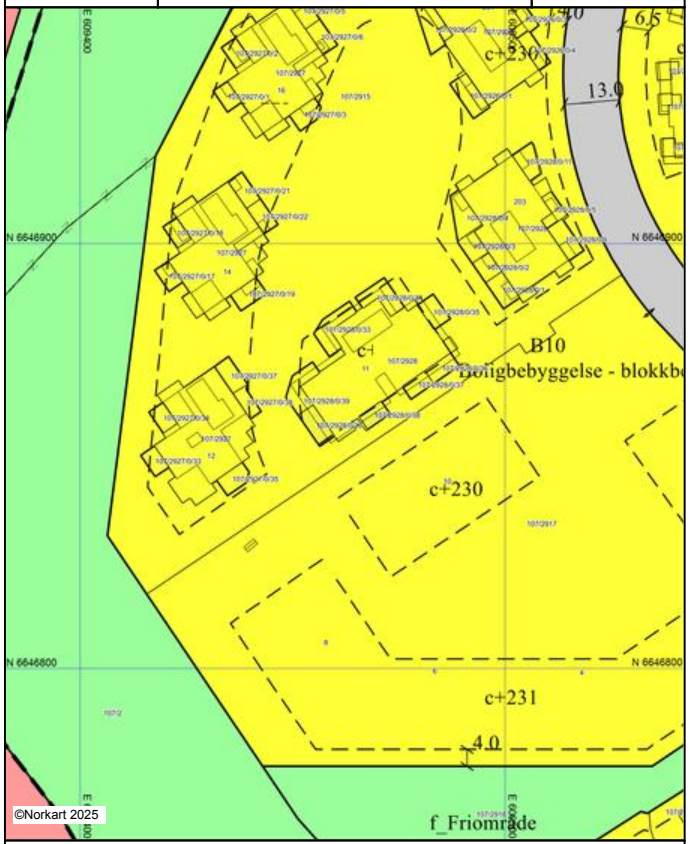
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2928/0/38
Adresse: Margaretalia 11
Utskriftsdato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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 PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Veg
- Trase for jernbane
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- 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.

Lørenskog kommune

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Simon Krohn-Hansen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/7576- 183		31.01.2024

Ferdigattest - Boligblokker

Adresse Margaretalia 11, 12, 14 og 16 Ødegårds vei 201 og 203	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 107/2925//	**Bygning**
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.12.2023. Supplerende/etterspurt dokumentasjon ble mottatt 18.01.2024. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt den 21.07.2021 (doknr. 20/7576-15)

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

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01-Gjennomføringsplan v23

Kopi til:
Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

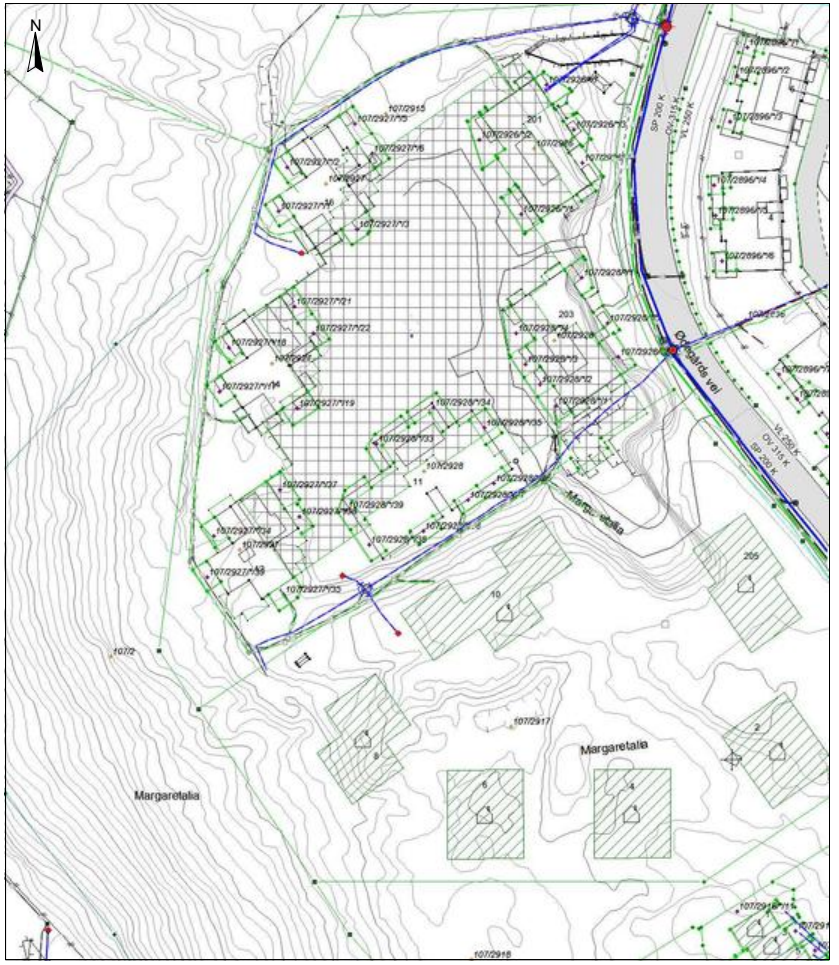
Intern kopi til:

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **2928** Adresse: **Margaretalia 11**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Lørenskog kommune

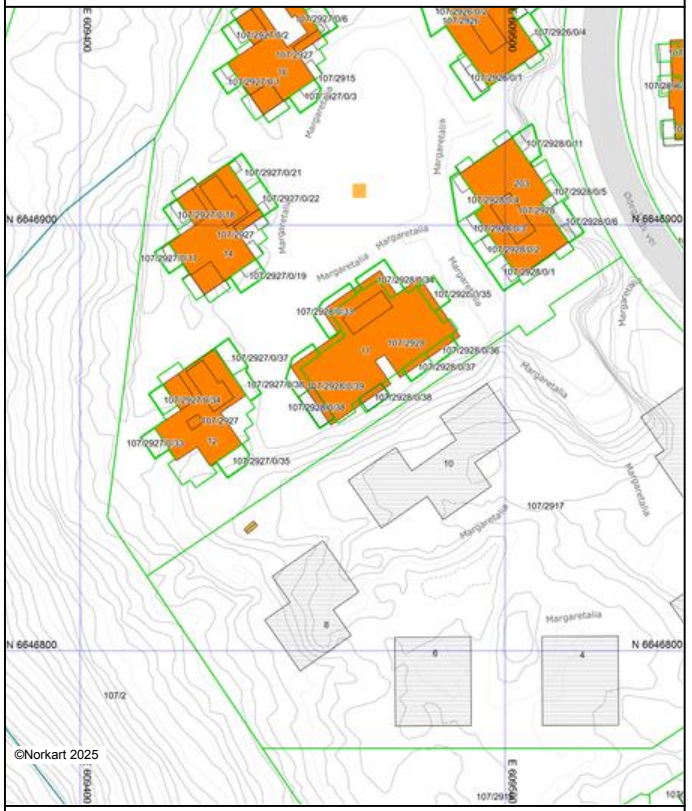
Grunnkart

Eiendom: 107/2928/0/38
Adresse: Margaretalia 11
Dato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

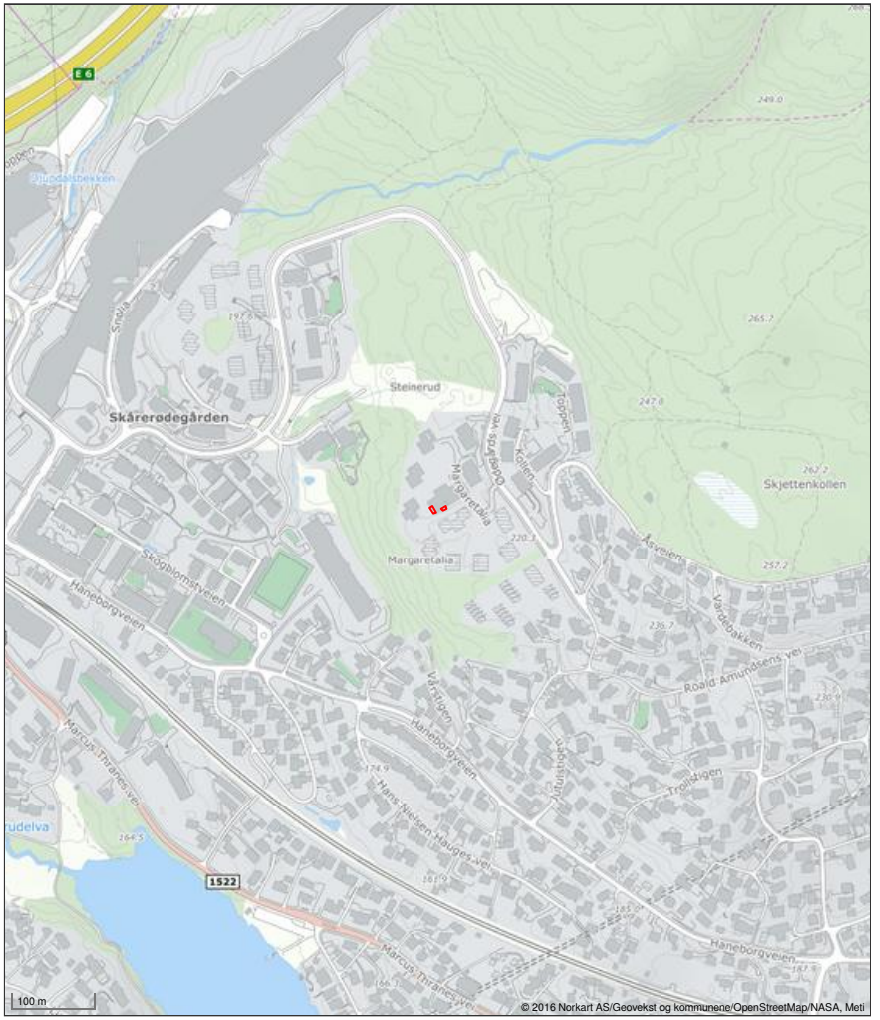
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 14.04.2025

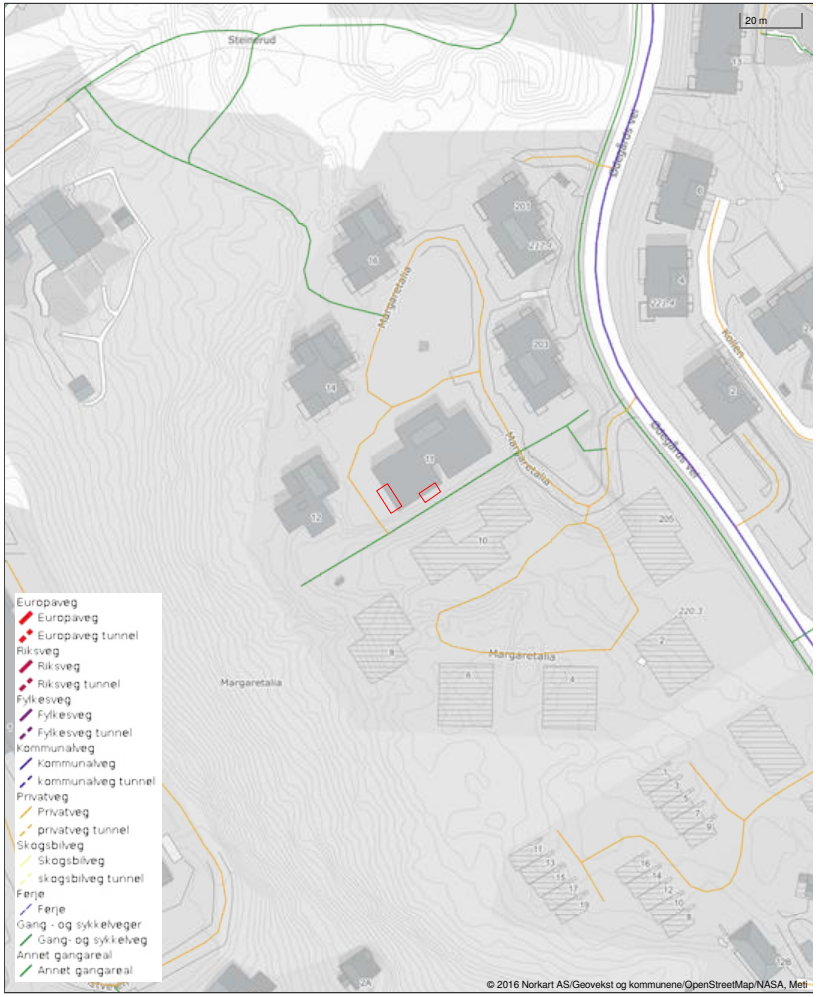
Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/2928//38



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

Utskriftsdato: 14.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/2928//38



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

Utskriftsdato: 14.04.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Margaretalia 11, 1470 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Margaretalia 11, 1470 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**
Renovasjon	352 579,16 kr
Sum	**352 579,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	67 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	233 327,50 kr	58 331,88 kr
Avfallsbrønn/boenhet	67 Stk.	1 895,40 kr	1/1	0 %	126 991,80 kr	31 747,95 kr
				Sum	**360 319,30 kr**	**90 079,83 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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.

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	107	Bnr.:	2928	Fnr.:		Snr.:	38
Adresse:	**Margaretalia 11, 1470 LØRENSKOG**						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til 5312 PALLPLASSEN TUNHUSENE BOLIGSAMEIE.
Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Kommunedelplan 11-2.02

Ødegården
Lørenskog kommune

Bestemmelser

Datert 29.09.2010

Viktig premiss for planen er å følge opp kommuneplanens målsetting for tettstedsutvikling:

> "Utviklingen av Lørenskog skal baseres på et bærekraftig utbyggingsmønster som blant annet forutsetter at utviklingen av transportsystemet kan koordineres med utbygging av boliger, næringsvirksomhet med videre. Bymessig bebyggelse skal tillates i de mest sentrale deler av kommunen. Bebyggelsen må planlegges slik at det kan etableres gode bomiljø med god og trygg tilgjengelighet til daglige gjøremål for alle grupper av befolkningen. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter i tettstedsutviklingen – det gjelder så vel bebyggelse som utomhusarealer."

Som en oppfølging av dette er intensjonen med denne planen å:

- bidra til å begrense energiforbruk og utslipp av klimagasser fra Lørenskog kommune ved å:
  - utvikle varierte og mangfoldige boligområder i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
  - utvikle arbeidsplasser i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
  - legge forholdene til rette for miljøvennlige energisystemer
  - legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes)
  - ta miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming
  - etterstrebe tilknytning til fjernvarmenett
- bevare landskapsverdier
- bevare lokale kulturverdier
- bevare biologiske ressurser og naturmark

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart merket 11-2.01., datert 13.09.2010.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende, jf. PBL § 20-4.
Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2009.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder:
  - bolig (inkludert lekeplasser, mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og lokalveier)
  - erverv (forretning, kontor)
  - sentrumsformål (kontor/forretning/ mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting/bebyggelse for allmennyttige formål/boliger)
  - allmennyttig formål
  - friområder, (lekeplasser, idrettsanlegg)
  - offentlig formål
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, parkering, bane, annet veiareal), hovednett for gang- og sykkeltrafikk.
- faresoner: sikrings-, støy- og faresoner.

§ 2 Grad av utnytting

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (%-BRA) og maksimale byggehøyder. Endelig %-BRA og byggehøyder skal fastlegges i reguleringsplaner.

En hovedintensjon med planen er utvikling av lokalsenteret knyttet til strøksgata. Det skal gjennom de enkelte detaljplaner føres regnskap for samlet forretningsareal innenfor kommunedelplanområdet.

Det skal søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte ulike boligbehov.

Boligområde (B1)
Tillatt utnyttelse %-BRA = 150 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som rent boligområde. Det kan tillates lokal og strøkstjenelig virksomhet, men kan ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøksgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA.

Boligområder (B2 – B5)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 75 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B6 og B7)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 100 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B8 – B11)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 85 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B12 og B13)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 30 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka og eksisterende bebyggelse.

Boligområde (B18)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 50 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse.

Senterområde (S1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 350 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Det skal tillates ett punktbygg på maksimum 8 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som lokalsenter med kontorer og forretninger for et lokalt tilbud av varer og tjenester. Arealene til forretning skal ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal for området. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøksgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA. Forretning for dagligvarehandel kan tillates inntil 800 m². BRA. Det tillates ikke kjøpesenter i området. Det kan tillates boliger og hotell.
.
Trafikkområde (T1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200%. og med inntil 6 etasjer. Området skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende stasjonsanlegg, bussholdeplasser, innfartsparkering samt andre servicefunksjoner knyttet til kollektivterminalen. I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for hele eller deler av området kan det i tillegg utredes muligheten for å etablere næringsvirksomhet (kontor eller annen forenlig virksomhet) i området.

Næringsområde (N1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates bensinstasjon.

Næringsområde (N2)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates hotell.

Næringsområdene (N3 og N4)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltene skal benyttes til næringsformål (kontor).

Næringsområde (N5)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor og lager). Det tillates ikke plasskrevende varehandel.

Allmennyttig formål (Af1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BYA =15 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (kulturformål, gårdsanlegg, grendehus og barnehage). Eksisterende gårdstun skal bevares.

Det tillates nybygg innenfor området. Det må tas hensyn til gårdstunet, og nybygg må ved utforming og materialbruk kunne inngå som en del av områdets eksisterende bebyggelse. Nye bygg og tiltak må bygge opp under områdets stedsindentifiserende karakter.

Allmennyttig formål (Af2)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Allmennyttig formål (Af3)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Område for offentlige bygninger (feltbetegnelse O1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =50 %. Det tillates maksimum 3 etasjer. Feltet skal benyttes til skole med tilhørende idrettsanlegg og trafikkareal. Det kan tillates parkeringsanlegg under idrettanlegget. Området skal formidle overgangen mellom områdets urbane bebyggelsesstruktur og tilliggende eneboligbebyggelse.

Friområder
Det tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas.

Kantvegetasjonen langs vassdragene skal ivaretas, og omleggingen av bekker skal kun skje på bakgrunn av en grundig analyse av konsekvenser og avbøtende tiltak.

§ 3 Plankrav
Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 84 og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal angi krav og tiltak innenfor temaene støy, vibrasjoner, luftforurensing og strukturlyd.

Der det planlegges bygg med oppholdsrom i kjeller/nederste etasje må det redegjøres for radonnivået i området og/eller sikring mot høye radonkonsentrasjoner.

§ 4 Krav til utforming

§ 4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal
Gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og bygging. Alle reguleringsplaner skal ha bestemmelser om universell utforming av nybygg og ubebygde områder.

All utforming av ny bebyggelse skal bidra til utvikling av området som en bymessig struktur samtidig som strukturene skal løses opp og formidle overgangen mellom det urbane og Marka.

I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate. Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal bebyggelsens fjernvirkning utredes. Åsens grønne preg skal bevares.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg og offentlige bygg som for boligbygg.

§ 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater.
I de sentrale områdene (rundt og i feltene N1-N4, B1, Af1-Af2,O1, S1. T1, P1 og P2) skal all utforming av nye veier, gater, parkeringsplasser og andre tiltak knyttet dette

bidra til utvikling av områdene som en bymessig struktur. Lørenskogveien (Rv 163) skal bygges ut til 4 felt gjennomgående. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier unntatt Lørenskogveien skal planlegges med tosidig fortau eller gangvei.

Ved fysisk kopling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

Langs Lørenskogveien skal det gjøres tiltak for å sikre framkommelighet for buss.

Alle nye veianlegg inkludert bruer og andre konstruksjoner skal gis en bytilpasset utforming, og estetiske hensyn skal vektlegges. Åpne arealer mellom og langs veianlegg skal behandles parkmessig.

Veiene skal søkes lagt skånsomt i terrenget. Skjæringer/fyllinger arronderes mot tilstøtende terreng og tilplantes.

Parkeringsområdet (P1) skal hensynta Djupdalsbekken i tråd med gjeldende bestemmelser for vassdrag. Ved søknad om anleggelse av parkeringsplassen skal det redegjøres for at vannkvaliteten og opplevelsen av vassdraget ikke forringes. Avrenning fra p-plassen tillates ikke å forurense vassdraget. Plassen skal deles opp med trær og annen beplantning og tilpasses omgivelsene.

§ 5 Parkering

Felt	Maksimum antall p-plasser	Enhet
Boliger B1	1	pr. leilighet
Boliger B2 - B13	1,2	pr. leilighet
Kontor	1	pr. 80 m2 brutto gulvareal
Forretning	1	pr. 30 m2 brutto gulvareal

For andre virksomheter som skoler, barnehager, bevertningssteder og annen virksomhet, fastsettes normene gjennom den aktuelle reguleringsplan.

For boligområdene B1 – B11, næringsområden N1 – N4 og sentralområdet S1 skal all parkering i hovedsak skje under terreng eller bygning. For næringsområde N5 skal uteareal til parkering ikke utgjøre mer enn 30 % av tomtearealet.

§ 7 Områder utsatt for flom
For områder merket fareområde – flom skal det gjøres rede for avbøtende tiltak før behandling av søknad som krever vedtak etter PBL, samt fradeling til slike formål.

§ 8 Rekkefølgebestemmelse
Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er

utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei.

Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet.

Skole (O1) må være klar til bruk før nye boliger står ferdig.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

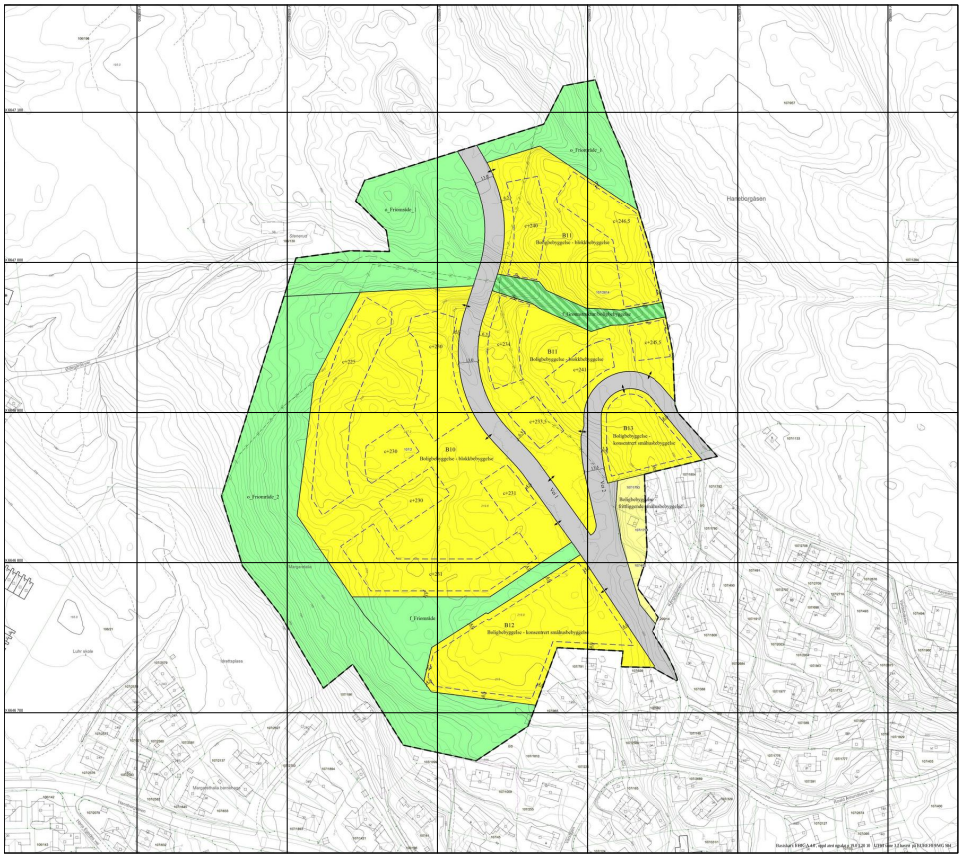
Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.

Ytterligere rekkefølgebestemmelser vil framgå av den enkelte reguleringsplan.

Nye salamanderdammer skal være etablert før eksisterende dammer kan fjernes.

§ 9 Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T -1442 fastsatt av Miljøverndepartementet skal gjøres gjeldende i reguleringsarbeidet for de ulike feltene.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål og veier kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_Vei

3. GRØNNSTRUKTUR

- o_Friområde
- f_Friområde
- f_Grønnstruktur/boligbebyggelse

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

STREKSYMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrense
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense

Trykt ut den 24.07.2013 — Målestokk 1: 1000

Forslagsstiller: Hamborgåsen eiendom og BORI | Planen er utarbeidet av: Windsvoogen Arkitektur AS

PLANENS NAVN OG BETEGNELSE:
Ødegården, felt B10-B13 - privat

REVISJON	DATO	SIGN.
Revidert etter offentlig ettersyn.	28.02.2013	IVs
SAKSBEHANDLINGSFELLESKAPSLOVEN		
VARSEL OM OPPSTART	19.08.2009	Hanne Nesse
TIDSBEGRENSET UTVOLD (GAMMEL BEHANDLING) SAK: 08/6172	17.09.2012	IVs
OFFENTLIG ETTERSYN TIDSBEGRENSET	26.09-07.11.2012	IVs
TIDSBEGRENSET UTVOLD (GAMMEL BEHANDLING) SAK: 08/6172	15.05.2013	IVs
KOMMUNESTYRETS VEDTAK SAK: 085/13	29.05.2013	IVs
KANNGJØRING VEDTAK	04.06.2013	IVs

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

PLANNUMMER: 016

016
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN, FELT B10 – B13 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.07.2012, sist revidert 28.02.2013.

§2 FORMÅL
Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Samferdselsanlegg:	o_Vei
Grønnstruktur:	o_Friområde f_Friområde f_Grønnstruktur/boligbebyggelse

§ 3 FELLESBESTEMMELSER
Følgende fellesbestemmelser gjelder for alle delfeltene innenfor planavgrensningen:

3.1 Estetikk
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Estetisk redegjørelse for tiltaket, terrengtilpasning og forholdet til omgivelsene skal følge rammesøknad.

3.2 Grunnforhold
Geotekniske redegjørelser skal foreligge feltvis, eller for hele utbyggingsområdet, før første rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

3.3 Miljøbestemmelser

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

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

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

3.3.2 Naturmiljø
Områdets landskapsverdier (i naturområder og langs tur- og bekkedrag) skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon langs Steinerudbekken skal bevares og forsterkes ved naturlig tilvekst.

Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

3.3.3. Flom
Kryssing av vassdrag/flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felt B10 og B11

4.1.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse/terrasseblokker for boliger iht. maks kotehøyde angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan føres over angitt maksimal kotehøyde med maks. 2,7 m, og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Maksimal grad av utnytting:
Felt B10: %BRA = 90%
Felt B11: %BRA = 92%.

Utkragete balkonger og takutstikk kan legges 2 m utenfor byggegrenser. Dette gjelder ikke der utkragingen kan gi redusert framkommelighet for utrykningskjøretøy eller på annen måte være til hinder for en hensiktsmessig disponering av utomhusarealer.

Bebyggelsen skal deles opp slik at bygningene får en maksimal lengde på ca. 55 meter.

MUA (inkl. balkonger/terrasser) skal være minimum 45 m^2 for alle typer leiligheter.

4.1.2 Garasjekjeller skal som hovedregel ligge under terreng. Ved skrånende terreng kan forkant av garasje ligge inntil ca. 1,0 meter over terreng. Der forkant av garasje ligger mellom ca. 0,5 og 1,0 meter over terreng, skal det innpasses lysgjennomtrengelige materialer i garasjeveggen (vinduer/ glassbyggestein). Støttemurer av naturstein kan tillates ved sterkt skrånende terreng. Parkeringsareal i kjeller, med lavere himling enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

4.1.3 Alle blokk-/terrassebygg skal ha heis fra garasjekjeller. Inngangspartiene i alle etasjer skal ha trinnfri adkomst fram til heis. Alle gangarealer som leder til hovedinngangene skal ha fast dekke, og utformes i henhold til universell utforming.

4.1.4 Parkeringsdekning:
- Minimum 1,2 biler per leilighet
- Maksimum 1,5 biler per leilighet
- Minimum 2,0 sykkel per leilighet

Parkeringsplasser på bakkeplan kan maksimalt være 20 % av totalt antall parkeringsplasser i hvert av feltene. Minimum 5% skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Sykkelparkering skal legges i tilknytning til inngangspartier og i garasjekjeller.

4.1.5 Før det foretas inngrep i områdene, skal det gjennomføres registrering av naturlige landskapskvaliteter og enkelttrær som kan bevares. Disse skal skjermes i anleggsperioden, slik at deler av områdene framstår med naturlige kvaliteter.

4.1.6 Det skal anlegges et torg (utsiktsplass) i felt B10´s vestre del. Torget skal opparbeides med belegningsdekke, møblering, belysning og beplantning. Torget skal opparbeides og møbleres med materialer av god kvalitet.

4.2 Felt B12 og B13

4.2.1 Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/ kjedehus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med maksimalt fall 10 grader.

Maksimal grad av utnytting: %BRA = 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter, som måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

4.2.2 Parkering: Hver bolig skal i tillegg til garasje ha én biloppstillingsplass foran garasjen som medregnes i parkeringsdekning. I tillegg skal det avsettes minimum 0,3 p-plass per bolig for gjesteparkering på fellesparkeringsplass. Maks parkeringsdekning er 2,5 p-plass pr. boenhet.

4.2.3 I felt B12 skal det opparbeides en felles lekeplass i området på minimum 300 m^2 som er felles for alle boligene i felt B12.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjøres kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse gjeldende.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Byggeplan for regulerte samferdselsanlegg skal godkjennes av Lørenskog kommune. o_Vei skal opparbeides med kjørevei og fortau eller gang-/sykkelvei. Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Vei_1 skal ha stigning på maks 1:12.

Vei_2 skal ha stigning maks 1:10. For gang-/sykkelvei langs vei_2 skal stigning være tilnærmet maks 1:12 fram til første avkjørsel til felt B11.

Ved fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder

6.1.1 Innenfor områdene tillates opparbeidet stier og turveier for allmenn bruk, samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i det vesentlige bevares.

6.1.2 o_Friområde_1: Innenfor området skal det tilrettelegges for gangsti som leder til Marka fra Steinerud (felt Af3 i kommunedelplan for Ødegården). Innenfor området tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng/fangdam.

6.1.3 o_Friområde_2 skal opprettholdes som grønnkorridor/friområde.

6.1.4 f_Friområde skal være felles for feltene B10 og B12. Det skal tilrettelegges for lek for større barn i området, og etableres en balløkke på minimum 300m^2. Innenfor f_Friområde skal det opparbeides allmenn tilgjengelig turvei som leder fra o_Friområde_2 opp til regulert vei. Området tillates ikke gjerdet inn.

6.2 Grønnstruktur/boligbebyggelse

Underjordisk garasjeanlegg tillates gjennom området.

Overvann/takvann i felt B11 skal i størst mulig grad ledes til området. Eksisterende terreng i bekkeløpet kan heves/ endres og det tillates mindre demninger for å bevare vannet i tørre perioder. Det tillates også at vannet ledes i vannarrangement over underjordisk garasjeanlegg. Der internveier krysser grøntdraget tillates rørlegging. Området skal for øvrig forskjønnes med tilsåing/ beplantning, vanndam(er) mm. Opparbeidelse av området skal vises på utomhusplan for felt B11 og i samlet overvannsplan.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser mot området regulert til grønnstruktur/boligbebyggelse før hele dette området er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og overvannsplan.

§ 7 DOKUMENTASJONSKRAV

7.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om første rammetillatelse for et delfelt, skal det innsendes utomhusplan for hele det respektive feltet. For feltene B10 og B12 skal friområdet f_Friområde inkluderes i utomhusplanen. For felt B11 skal området f_Grønnstruktur/boligbebyggelse inkluderes i utomhusplanen. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng (kotering)
- Eksisterende (bevart) og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplasser og utomhusarealer for øvrig, inkl. overflatematerialer
- Utforming og plassering av atkomstveier, gatetun, kjørbare gang-/sykkelveier for øvrig, gangarealer/stier og parkering for sykkel og bil.
- Plassering av renovasjonsplasser.
- Eventuelle gjerder og støttemurer
- Fysiske tiltak for overvannshåndtering/ flomveier / dam(er), iht. godkjent overvannsplan.

7.2 Overvannsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal det presenteres en samlet overvannsplan for hele reguleringsplanområdet.

Det skal redegjøres for behandling av overvann; takvann, overflatevann, drensvann, bekk og flomtopper. Overvannsplanen skal ta hensyn til naturlige bekker og myrer i området.

Overvannsplanen skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning.
- Prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveier.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent bekkedrag gjennom f_Grønnstruktur/boligbebyggelse, inklusive omfang av tilført overvann/ takvann felt B11.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent, oppdemmet fordrøyningsbasseng/ fangdam innenfor området o_Friområde_1. Bassenget skal utformes med formål å forsinke vanntilførselen og redusere utslipp av forurenset vann videre i Steinerudbekken.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før første rammetillatelse gis innenfor planområdet, skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.

8.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før alle offentlige veier/fortau/gang- og sykkelvei som fører til og grenser mot det aktuelle byggetrinnet er ferdig opparbeidet.

Vei 1 skal ferdigstilles fram til Kringsjåveien senest samtidig som vei 2 eller før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor felt B12.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger som har adkomst fra vei 2 før vei 2 er ferdigstilt fram til Åsveien.

8.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før tilknyttede utomhusanlegg tilknyttet det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

8.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger på felt B10 eller B11, før gangsti i o_Friområde_1 som leder til Marka, er ferdig opparbeidet.

8.5 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i felt B10 eller B11 før nødvendige tiltak for håndtering av overvann/flomvann er gjennomført i henhold til plan for overvannshåndtering.

8.6 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser til f_Friområde før gangvei gjennom f_friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger før tilstøtende del av f_Friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

8.7 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny vei fra Tangerudkrysset er ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan. All biladkomst til området skal skje via denne veien. Anleggsvei i byggeperioden skal følge denne traséen.

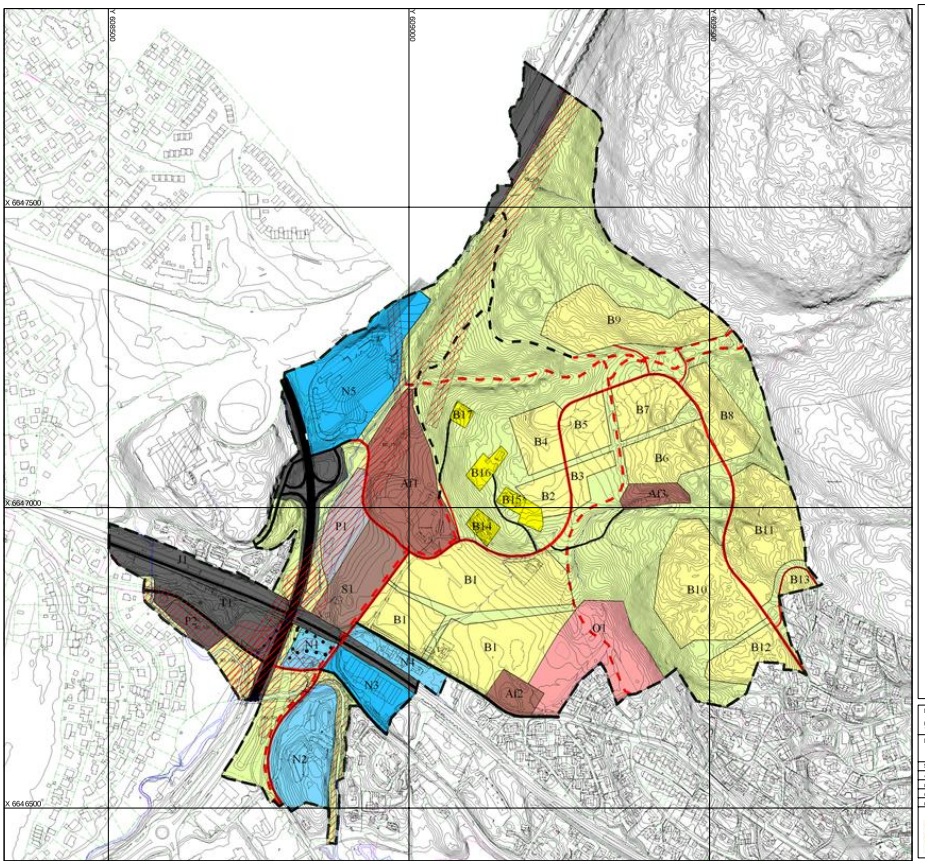
8.8 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på Ødegården står ferdig.

8.9 Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal være opparbeidet, eller være sikret opparbeidet, for toveis trafikk før tillatelse til tiltak blir gitt i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.05.2013, sak 35/13.

Endring vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.2017, sak 094/17.

Oversendelse til administrasjonen
Se vedtak i kommunestyret 29.05.2013, sak 35/13
og 20.11.2013, sak 101/13 (klagesaken).



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Nåværende: Fremtidig:

- Boligområde
- Senterområde
- Erverv
- Offentlige bygninger
- Bygninger med særskilt angitt almennyttig formål
- Friområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Nåværende: Fremtidig:

- Veiareal
- Parkering
- Jernbaneareal
- Terminal
- Hovedvei
- Samlevei
- Lokalvei
- Gang-/sykkelvei
- Hovedturvei
- Jernbane
- Jernbane på bro

RESTRIKSJONER

- H370 Fareområde - høyspenningsanlegg
- H320 Fareområde - flom
- Vernesone

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense

N

Målestokk 1:5000

Tegnet dato 13.09.2010

KOMMUNEDELPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Ødegården

REVISJONER:	DATO:	SIGN.:
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN:		
VEDTAKSFORSLAG:	21.11.2005	
03-MELDESTYRETS 1. GANGS BEHANDLING saks 75/08	10.06.2008	
OFFENTLIG ETTERSYN: 30 DAGER I HHT:	10.07. - 01.10.2008	
03-MELDESTYRETS GODKJENNING saks 79/10	29.09.2010	

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

PLANNR.:
11-2-01


ØDEGÅRDEN
Lørenskog
ILLUSTRASJONSPLAN
MÅLESTOKK: 1:3000
TEGNET DATO: 05.07.2012
BORI
Hansborgåsen Eiendom AS
B10
B11
B12
B13
LEK
V2
Y609400
Y609500
Y609600
Y609700
X6647100
X6647000
X6646900
X6646800
X6646700

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 uterealet.

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 elbilla-ding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser 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 sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etable-res, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromo-bilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller uten-dørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrette-lagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende små-husbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholds-arealer.

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 lik-nende 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 sko-lenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidel-ser 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 be-handling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstil-les. 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 over-skrider 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 Utviklingsområ-der, 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 anleggsfa-sen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområ-der, 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 *Kultur-minneplan – 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

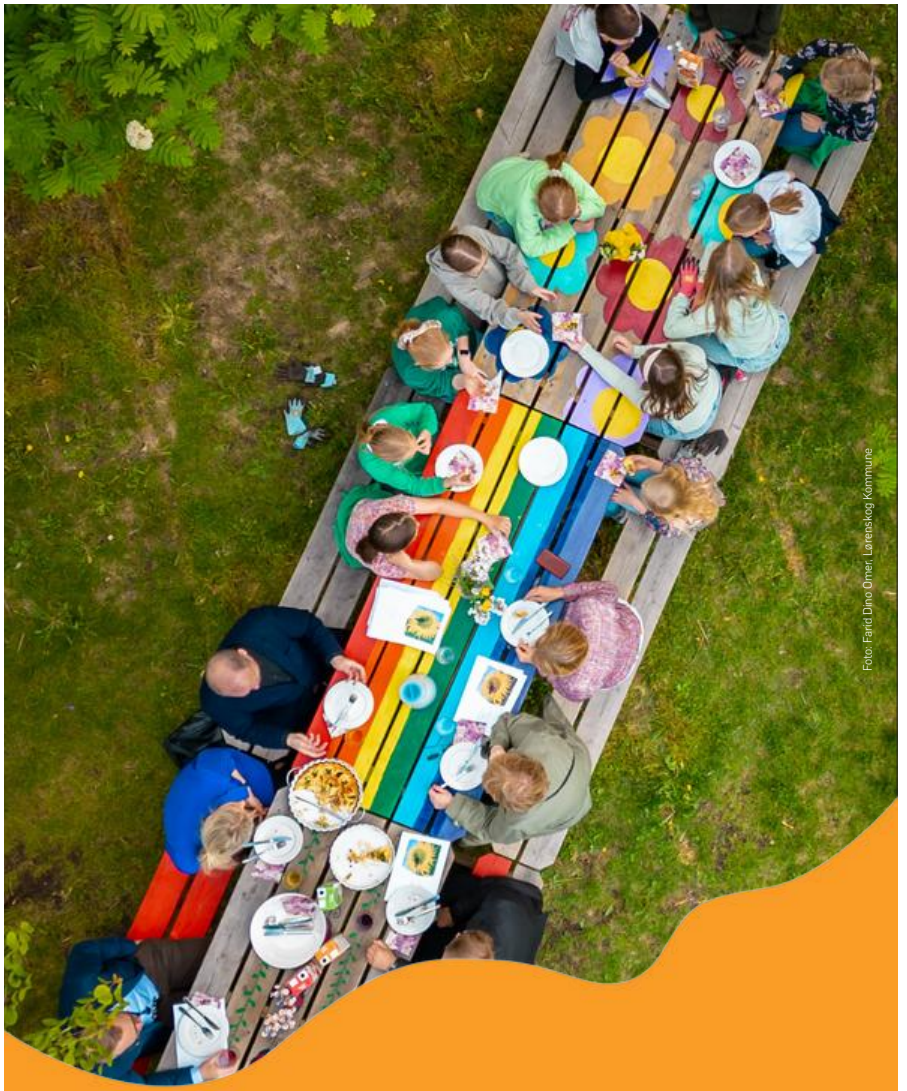


Foto: Farid Dino Omeri, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

Kommunedelplan 11-2.02

Ødegården
Lørenskog kommune

Bestemmelser

Datert 29.09.2010

Viktig premiss for planen er å følge opp kommuneplanens målsetting for tettstedsutvikling:

> "Utviklingen av Lørenskog skal baseres på et bærekraftig utbyggingsmønster som blant annet forutsetter at utviklingen av transportsystemet kan koordineres med utbygging av boliger, næringsvirksomhet med videre. Bymessig bebyggelse skal tillates i de mest sentrale deler av kommunen. Bebyggelsen må planlegges slik at det kan etableres gode bomiljø med god og trygg tilgjengelighet til daglige gjøremål for alle grupper av befolkningen. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter i tettstedsutviklingen – det gjelder så vel bebyggelse som utomhusarealer."

Som en oppfølging av dette er intensjonen med denne planen å:

- bidra til å begrense energiforbruk og utslipp av klimagasser fra Lørenskog kommune ved å:
  - utvikle varierte og mangfoldige boligområder i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
  - utvikle arbeidsplasser i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
  - legge forholdene til rette for miljøvennlige energisystemer
  - legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes)
  - ta miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming
  - etterstrebe tilknytning til fjernvarmenett
- bevare landskapsverdier
- bevare lokale kulturverdier
- bevare biologiske ressurser og naturmark

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart merket 11-2.01., datert 13.09.2010.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende, jf. PBL § 20-4.
Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2009.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder:
  - bolig (inkludert lekeplasser, mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og lokalveier)
  - erverv (forretning, kontor)
  - sentrumsformål (kontor/forretning/ mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting/bebyggelse for allmennyttige formål/boliger)
  - allmennyttig formål
  - friområder, (lekeplasser, idrettsanlegg)
  - offentlig formål
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, parkering, bane, annet veiareal), hovednett for gang- og sykkeltrafikk.
- faresoner: sikrings-, støy- og faresoner.

§ 2 Grad av utnytting

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (%-BRA) og maksimale byggehøyder. Endelig %-BRA og byggehøyder skal fastlegges i reguleringsplaner.

En hovedintensjon med planen er utvikling av lokalsenteret knyttet til strøksgata. Det skal gjennom de enkelte detaljplaner føres regnskap for samlet forretningsareal innenfor kommunedelplanområdet.

Det skal søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte ulike boligbehov.

Boligområde (B1)
Tillatt utnyttelse %-BRA = 150 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som rent boligområde. Det kan tillates lokal og strøkstjenelig virksomhet, men kan ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøksgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA.

Boligområder (B2 – B5)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 75 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B6 og B7)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 100 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B8 – B11)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 85 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B12 og B13)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 30 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka og eksisterende bebyggelse.

Boligområde (B18)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 50 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse.

Senterområde (S1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 350 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Det skal tillates ett punktbygg på maksimum 8 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som lokalsenter med kontorer og forretninger for et lokalt tilbud av varer og tjenester. Arealene til forretning skal ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal for området. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøksgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA. Forretning for dagligvarehandel kan tillates inntil 800 m². BRA. Det tillates ikke kjøpesenter i området. Det kan tillates boliger og hotell.
.
Trafikkområde (T1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200%. og med inntil 6 etasjer. Området skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende stasjonsanlegg, bussholdeplasser, innfartsparkering samt andre servicefunksjoner knyttet til kollektivterminalen. I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for hele eller deler av området kan det i tillegg utredes muligheten for å etablere næringsvirksomhet (kontor eller annen forenlig virksomhet) i området.

Næringsområde (N1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates bensinstasjon.

Næringsområde (N2)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates hotell.

Næringsområdene (N3 og N4)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltene skal benyttes til næringsformål (kontor).

Næringsområde (N5)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =200 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor og lager). Det tillates ikke plasskrevende varehandel.

Allmennyttig formål (Af1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BYA =15 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (kulturformål, gårdsanlegg, grendehus og barnehage). Eksisterende gårdstun skal bevares.

Det tillates nybygg innenfor området. Det må tas hensyn til gårdstunet, og nybygg må ved utforming og materialbruk kunne inngå som en del av områdets eksisterende bebyggelse. Nye bygg og tiltak må bygge opp under områdets stedsindentifiserende karakter.

Allmennyttig formål (Af2)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Allmennyttig formål (Af3)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Område for offentlige bygninger (feltbetegnelse O1)
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =50 %. Det tillates maksimum 3 etasjer. Feltet skal benyttes til skole med tilhørende idrettsanlegg og trafikkareal. Det kan tillates parkeringsanlegg under idrettanlegget. Området skal formidle overgangen mellom områdets urbane bebyggelsesstruktur og tilliggende eneboligbebyggelse.

Friområder
Det tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas.

Kantvegetasjonen langs vassdragene skal ivaretas, og omleggingen av bekker skal kun skje på bakgrunn av en grundig analyse av konsekvenser og avbøtende tiltak.

§ 3 Plankrav
Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 84 og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal angi krav og tiltak innenfor temaene støy, vibrasjoner, luftforurensing og strukturlyd.

Der det planlegges bygg med oppholdsrom i kjeller/nederste etasje må det redegjøres for radonnivået i området og/eller sikring mot høye radonkonsentrasjoner.

§ 4 Krav til utforming

§ 4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal
Gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og bygging. Alle reguleringsplaner skal ha bestemmelser om universell utforming av nybygg og ubebygde områder.

All utforming av ny bebyggelse skal bidra til utvikling av området som en bymessig struktur samtidig som strukturene skal løses opp og formidle overgangen mellom det urbane og Marka.

I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate. Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal bebyggelsens fjernvirkning utredes. Åsens grønne preg skal bevares.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg og offentlige bygg som for boligbygg.

§ 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater.
I de sentrale områdene (rundt og i feltene N1-N4, B1, Af1-Af2,O1, S1. T1, P1 og P2) skal all utforming av nye veier, gater, parkeringsplasser og andre tiltak knyttet dette

bidra til utvikling av områdene som en bymessig struktur. Lørenskogveien (Rv 163) skal bygges ut til 4 felt gjennomgående. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier unntatt Lørenskogveien skal planlegges med tosidig fortau eller gangvei.

Ved fysisk kopling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

Langs Lørenskogveien skal det gjøres tiltak for å sikre framkommelighet for buss.

Alle nye veianlegg inkludert bruer og andre konstruksjoner skal gis en bytilpasset utforming, og estetiske hensyn skal vektlegges. Åpne arealer mellom og langs veianlegg skal behandles parkmessig.

Veiene skal søkes lagt skånsomt i terrenget. Skjæringer/fyllinger arronderes mot tilstøtende terreng og tilplantes.

Parkeringsområdet (P1) skal hensynta Djupdalsbekken i tråd med gjeldende bestemmelser for vassdrag. Ved søknad om anleggelse av parkeringsplassen skal det redegjøres for at vannkvaliteten og opplevelsen av vassdraget ikke forringes. Avrenning fra p-plassen tillates ikke å forurense vassdraget. Plassen skal deles opp med trær og annen beplantning og tilpasses omgivelsene.

§ 5 Parkering

Felt	Maksimum antall p-plasser	Enhet
Boliger B1	1	pr. leilighet
Boliger B2 - B13	1,2	pr. leilighet
Kontor	1	pr. 80 m2 brutto gulvareal
Forretning	1	pr. 30 m2 brutto gulvareal

For andre virksomheter som skoler, barnehager, bevertningssteder og annen virksomhet, fastsettes normene gjennom den aktuelle reguleringsplan.

For boligområdene B1 – B11, næringsområden N1 – N4 og sentralområdet S1 skal all parkering i hovedsak skje under terreng eller bygning. For næringsområde N5 skal uteareal til parkering ikke utgjøre mer enn 30 % av tomtearealet.

§ 7 Områder utsatt for flom
For områder merket fareområde – flom skal det gjøres rede for avbøtende tiltak før behandling av søknad som krever vedtak etter PBL, samt fradeling til slike formål.

§ 8 Rekkefølgebestemmelse
Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er

utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei.

Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet.

Skole (O1) må være klar til bruk før nye boliger står ferdig.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

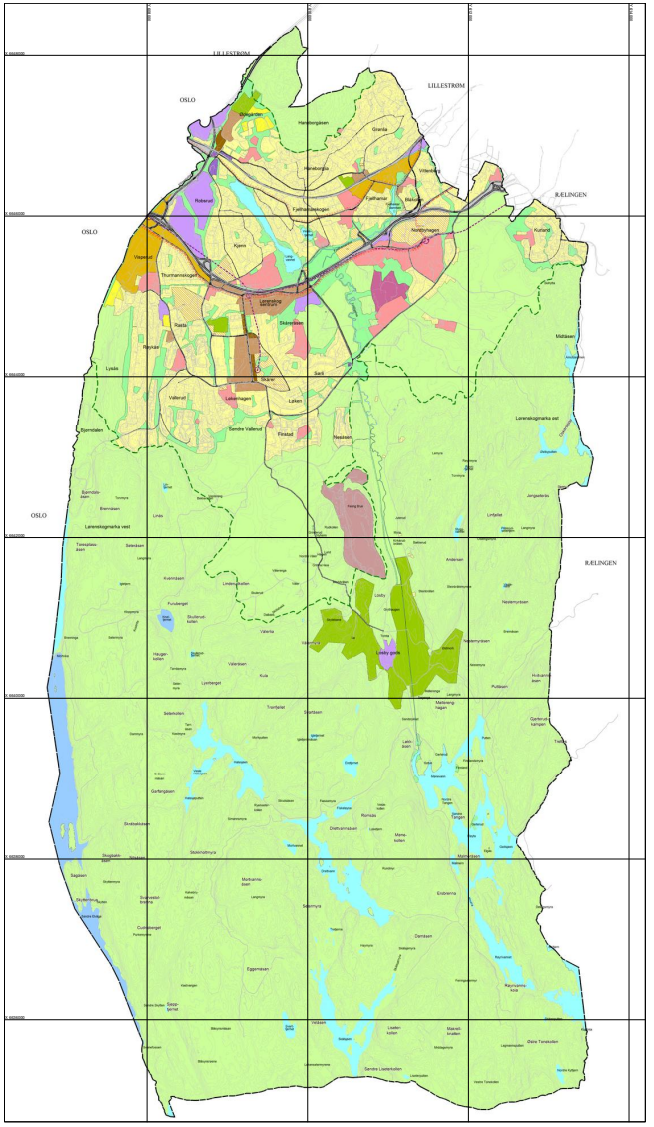
Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.

Ytterligere rekkefølgebestemmelser vil framgå av den enkelte reguleringsplan.

Nye salamanderdammer skal være etablert før eksisterende dammer kan fjernes.

§ 9 Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T -1442 fastsatt av Miljøverndepartementet skal gjøres gjeldende i reguleringsarbeidet for de ulike feltene.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål og veier kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Grav- og urnelund og park
		Boligbebyggelse/tjenesteyting
		Boligbebyggelse/kontor/tjenesteyting
		Boligbebyggelse/næringsbebyggelse
		Boligbebyggelse/forretning/ tjenesteyting/næringsbebyggelse
		Forretning (plasskrevende varer)/ næringsbebyggelse
		Tjenesteyting/idrettsanlegg

INFRASTRUKTUR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

Nåværende	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR

Nåværende	
	Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTS-FORMÅL SAMT REINDRIFT

Nåværende	
	Landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Nåværende	
	Drikkevann
	Friluftsområde vann

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

Nåværende	Fremtidig	
		Planens bregrensning
		Grense for arealformål
		Båndleggingsgrense
		Gjennomføringsgrense
		Sikringsonegrense
		Fjernvei
		Hovedvei
		Samlevei
		Adkomstvei
		Jernbane
		Kollektivtrasé - superbuss
		Høystandard sykkelvei
		Mulig T-banetrasè (ikke juridisk)
		Mulig T-banestasjon (ikke juridisk)
		Markagrensa

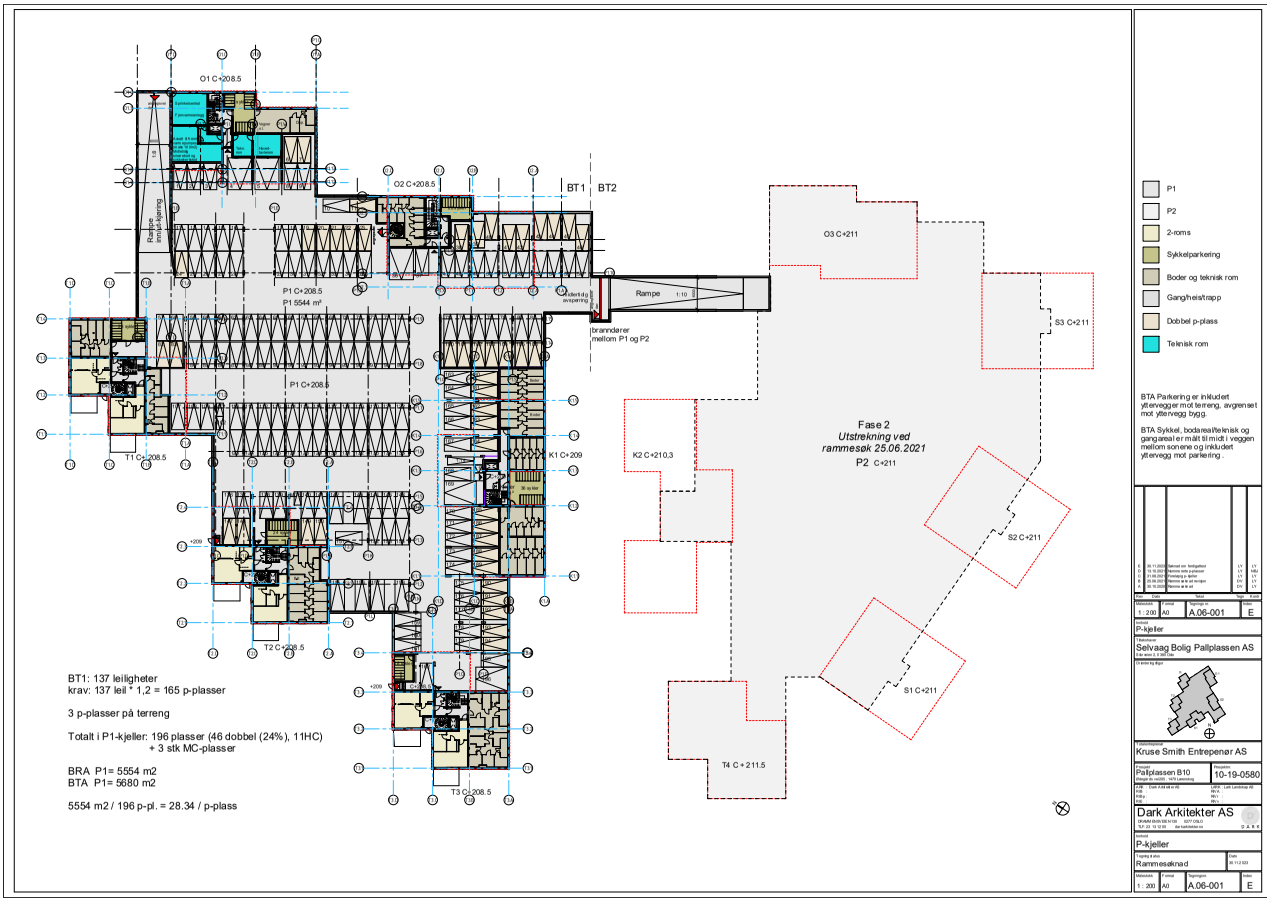
Forslagsstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	10.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09 - 23.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN
AREALPLAN

1:20000

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Høydesystem NN 2000
Koordinatsystemet EuroPB UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utførelse av utført av Teknisk enhet


O1 C+208.5
O2 C+208.5
BT1
BT2
Rampen innkjøring
P1 C+208.5
P1 5544 m²
Rampe 1:10
Vertikal avskjerming
(brannskiller mellom P1 og P2
O3 C+211
S3 C+211
P1 C+208.5
K1 C+209
K2 C+210.3
Fase 2
Utstrekning ved rammesøk 25.06.2021
P2 C+211
S2 C+211
T1 C+208.5
T2 C+208.5
T3 C+208.5
S1 C+211
T4 C+211.5
BT1: 137 leiligheter
krav: 137 leil * 1,2 = 165 p-plasser
3 p-plasser på terreng
Totalt i P1-kjeller: 196 plasser (46 dobbel (24%), 11HC)
+ 3 stk MC-plasser
BRA P1= 5554 m2
BTA P1= 5680 m2
5554 m2 / 196 p-pl. = 28.34 / p-plass
P1
P2
2-roms
Sykkelparkering
Boder og teknisk rom
Gang/heis/trapp
Dobbel p-plass
Teknisk rom
BTA Parkering er inkludert yttervegger mot terreng, avgrenset mot yttervegg bygg.
BTA Sykkel, bod/reis/teknisk og gangareal er målt til midt i veggen mellom sonene og inkludert yttervegg mot parkering.
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Kruse Smith Entreprenør AS
Pallplassen B10
10-19-0580
Dark Arkitekter AS
P-kjeller
Rammesøknad
A.06-001
E

Lørenskog kommune

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Simon Krohn-Hansen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/7576- 183		31.01.2024

Ferdigattest - Boligblokker

Adresse Margaretalia 11, 12, 14 og 16 Ødegårds vei 201 og 203	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 107/2925//	**Bygning**
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.12.2023. Supplerende/etterspurt dokumentasjon ble mottatt 18.01.2024. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt den 21.07.2021 (doknr. 20/7576-15)

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

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

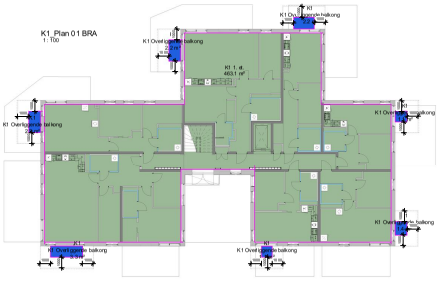
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

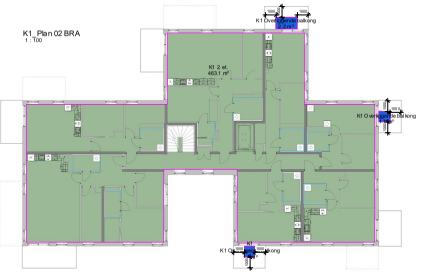
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

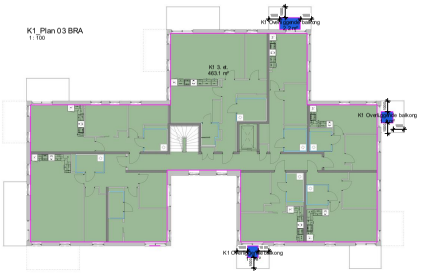
Vedlegg:
G-01-Gjennomføringsplan v23

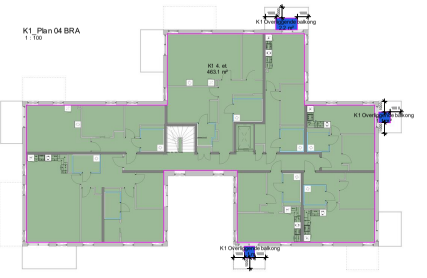
Kopi til:
Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

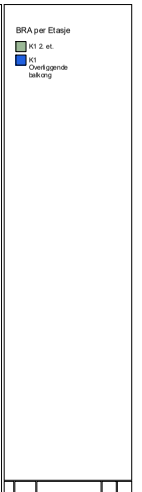












01 Bruksareal (K1 - BRA per Etasje)

Name	Number	Area	Level
K1			
K1 1. et.	K1	463.08 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	1.19 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	1.37 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	1.19 m²	K1_Plan 01
K1 Overliggende balkong	K1	2.28 m²	K1_Plan 01
K1 2. et.	K1	463.12 m²	K1_Plan 02
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 02
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 02
K1 Overliggende balkong	K1	1.19 m²	K1_Plan 02
K1 3. et.	K1	463.12 m²	K1_Plan 03
K1 Overliggende balkong	K1	1.19 m²	K1_Plan 03
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 03
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 03
K1 4. et.	K1	463.12 m²	K1_Plan 04
K1 Overliggende balkong	K1	1.19 m²	K1_Plan 04
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 04
K1 Overliggende balkong	K1	5.16 m²	K1_Plan 04
K1 5. et.	K1	463.12 m²	K1_Plan 05
Grand total: 31		924.036 m²	

Rev	Date	Note	Tegn	Kontr
A	30.11.2020	Tilpasset ovn. fastgulvhøyder	LV	LV
B	25.06.2021	Revisjon iht til ny tomtegrense	DV	LV
C	05.10.2021	Revisjon iht til uttak	DV	TM

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A0	A.76-K10	C

Innhold
K1 - BRA Arealplan

Prosjektnavn
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Eikenøs 2 3 3BTDe
Trondheim kommune

Prosjektnummer
Kruse Smith Entreprenør AS
Pallplassen B10 - K1
Prosjektnummer
10-19-0580

Adresse
Pallplassen 1 - 3, 7030 Trondheim

Rev. Beskrivelse
A Tilpasset ovn. fastgulvhøyder
B Revisjon iht til ny tomtegrense
C Revisjon iht til uttak

Dato
30.11.2020
25.06.2021
05.10.2021

Tegn.
LV
DV
DV

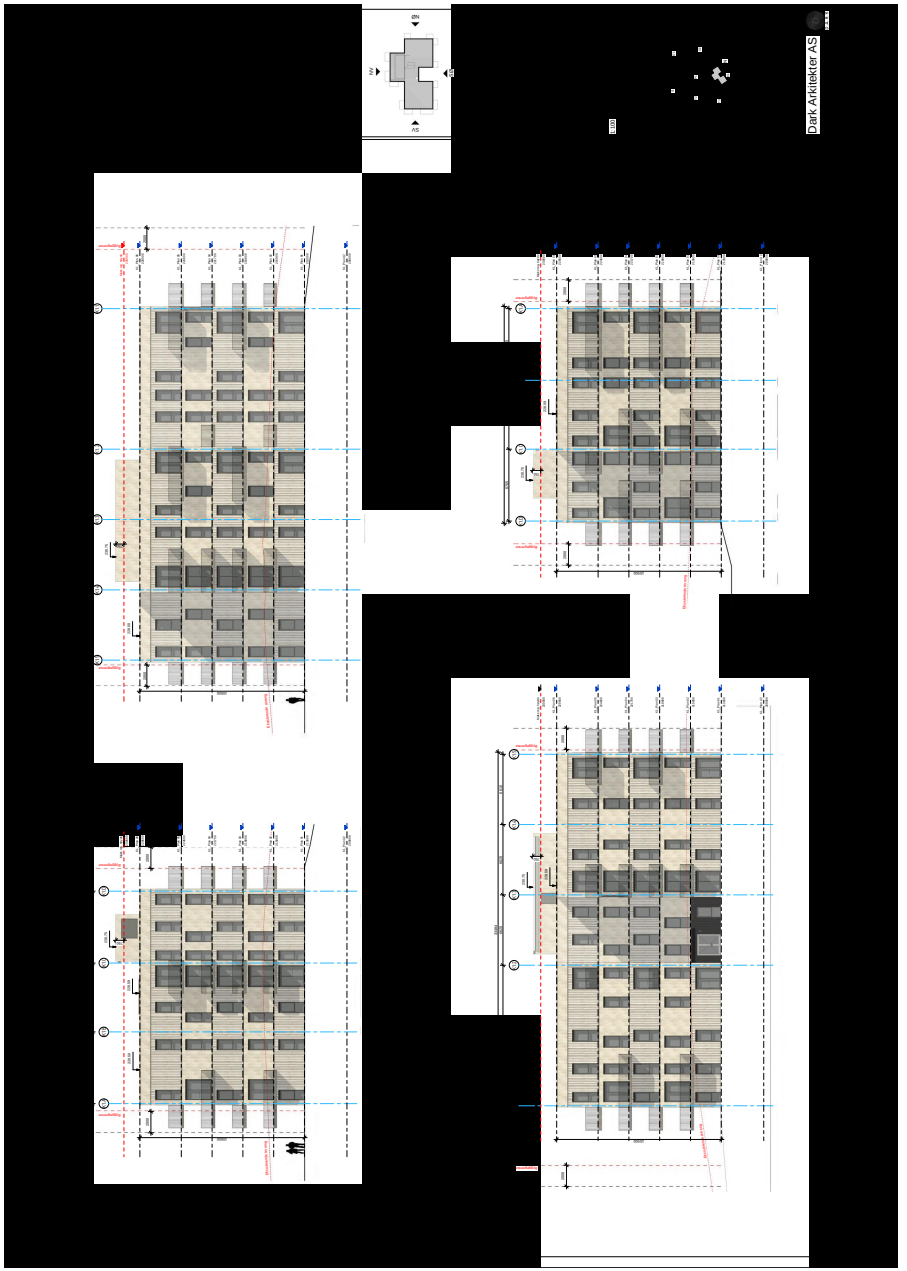
Kontr.
LV
LV
TM

Arkitekt
Dark Arkitekter AS
Strandveien 50 B 1366 LYSAKER
TLF: 23 12 12 00 dark@dark.as

Tegning til bruk
Rammesøknad

Dato
30.11.2020

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A0	A.76-K10	C


Dark Arkitekter AS



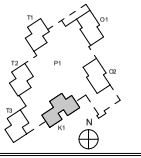
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	30.11.2023	Søknad om ferdigattest	LY	LY
B	25.06.2021	Rammesøknad revisjon	DV	LY
A	30.10.2020	Rammesøknad	DV	HB

Målestokk	Format	Tegnings nr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K110	C

Innhold
K1 - Plan 1

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur



Totalentreprenør
Kruse Smith Entreprenør AS
Karenslyst Allé 9a, 0278 Oslo

Prosjekt	Prosjektnr.
Pallplassen B10 - K1 Ødegårds vei 201, 1470 Lørenskog	10-19-0580

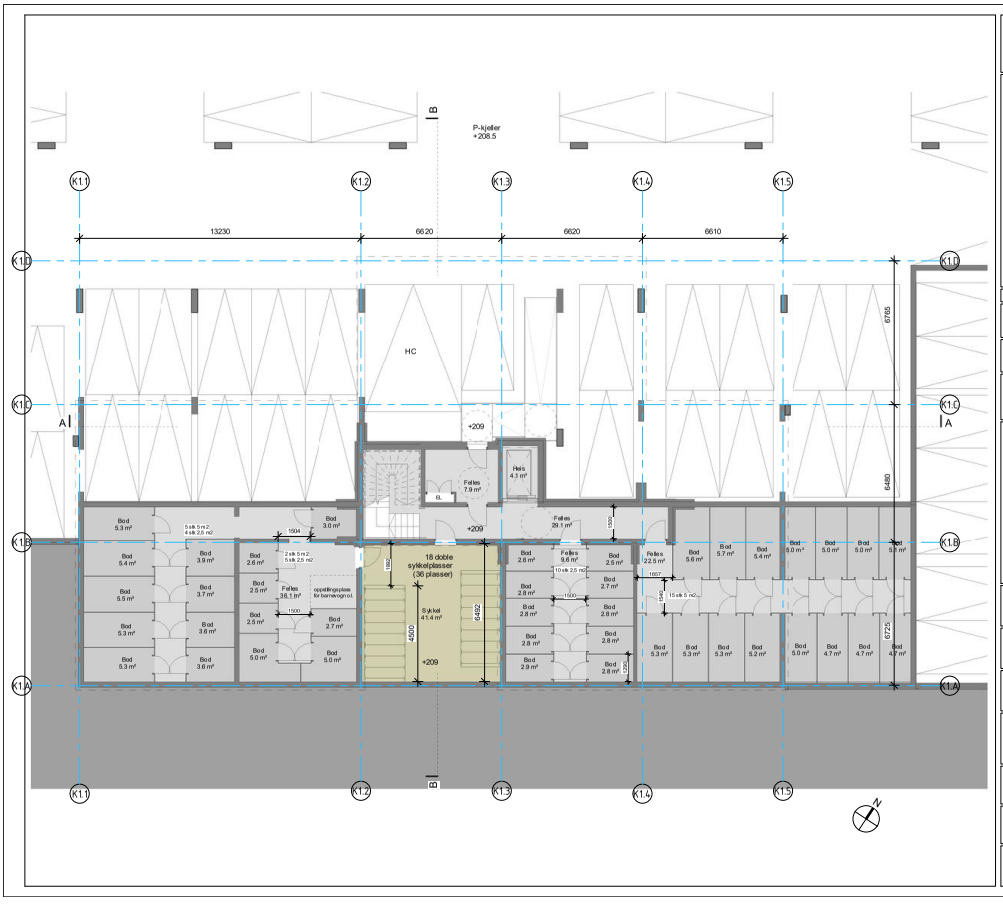
ARK : Dark Arkitekter AS
RIB : Ingeniørene Seim & Hultgreen AS
RIBp : PrefabDesign AS / Norsk Spennbetong AS
RIE : Norconsult AS
LARK : Lark Landskap AS
RIVA : Sweco Norge AS
RIVr : Ingenia AS
RIVv : Gupex AS

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no

Innhold
K1 - Plan 1

Tegningstatus	Dato
Rammesøknad	30.11.2023

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K110	C



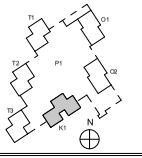
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	30.11.2023	Søknad om ferdigattest	LY	LY
B	25.06.2021	Rammesøknad revisjon	DV	LY
A	30.10.2020	Rammesøknad	DV	HB

Målestokk	Format	Tegnings nr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K1U0	C

Innhold
K1 - Plan US

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Siluveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur



Totalentreprenør
Kruse Smith Entreprenør AS
Karenslyst Allé 9a, 0278 Oslo

Prosjekt	Prosjektnr.
Pallplassen B10 - K1 Ødegårds vei 201, 1470 Lørenskog	10-19-0580

ARK	Dark Arkitekter AS	LARK	Lark Landskap AS
RIB	Ingeniørene Seim & Hultgreen AS	RIVA	Sweco Norge AS
RIBp	PrefabDesign AS / Norsk Spennbetong AS	RIVr	Ingenia AS
RIE	Norconsult AS	RIVv	Gupex AS

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
K1 - Plan US

Tegningstatus	Dato
Rammesøknad	30.11.2023

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K1U0	C

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8502/8
Uthentet 2024-09-23 10:33

2

TINGLYST
13 JUNI 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8502

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere det ifølge byggesøknad av 21.4.97 godkjente tilbygg på naboeiendommen gnr. 107, bnr. 630 enn 8 meter.

Denne erklæring blir å overføre til senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Planutvalget i Lørenskog kommune.

Fjellhamar den 4/6-97

LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG
94867873

Doknr: 8502 Tinglyst 13.06.1997 Emb.008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/7882/8
Uthentet 2024-09-23 10:32

TINGLYST
18 JUNI 1992
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 7882

1

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av

gnr.107.....bnr. 791..... Anne Berge Gro Ormstad Berg
gnr.107.....bnr. 492..... Olav Oppedal Turid Båum
gnr.107.....bnr. 1794..... Hans Chr. P. .....
gnr.107.....bnr. 330 Snr.(1) Aline Hansby .....
gnr.107.....bnr. 330 Snr.(2) Stein Skaarn Nilsen .....
gnr.107.....bnr. 331..... Tor Lillebø .....
gnr.107.....bnr. 2..... Ragnar Willumsen LØRENSKOG BOLIGBYGGE

Disponent

i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlig vann, overvann- og spillvannsledning med nødvendige kummer på nevnte eiendommer.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

Trær og annen beplantning som står i traseen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon fjernes av Lørenskog kommune. Trevirket lunnes og tilfaller grunneieren.

Gjerder, dreneringsgrøfter, plener, hekker o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning anlegget og senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den .....

Doknr. 7882 Tinglyst 18.06.1992 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/7882/8
Uthentet 2024-09-23 10:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/5476/8
Uthentet 2024-09-23 10:34
Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
18 AUG 81 05476
SØRENSKRIVEREN I STRØMMEN

L Bsj. jnr. 2247 81

ERKLÆRING

L Bsj. jnr. 1463 81

Undertegnede som eier av gr.nr. ....107.... br.nr. 2-388-389-391-363-1977 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. ...107..... br.nr. ...791.... gir herved eierne av gr.nr. ....107..... br.nr. 388-389-362 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ...107..... br.nr. ..791.....s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ....107..... br. nr. ...2..... gir eierne gr.nr. ...107..... br.nr. 388-389-363-1977 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..107 br.nr. ....2.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. .....107..... br.nr. ...388..... gir eierne av gr.nr. ....107... br. nr. ...363.1977 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ...107.... br.nr. .388.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. .....107..... br.nr. ...1977.... gir eierne av gr.nr. ...107..... br.nr. ...363.... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ....107..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Arne Berger Gro Omstad Berge
Eier av gr.nr. ...107... br.nr. ...1... ✓

Eier av gr.nr. ...107... br.nr. ...2.... ✓

Jan I. Finnestad
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 388

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1977 ✓

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 363

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1977 ✓

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 3/10 19 79

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/7184/8
Uthentet 2024-09-23 10:32

DAGBOKFØRT
78 7184
27.07.78 07184
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

4.6.71

E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av veggrunn

Vegens navn: Kringsjåveien.....

Vegstrekning: Fra.....

Til.....

Total lengde .....

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk.
2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor en avstand på 4½ meter fra vegens senterlinje.
3. Kommunens frihet for ansvar vedrørende pkt. 2 gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses.

Lørenskog, den ...../....19...

Eiendommens navn - eller gatenr.	Gnr./bnr.	Eiers underskrift
Haneborgveien 25	107/2	[signature] 13.10.78
		[signature]
		[signature]
		[signature]

Ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold

Lørenskog, den ...../..... 19...

.....
Kommuneingeniør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/93/8
Uthentet 2024-09-23 10:35

Dok. nr. 93 dagbf. 9.1.1968.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 2 - 62 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 2 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 62 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 2 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2 — Hans Sandvig

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 62

LØRENSKOG B.B.L.

Forretningsfører

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Oslo Byrett Oslo Kristiansen

Fjellhamar den 17/1 19 68

O. P. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/287233/200
Uthentet 2024-09-23 10:34
Side 1 av 1

Rekvirent iht. fellesbruk
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING
GNR. 107, BNR. 2926, BNR. 2927, BNR. 2928, BNR. 2925, BNR. 2916 OG BNR. 2917 I LØRENSKOG KOMMUNE

Gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (alle seksjoner), (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (alle seksjoner), (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), (tomter felt B10, fase 1), gnr. 107, bnr. 2917, (felt B10, fase 2), og gnr. 107, bnr. 2916, (felt B12), og senere fradelte parseller av eiendommene, skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretakelse av felles friområde på gnr. 107, bnr. 2918, og felles uteoppholdsareal innenfor felt B10, i detaljreguleringsplan for Ødegården felt B10-B13 (planid. 016).

Rettighetene gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til arealene som forvaltes av driftsforeningen/velforeningen. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til felles friområde på gnr. 107, bnr. 2918 fordeles på alle de forannevnte eiendommene. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til felles uteoppholdsareal innenfor felt B10 fordeles på eiendommene innenfor feltet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligselskap. Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), bnr. 2927, (alle seksjoner), bnr. 2928, (alle seksjoner), bnr. 2925, bnr. 2916 og bnr. 2917 i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Oslo, 10.3.2023

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), i Lørenskog kommune,

Pallplassen Blokk A AS, org.nr.: 828 464 612

Sverre Molvik

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2927, (alle seksjoner), bnr. 2928, (alle seksjoner), bnr. 2925, bnr. 2915, bnr. 2916, bnr. 2917, bnr. 2918 i Lørenskog kommune,

BORI BBL org.nr. 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 287233 Tinglyst: 17.03.2023
STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. fullmakt
842566142

GNR. 107, BNR. 2928 I LØRENSKOG KOMMUNE

TINGLYSNING AV RETTIGHETSERKLÆRING

Med dette gis hver for seg den til enhver tid hjemmelshaver til hhv. gnr. 107, bnr. 2927, snr. 1, 6, 17, 18, 22 og 38 «Rettighetshaverne» vederlagsfri rett til adgang til og bruk av hver sin sportsbod i gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune.

Rettighet etter første avsnitt gis under forutsetning av at hver av Rettighetshaverne dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bod.

Månedlige løpende kostnader til drift og vedlikehold av bodene avregnes mellom boligsameiene på hhv. gnr. 107, bnr. 2927 og bnr. 2928.

Oslo, 24.10.2022

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune,

BORI BBL, ORG.NR: 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Doknr: 194611 Tinglyst: 22.02.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

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

Løpenummer for forretning: 613704729
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989987011	BORI BBL		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	107	2928

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	107	2928	0	1	547 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	2	376 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	3	390 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	4	604 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	5	402 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	6	392 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	7	551 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	8	376 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	9	390 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	10	606 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	11	499 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	12	466 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	13	392 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	14	551 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	15	376 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	16	390 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	17	606 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	18	499 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	19	466 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 191815 Tinglyst: 21.02.2023 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	107	2928	0	20	392 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	21	551 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	22	376 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	23	390 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	24	606 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	25	499 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	26	466 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	27	392 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	28	551 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	29	376 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	30	390 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	31	606 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	32	499 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	33	840 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	34	418 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	35	366 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	36	435 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	37	386 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	38	994 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	39	571 / 35023	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	107	2928	0	40	840 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	41	418 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	42	366 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	43	435 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	44	386 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	45	994 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	46	571 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	47	840 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	48	418 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	49	366 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	50	435 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	51	386 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	52	994 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	107	2928	0	53	571 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	54	840 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	55	418 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	56	366 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	57	435 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	58	386 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	59	994 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	60	571 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	61	840 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	62	418 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	63	366 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	64	435 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	65	386 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	66	994 / 35023	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	107	2928	0	67	571 / 35023	Boligseksjon	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: Lørenskog Kommune | Kommunens adresse: Postboks 84, 1471 Lørenskog | Kontaktperson: Silje Arnesen | Saksnr: 2022/5842

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
BORI BBL	989987011	trude.lea@bori.no
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
P.B 323	2001	Lillestrøm

Telefonnummer: 90939200

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog Kommune	107	2928	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989987011	BORI BBL	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i nærmere bestemte seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Tilleggsareal	Samlet brøk (teller/nevner)
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samfunnsseksjon bolig SN = samfunnsseksjon næring	Her skriver du nøkkelen til seksjonen. Nesterst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet	Fyll ut tellerne til hvert seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	547	BG	13	B	392	B	25	B	489	B	37	B	386	BG
2	B	376	BG	14	B	551	B	26	B	466	B	38	B	984	BG
3	B	390	BG	15	B	376	B	27	B	392	B	39	B	571	BG
4	B	604	BG	16	B	390	B	28	B	551	B	40	B	840	B
5	B	402	BG	17	B	606	B	29	B	376	B	41	B	418	B
6	B	392	BG	18	B	499	B	30	B	390	B	42	B	366	B
7	B	551	B	19	B	466	B	31	B	606	B	43	B	435	B
8	B	376	B	20	B	392	B	32	B	499	B	44	B	386	B
9	B	390	B	21	B	551	B	33	B	840	BG	45	B	994	B
10	B	606	B	22	B	376	B	34	B	418	BG	46	B	571	B
11	B	499	BG	23	B	390	B	35	B	366	BG	47	B	840	B
12	B	466	B	24	B	606	B	36	B	435	BG	48	B	418	B
Sum tellere:		35023		Nevner =		35023									

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
49	B	366	B
50	B	435	B
51	B	386	B
52	B	994	B
53	B	571	B
54	B	840	B
55	B	418	B
56	B	366	B
57	B	435	B
58	B	386	B
59	B	994	B
60	B	571	B

Dato: 24/10-22

Innsenderens underskrift

ERLEND ROLLES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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
24/10 -22	

ERLEND RØLLES Advokat MNA

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
Oslo 24/10 - 22		iht fullmakt
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

ERLEND RØLLES Advokat MNA

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	107	2928	

Dato	Underskrift	Stempel
16.11.2022	Salonje Dhanda	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
24/10 - 22	

ERLEND RØLLES Advokat MNA

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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	840	B	85				109				133				157			
62	B	418	B	86				110				134				158			
63	B	366	B	87				111				135				159			
64	B	435	B	88				112				136				160			
65	B	386	B	89				113				137				161			
66	B	994	B	90				114				138				162			
67	B	571	B	91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		35023				Nevner =		35023											

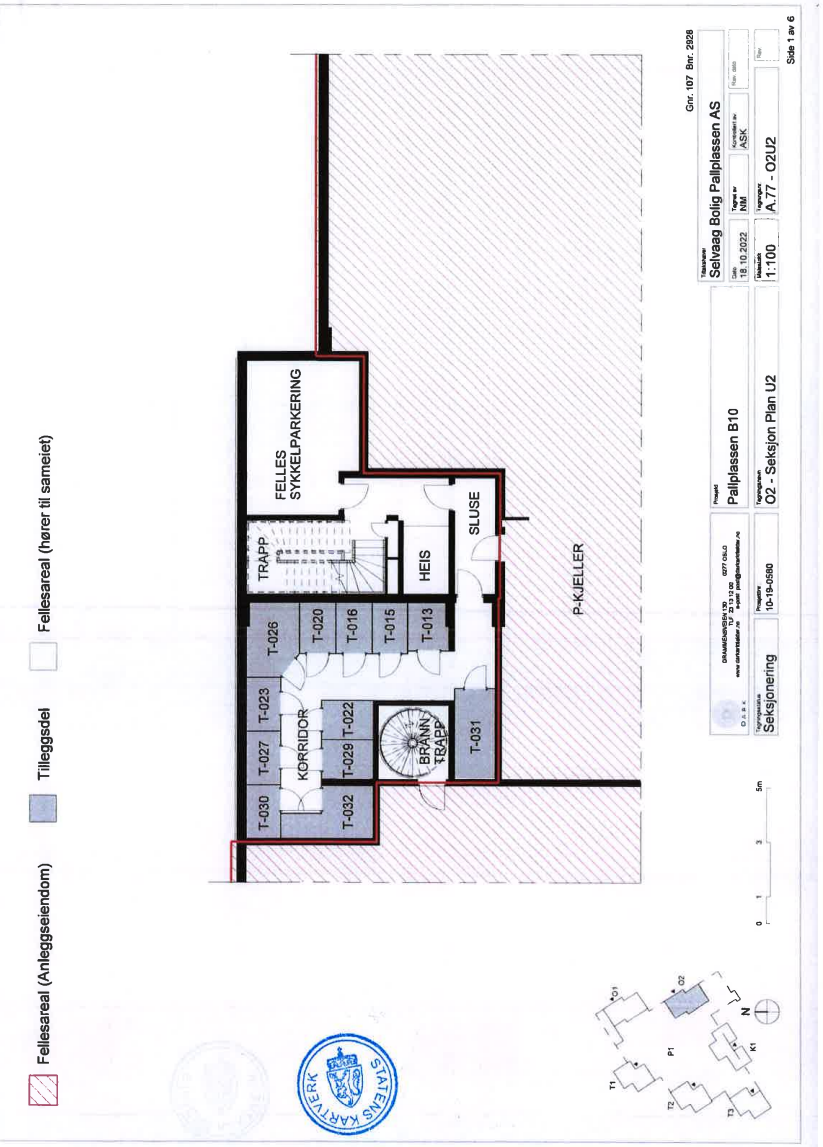
Dato: 24/10-22

Innsenderens underskrift

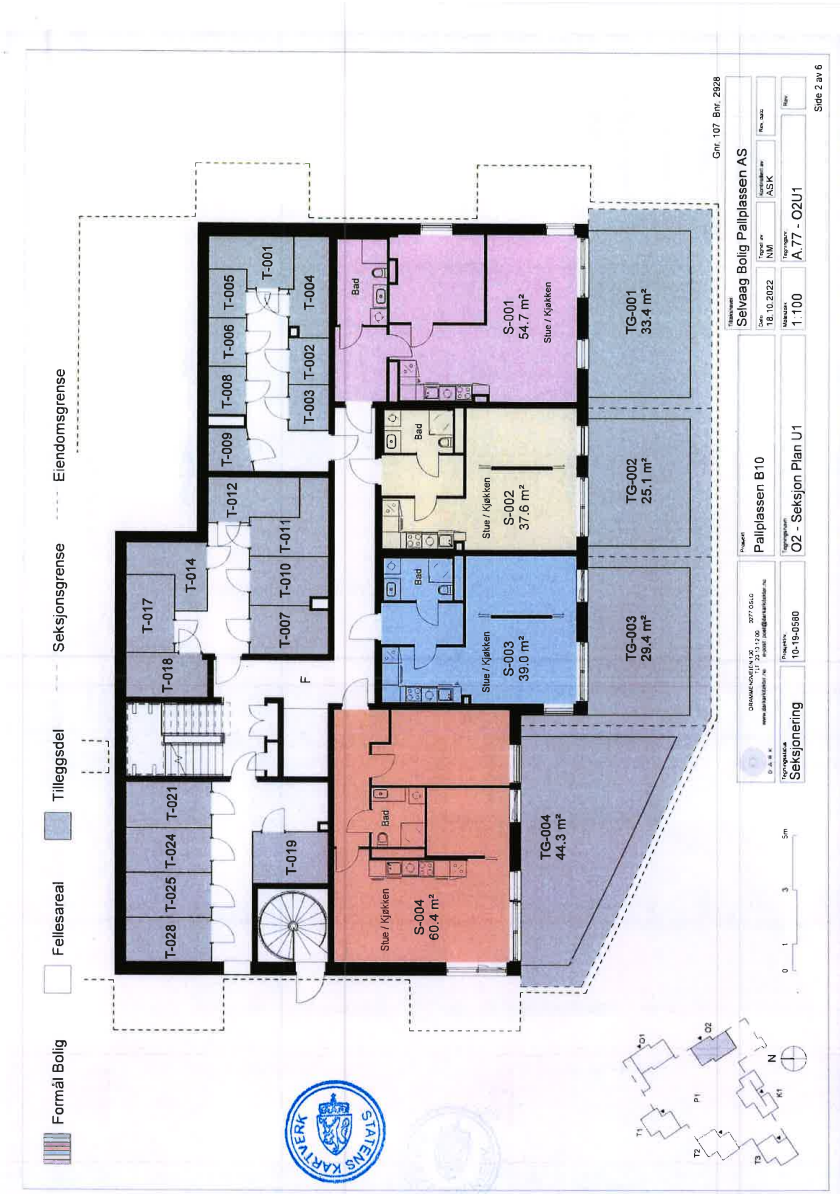
ERLEND RØLLES Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

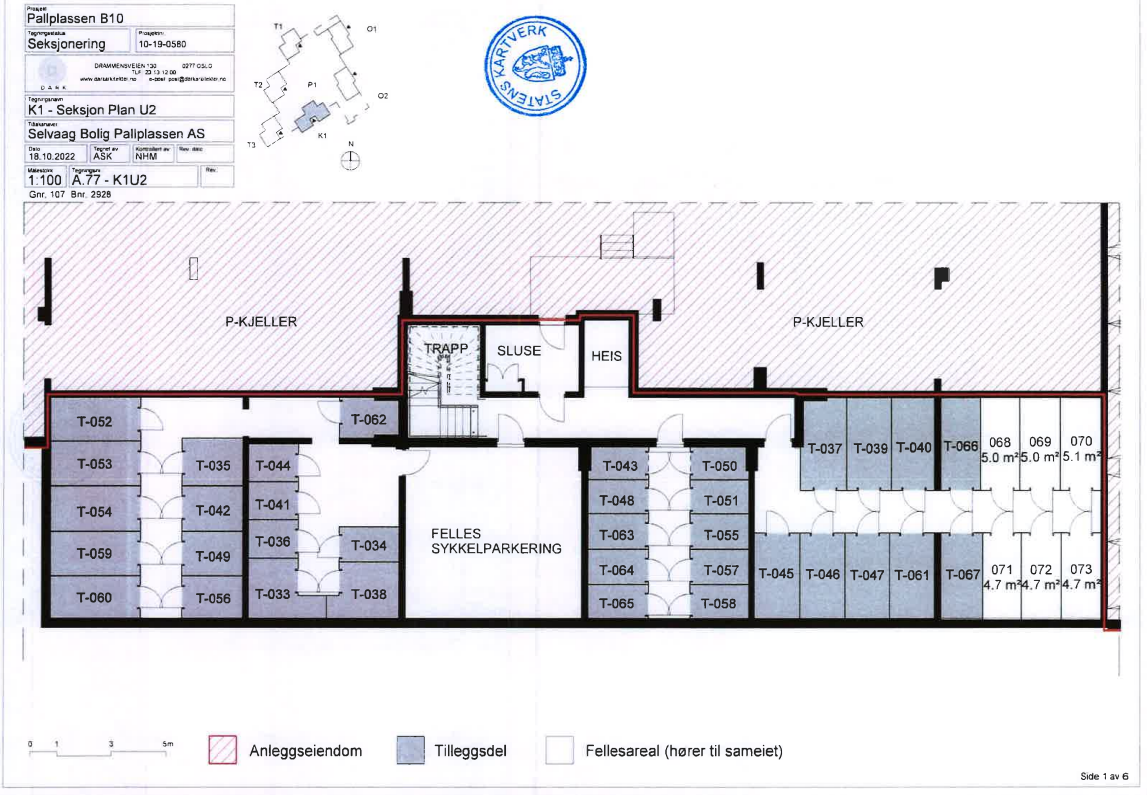

Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
T-028
T-025
T-024
T-021
T-019
T-018
T-017
T-014
T-012
T-011
T-010
T-009
T-008
T-007
T-006
T-005
T-004
T-003
T-002
T-001
F
Stue / Kjøkken
S-004
60.4 m²
Bad
S-003
39.0 m²
S-002
37.6 m²
S-001
54.7 m²
TG-004
44.3 m²
TG-003
29.4 m²
TG-002
25.1 m²
TG-001
33.4 m²
Gnr. 107 Bnr. 2928
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Pallplassen B10
O2 - Seksjon Plan U1
Seksjonering
10-19-0580
A.77 - O2U1
1:100
18.10.2022
ASK
Side 2 av 6
STATENS KARTVERK

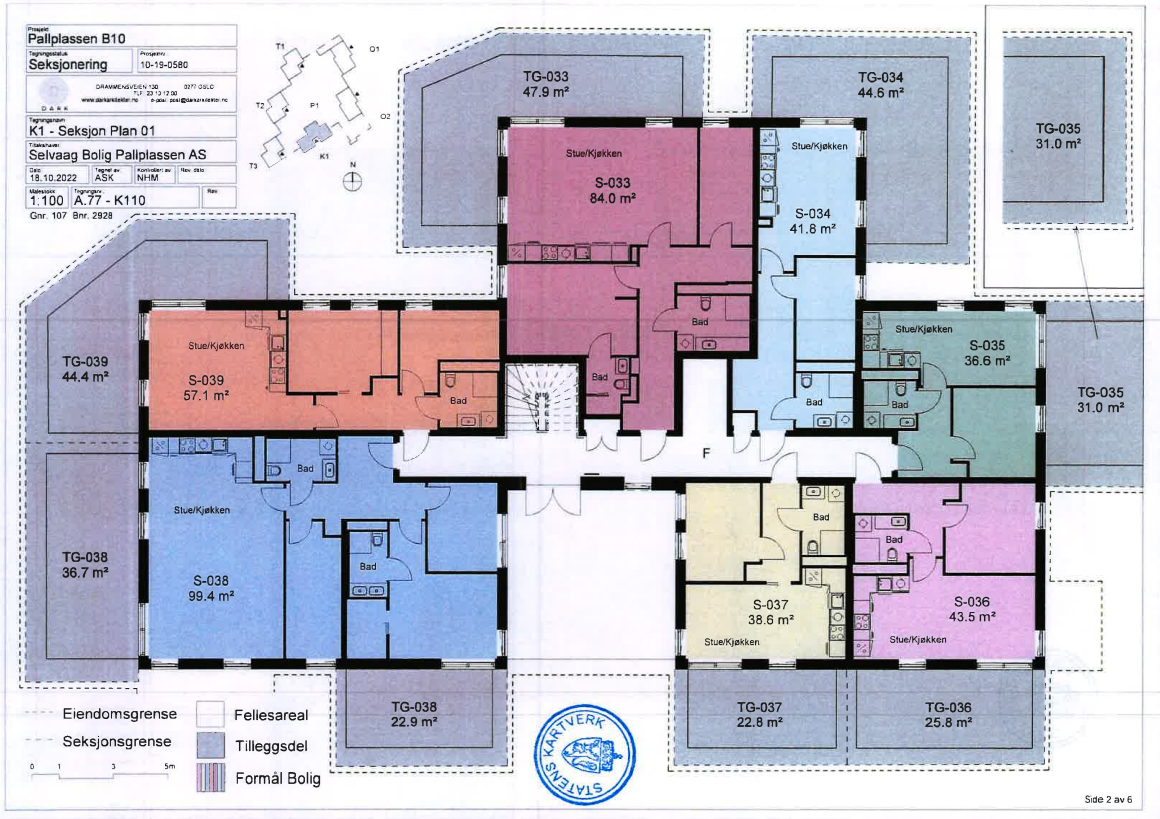

Formål Bolig
Fellesareal
(hører til sameiet)
Tilleggsdel
Anleggseiendom
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
TG-011
31.2 m²
S-011
49.9 m²
S-010
60.6 m²
TG-005
25.3 m²
S-005
40.2 m²
TG-006
37.2 m²
S-006
39.2 m²
S-009
39.0 m²
S-008
37.6 m²
S-007
55.1 m²
F
Stue / Kjøkken
Bad
Gnr. 107 Bnr. 2928
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Pallplassen B10
O2 - Seksjon Plan 01
Seksjonering
10-19-0580
A.77 - O210
1:100
18.10.2022
ASK
Side 3 av 6
STATENS KARTVERK


Formål Bolig
Fellesareal
S-018
49.9 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-012
46.6 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
S-013
39.2 m²
Stue / Kjøkken
Stue / Kjøkken
S-017
60.6 m²
Bad
Bad
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-016
39.0 m²
Stue / Kjøkken
S-015
37.6 m²
S-014
55.1 m²
Stue / Kjøkken
T1
O1
T2
P1
O2
T3
K1
N
0 1 3 5m
Gnr. 107 Bnr. 2928
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 12 12 00
www.dahlarkitekter.no e-post: post@dahlarkitekter.no
Prosjekt
Pallplassen B10
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
NM
Kontrollert av
ASK
Rev. dato
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
Tegningsnavn
O2 - Seksjon Plan 02
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - O220
Rev.
Side 4 av 6

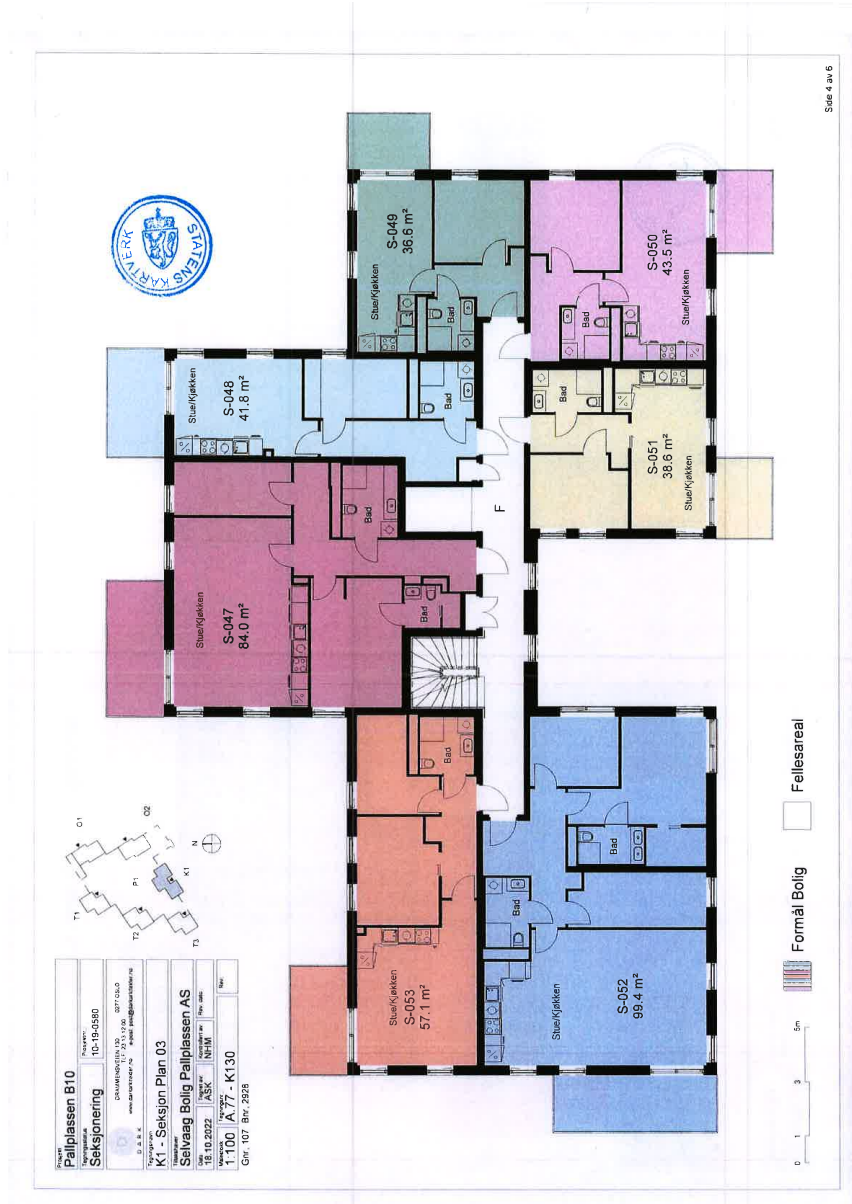

Formål Bolig
Fellesareal
S-025
49.9 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-019
46.6 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
S-020
39.2 m²
Stue / Kjøkken
Stue / Kjøkken
S-024
60.6 m²
Bad
Bad
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-023
39.0 m²
Stue / Kjøkken
S-022
37.6 m²
S-021
55.1 m²
Stue / Kjøkken
T1
O1
T2
P1
O2
T3
K1
N
0 1 3 5m
Gnr. 107 Bnr. 2928
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 12 12 00
www.dahlarkitekter.no e-post: post@dahlarkitekter.no
Prosjekt
Pallplassen B10
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
NM
Kontrollert av
ASK
Rev. dato
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
Tegningsnavn
O2 - Seksjon Plan 03
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - O230
Rev.
Side 5 av 6

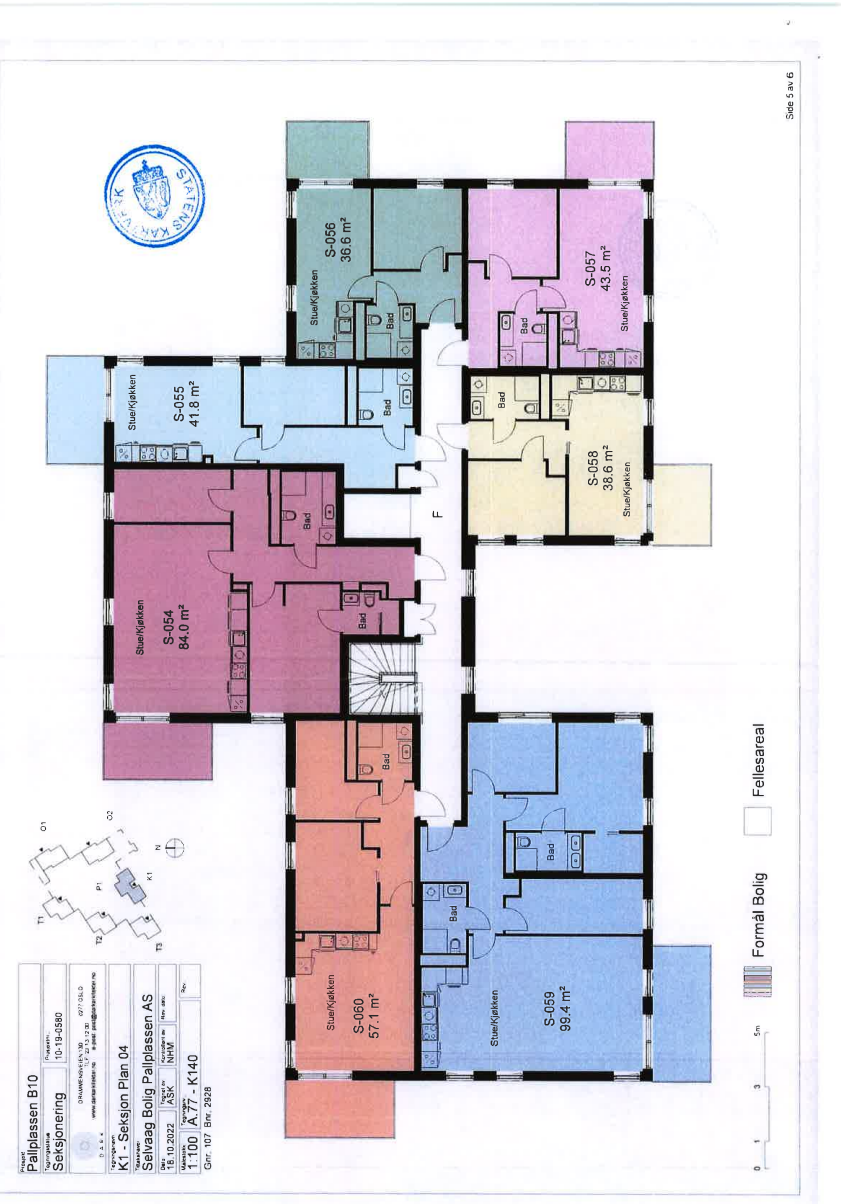

Formål Bolig
Fellesareal
S-032
49.9 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-026
46.6 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
S-027
39.2 m²
Stue / Kjøkken
Stue / Kjøkken
Bad
S-031
60.6 m²
Bad
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-030
39.0 m²
Stue / Kjøkken
S-029
37.6 m²
S-028
55.1 m²
Stue / Kjøkken
T1
O1
T2
P1
O2
T3
K1
N
0 1 3 5m
Gnr. 107 Bnr. 2928
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
Prosjekt
Pallplassen B10
Tilleggsnavn
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
NM
Kontrollert av
ASK
Rev. dato
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
Tegningsnavn
O2 - Seksjon Plan 04
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - O240
Rev
Side 6 av 6

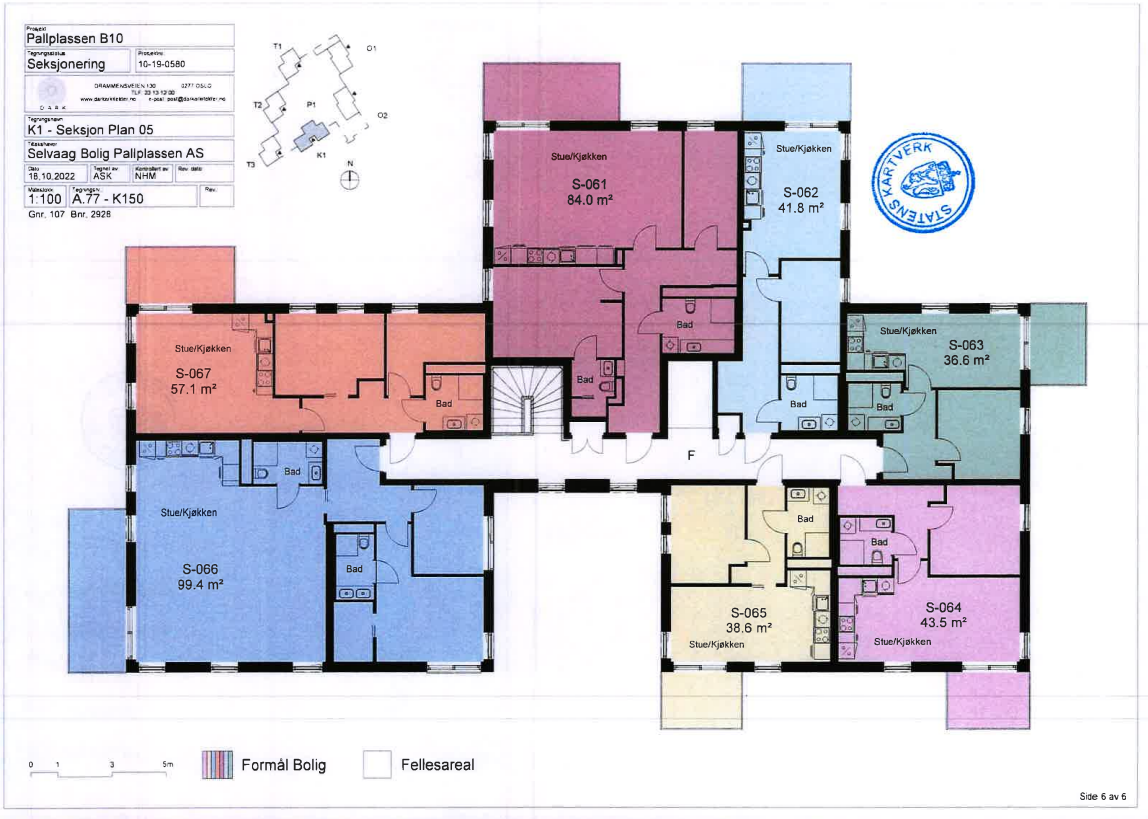

Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
Tegningsnavn
K1 - Seksjon Plan U2
Tilleggsnavn
Selvaag Bolig Paliplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - K1U2
Rev.
Gnr. 107 Bnr. 2928
T1
O1
T2
P1
O2
T3
K1
N
P-KJELLER
TRAPP
SLUSE
HEIS
P-KJELLER
T-052
T-053
T-054
T-059
T-060
T-035
T-042
T-049
T-056
T-044
T-041
T-036
T-033
T-062
T-034
T-038
FELLES
SYKKELPARKERING
T-043
T-048
T-063
T-064
T-065
T-050
T-051
T-055
T-057
T-058
T-037
T-039
T-040
T-066
068
5.0 m²
069
5.0 m²
070
5.1 m²
T-045
T-046
T-047
T-061
T-067
071
4.7 m²
072
4.7 m²
073
4.7 m²
0 1 3 5m
Anleggseiendom
Tilleggsdel
Fellesareal (hører til sameiet)
Side 1 av 6


Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00
www.dahlarkitekter.no e-post: post@dahlarkitekter.no
Tegningsnavn
K1 - Seksjon Plan 01
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato 18.10.2022
Tegnet av ASK
Kontrollert av NHM
Rev. dato
Målestokk 1:100
Tegningsnr. A.77 - K110
Rev.
Gnr. 107 Bnr. 2928
TG-033 47.9 m²
TG-034 44.6 m²
TG-035 31.0 m²
S-033 84.0 m²
S-034 41.6 m²
TG-039 44.4 m²
S-039 57.1 m²
S-035 36.6 m²
TG-038 36.7 m²
S-038 99.4 m²
S-037 38.6 m²
S-036 43.5 m²
TG-038 22.9 m²
TG-037 22.8 m²
TG-036 25.8 m²
Stue/Kjøkken
Bad
F
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Fellesareal
Tilleggsdel
Formål Bolig
KARTVERK STATENS
Side 2 av 6


Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00
Tegningsnavn
K1 - Seksjon Plan 02
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato 18.10.2022
Tegnet av ASK
Kontrollert av NHM
Målestokk 1:100
Tegningsnr. A.77 - K120
Gnr. 107 Bnr. 2928
S-040 84.0 m²
S-041 41.8 m²
S-046 57.1 m²
S-042 36.6 m²
S-045 99.4 m²
S-044 38.6 m²
S-043 43.5 m²
Stue/Kjøkken
Bad
F
Formål Bolig
Fellesareal
KARTVERK STATENS
Side 3 av 6


Side 4 av 6
Pallplassen B10
Seksjonering
10-19-0580
K1 - Seksjon Plan 03
Selvaag Bolig Pallplassen AS
18.10.2022
ASK
NHM
1:100
A-77 - K130
Gnr. 107 Bnr. 2928
S-047
84.0 m²
S-048
41.8 m²
S-049
36.6 m²
S-050
43.5 m²
S-051
38.6 m²
S-052
99.4 m²
S-053
57.1 m²
Stue/Kjøkken
Bad
F
Formål Bolig
Fellesareal
0
1
3
5m


Side 5 av 6
Pallplassen B10
Seksjonering
10-19-0580
K1 - Seksjon Plan 04
Selvaag Bolig Pallplassen AS
18.10.2022
ASK
NHM
1:100
A-77 - K140
Gnr. 107 Bnr. 2928
S-054
84.0 m²
S-055
41.8 m²
S-056
36.6 m²
S-057
43.5 m²
S-058
38.6 m²
S-059
99.4 m²
S-060
57.1 m²
Stue/Kjøkken
Bad
F
Formål Bolig
Fellesareal
0
1
3
5m


Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
Tegningsnavn
K1 - Seksjon Plan 05
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - K150
Rev.
Gnr. 107 Bnr. 2928
T1
T2
T3
P1
K1
O1
O2
N
Stue/Kjøkken
S-061
84.0 m²
Stue/Kjøkken
S-062
41.8 m²
Stue/Kjøkken
S-063
36.6 m²
Stue/Kjøkken
S-067
57.1 m²
Stue/Kjøkken
S-066
99.4 m²
Stue/Kjøkken
S-065
38.6 m²
Stue/Kjøkken
S-064
43.5 m²
Bad
F
0 1 3 5m
Formål Bolig
Fellesareal
Side 6 av 6


Bygg O2, K1
Tilleggsdel
Felles uteareal
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
205
210
220
107/2915
107/2896
O2
107/2928
S001 - S032
K1
107/2928
S033 - S067
Ordega dsveien
T1
T2
T3
P1
K1
O1
O2
N
0 1 3 5m
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
Prosjekt
Pallplassen B10
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
Tegningsnavn
Sit. plan Seksjonering O2, K1
Målestokk
1:500
Tegningsnr.
A.77 - O2K1
Rev.
Side 1 av 1

Situasjonskart

Lørenskog

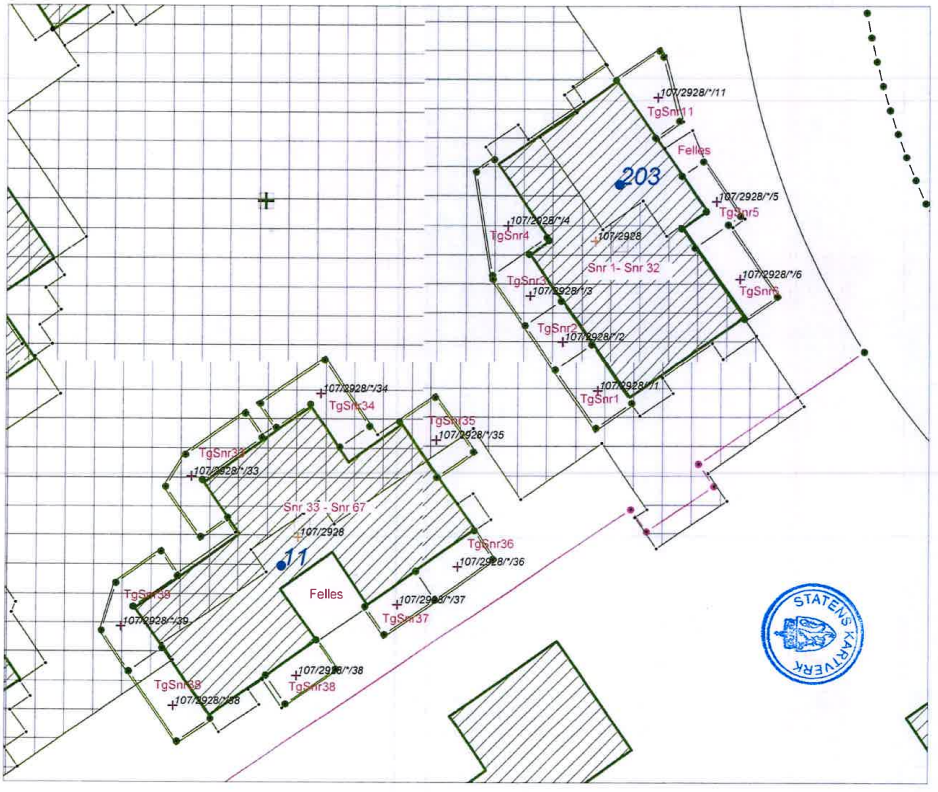
Eiendom:

Dato:
09.02.2023

Målestokk:
1:400

N

UTM-32



(Vedlegg Q-3)

ERKLÆRING
GNR. 107, BNR. 2915, BNR. 2917, BNR. 2925, BNR. 2926, BNR. 2927 OG BNR. 2928 I LØRENSKOG KOMMUNE

1. Adkomst for anleggseiendom fase 1
Gnr. 107 bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2915, fra felles avkjørsel fra Ødegårds vei.

2. Adkomst for tomter fase 1
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2925 (Anleggseiendom fase 1).

3. Adkomst for fase 2
Gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter og Anleggseiendom fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2915, fra felles avkjørsel fra Ødegårds vei, via underjordisk parkeringskjeller, gnr. 107, bnr. 2925 (Anleggseiendom fase 1).

4. Felles uteoppholdsareal
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til felles uteoppholdsareal på bakkeplan på gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107, bnr. 2917 til ferdsel, lek og rekreasjon.

5. Oppstillingsplasser for brann og redning
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles oppstillingsplasser for brann og redning på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

6. Avfallssystem
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha felles avfallssystem liggende på hverandres eiendommer.

7. Gjesteparkering
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles gjesteparkeringsplasser på bakkeplan på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

Doknr: 1129892 Tinglyst: 07.10.2022
STATENS KARTVERK

(Vedlegg Q-3)

8. Sykkelparkering
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles sykkelparkeringsplasser på bakkeplan på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

9. Vilkår
Rettighetene etter pkt. 1 til 8 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene.

Drifts- og vedlikeholdskostnader etter pkt. 1 og pkt. 4 til pkt. 8 faktureres Rettighetshaver via fremtidig opprettet felles velforening/driftsforening for felt B10 og felles friområde. Drifts- og vedlikeholdskostnader etter pkt. 2 og pkt. 3 faktureres Rettighetshaver via fremtidig opprettet garasjesameie for Anleggseiendom fase 1.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 8 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

10. Tinglysing
Dette dokumentet tinglyses på gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom felt B10 fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter felt B10 fase 2) i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org.nr.: 842566142.

Oslo, 30.9.2022

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2915, gnr. 107 bnr. 2917, gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), og gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), i Lørenskog kommune,

BORI BBL org.nr. 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Innsender iht. følgebrev/ innsendt i Kartverkets kundeportal:
org.nr./fødselsnr. 84.2.5.26.142

ERKLÆRING

GNR. 107, BNR. 2915 OG BNR. 2 I LØRENSKOG KOMMUNE

«Tomt 1», gnr. 107, bnr. 2915 og gnr. 107, bnr. 2, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer, herunder, men ikke begrenset til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.

Rettighetshavere etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftinger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 107, bnr. 2915 («Tomt 1») og gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

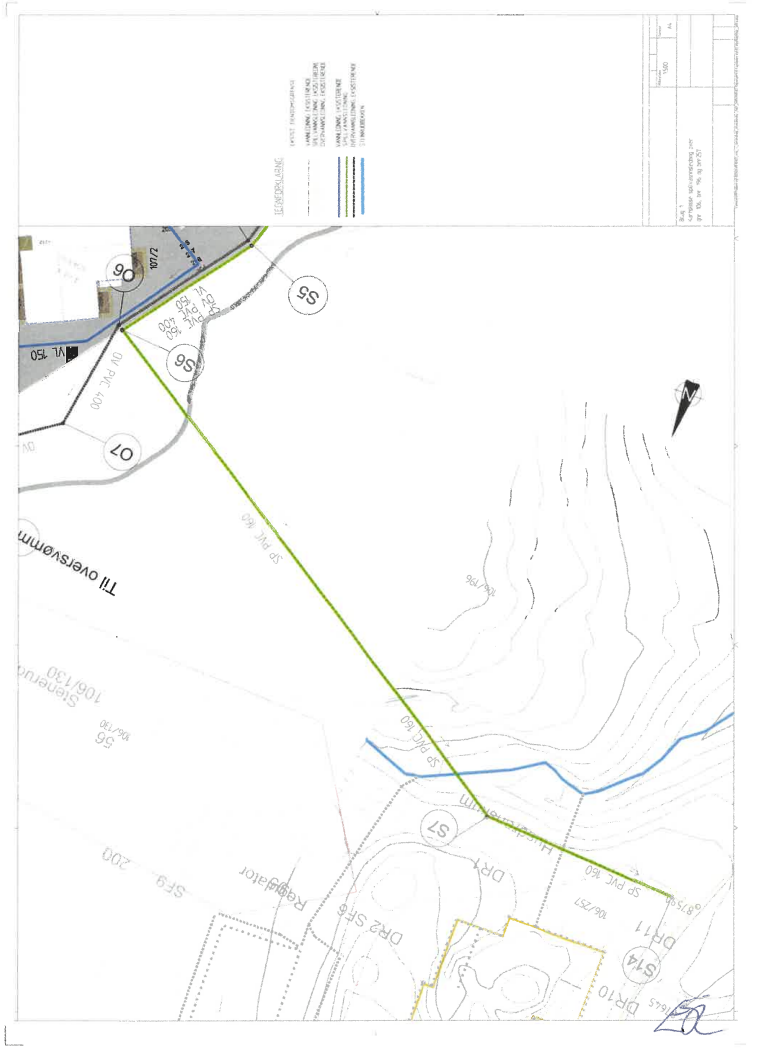
Oslo, 29.01.2021

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2915 og gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog kommune,

BORI BBL org.nr. 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 597624 Tinglyst: 21.05.2021
STATENS KARTVERK



Innsender iht. følgebrev-
innsender ikke oppgitt:
org.nr./fodselsnr.

GNR. 107, BNR. 2 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Lørenskog kommune, org. nr.: 842 566 142, [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende/stående, samt atkomst til: fordrøyningsanlegg, VA-ledninger, VA-kummer, lysmast og snøopplag på gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog kommune, som angitt på vedlagte kartbilag 4 og 8.

Rettighetshaver etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Oslo, 25.09.2019

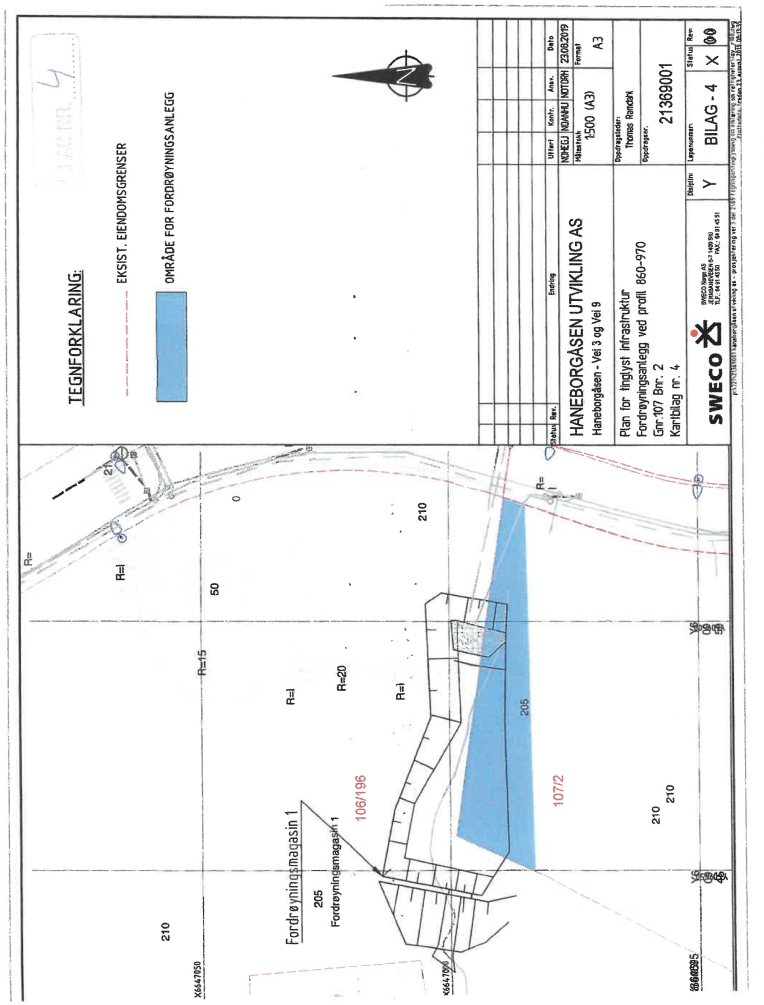
Doknr: 1228341 Tinglyst: 17.10.2019
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog kommune.

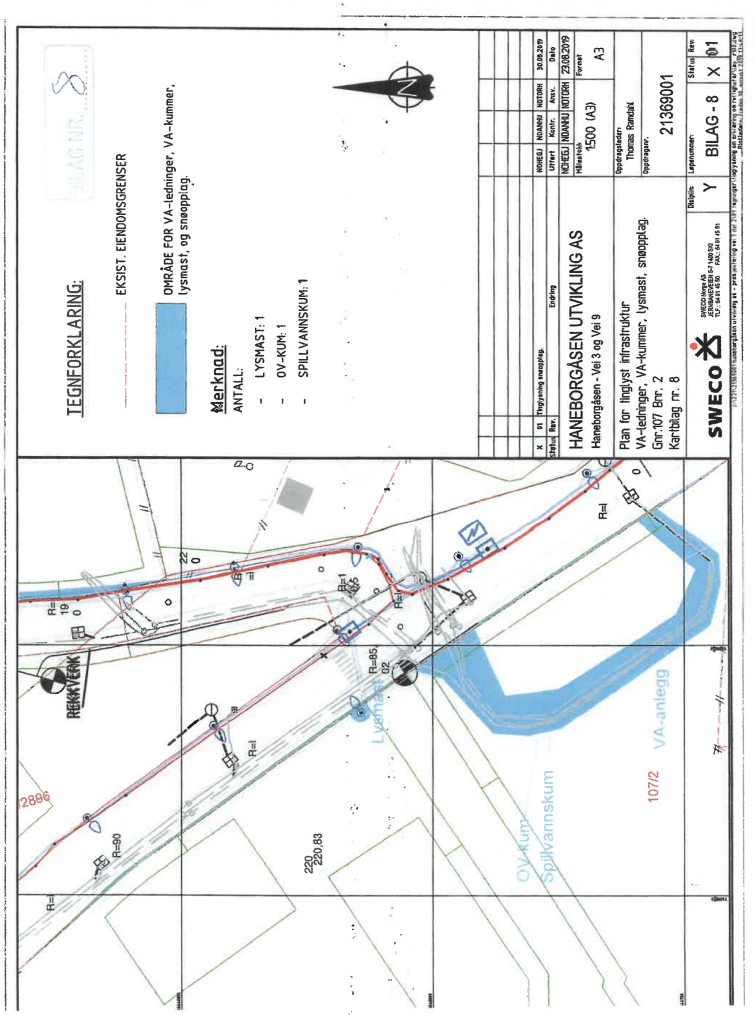
Bori BBL, org.nr. 989 987 011

Erlend Røttes
Iht. Fullmakt

Rett kopi bekreftes



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1228341/200
Uthentet 2024-09-23 10:30



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Margaretalia 11 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 107, bnr 2928, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 1/403) 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