Fjellhamarveien 56B, 1472 FJELLHAMAR







PROPR.NO

Selger
Dovile Kuliesiute
96724513

Prisantydning
3 390 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3029 Gnr. 107 Bnr. 1119 Snr. 24

FJELLHAMAR: lys og pen 3-R selveier/ nyoppusset bad og kjøkken/stor balkong og bod (ca 10 m2)/Lave fellesutgifter/ Pplass

PRISANTYDNING
kr 3 390 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 393 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
51kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
57kvm

BRUKSAREAL (BRA)
57kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 269kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1956



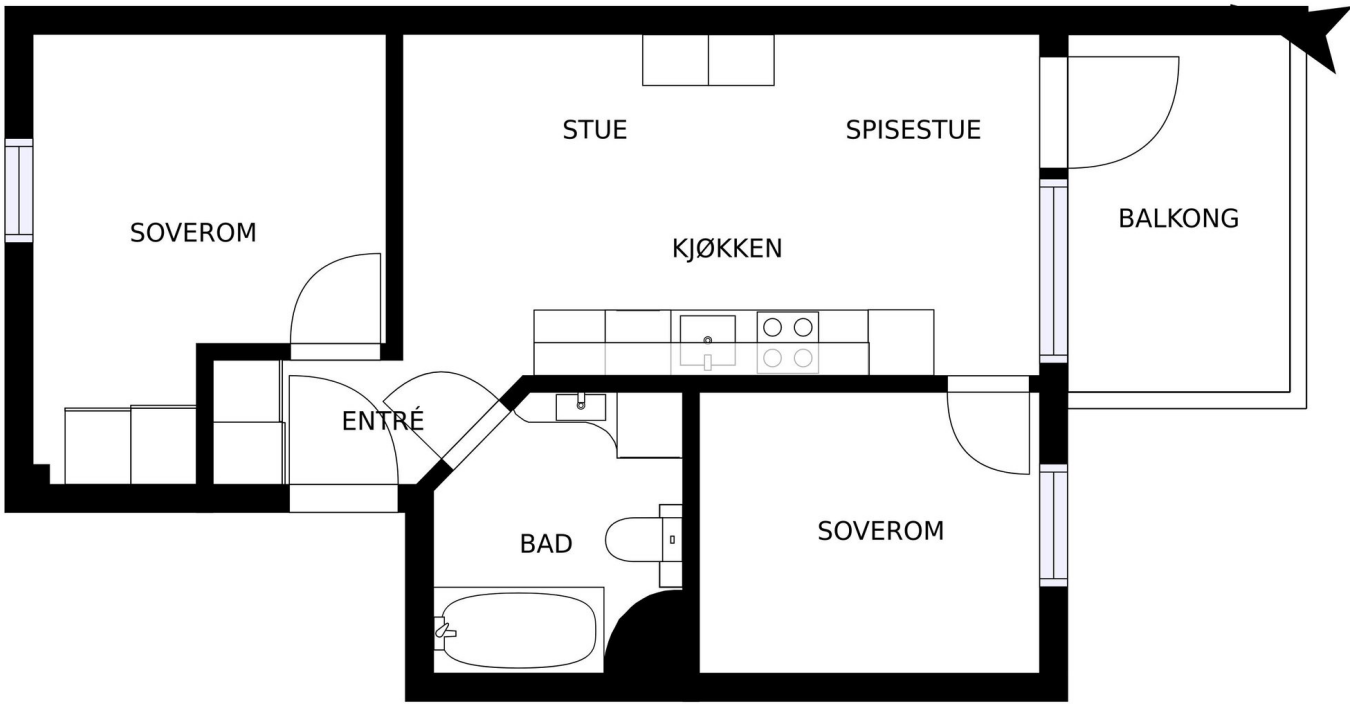




Velkommen til Fjellhamarveien 56B! Det er en pen og arealeffektiv 3-roms leilighet som ligger fint til byggets 3.etasje sentralt på Fjellhamar i Lørenskog.

HUSK
VISNINGSPÅMELDING

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

Arealeffektiv planløsning.



Balkongen. Her har du en sydvendt balkong på 7.5 m2 som vender mot Fjellhamar barneskole og byr på en hyggelig utsyn utover nærområdet.



Balkongen har gode solforhold fra tidlig formiddag til kveld. Den har stor plass til både utemøblementet og grill, og her kan de varme dagene tilbringes.



Spisestue. Det er god plass til et spisebord hvor familie og venner kan samles for en hyggelig middag.



Kjøkken. Et praktisk Kvikk Mano kjøkken med Ikea overskap. Det medfølger integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk koketopp med komfyrvakt). Nytt røropplegg fra 2017 og installert Høiax AquaSafe lekkasjestopper under vask.



Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Tarkett gulv kombinert med flis er lettstelt og fungerer utmerket i en travel hverdag. Spisestue har utgang til den solrike balkongen.



Stue. Varme farger, lyse overflater gjør dette rommet trivelig og et hyggelig oppholdsrom som knytter boligens rom sammen.



Hovedsoverom. Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er innredet med dobbeltseng, nattbord og et romslig garderobeskap. Det finnes nok plass til en ytterlige møblering.



Hovedsoverom har en alkove som kan innredes både som walk-in garderobe med skyvedør eller et separat arbeidssted med en kontorpult.



Illustrasjonsbilde. Walk-in garderobe løsning med hylle- og hengeløsninger.



Entré. Gangen er flislagt og malt i lyse farger noe som er gjennomgående for resten av leiligheten. Skyvedørsgarderobe gir mulighet for oppheng av yttertøy og plassering av sko.



Baderom. Tidsriktig baderom med hvite fliser fra 2017, samt downlights i tak og varmekabler i gulv. Her står det også helt ny 200 l Høiax varmtvannsbereder fra 2017som er kledd inn i en delikat flislagt 'drakt'.



Baderommet har et badekar med dusjvegg. Her har mann mulighet til en rask dusj eller avslappende hjemmespa som er både praktisk og hyggelig.



Baderommet er innredet med speil, skap og har opplegg til vaskemaskin. Servant er godt plassert på en nydelig benkeplate av tre med god sideplass.



Kontor/ gjesterom. Det andre soverommet i leiligheten er innredet som et kontor /gjesterom med kontorpult, hyller og modulsofa.



Kontor/gjesterom. Her har du et stort vindu som slipper inn mye daglys. Dette gjør rommet til et hyggelig sted å jobbe i.



Kontor/gjesterom er romslig og lys. Det har en 2-seters Vallentuna modulsofa med en uttrekkbar seng- og oppbevaring. Dette rommet kan godt brukes som et barnerom ved å flytte kontorpult til alkove på hovedsoverommet.



Bod. Leiligheten benytter seg av en stor innvendig bod (ca 10 m2) i kjelleren. Boden har en skyvedørsgarderobe og 2-dør skap med rom for mye oppbevaring. Gulvet er dekket med gulvplater. Av og til brukes boden som et treningsrom.



Leiligheten har en utvending P-plass bak huset med grunninstallasjon for EL-billader.



Leiligheten tilhører Stasjonsgård Sameie 1 og ligger i hovedgate, nemlig Fjellhamarveien. Huset har en umiskjennelig signatur. Den norske arkitekten Lorentz Gedde-Dahl, som også har tegnet kjente romeriksbygninger som Olavsgård Hotel, står bak.



Bakfasade av huset.







Fjellhamar barneskole og ny skole under utvikling (ferdig 2023)
(private bilder)

Fjellhamarveien 56B ligger vis-a-vis Fjellhamar barneskole. Det nye delen av skolen utvides med et nytt bygg i gangavstand fra leiligheten med svømmehall, idrettsbygg og et hyggelig åpent torg for befolkningen som skal stå ferdig i 2023.







Fjellhamar Torg og Fjellhamar stasjon (private bilder)

Boligen har gangavstand til togstasjon med fire togavganger i timen mot Oslo og Lillestrøm/Gardemoen. Rett ved ligger det nærsenteret Fjellhamar Torg hvor mann finner bl.a. dagligvarebutikker, apoteket, legesenter, søndagsåpent bakeriet Garçon.







SNØ
(private bilder)

SNØ - verdens største helårsarena for snøopplevelser - perfekte forhold for alpint, langrenn, snowboard og andre vinteraktiviteter året rundt, ligger kun 5 min kjøretur unna.



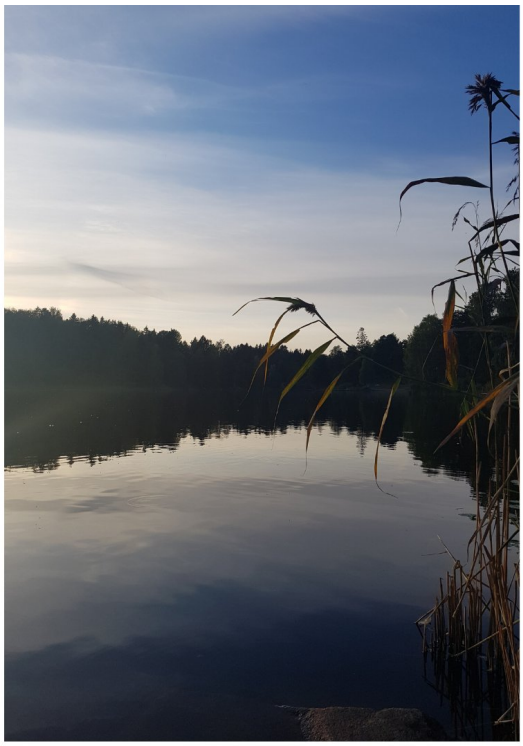




Losby gård / Golfbane / Mønevann (private bilder)

Leiligheten ligger i nærheten av Østmarka med gangstier, helårs lysløyper og idylliske badevann (Langvannet, Mønevann). Losby gård og golfbane er også noe mann får gleden av å ha i nærheten.



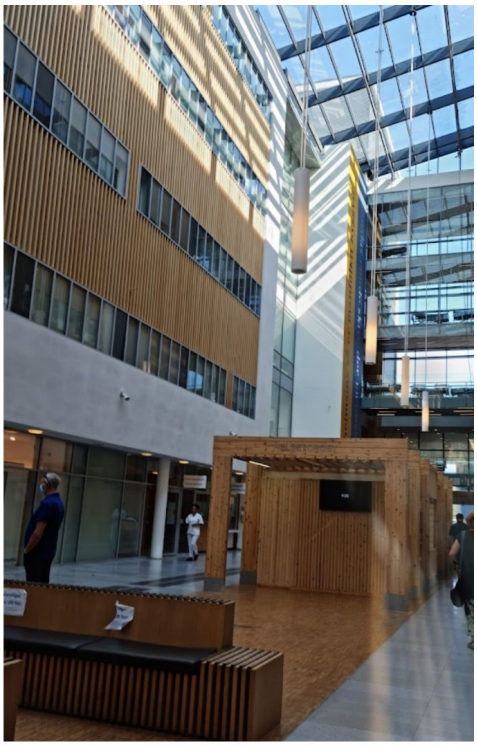


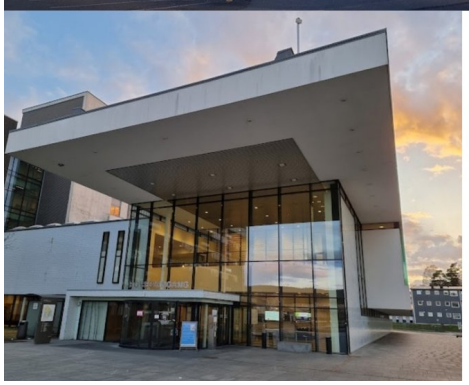


Langvannet (private bilder)

Langvannet i Lørenskog er rik med turløyper og opparbeidede badeplasser i begge ender av vannet ligger kun 5 minuters kjøretur unna.





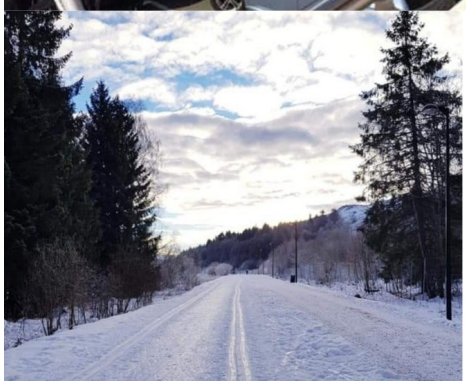


AHUS
(private bilder)

Det lokale sykehus AHUS ligger kun 10 min spasertur unna boligen. Det er veldig praktisk både som pasient, parørende eller ansatt.







Velkommen skal du være!
(private bilder)

Velkommen skal du være!

Om boligen

Lys og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i 3. etasje som har en luftig plassering med fine solforhold på balkongen (ca 7,5 m2). Adkomst til leilighet via trapp. Dagens eiere kjøpte boligen i 2017 og har i løpet av sin botid pusset opp det meste i leiligheten, herav overflater, kjøkken og nytt bad. I tillegg er leiligheten gjort om til en 3-roms leilighet (opprinnelig 2-roms). Boligen har gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Leiligheten består av: entré, bad, åpen stue/kjøkken løsning og to soverom.
Det medfølger en romslig bod (ca 10 m2) og en utvendig parkeringsplass m/grunninstallasjon for El-billader.

Overflater, generelt:
Innvendige overflater består av:
Gulv: tarkett (14mm), fliser.
Vegger: malte flater, tapet og fliser.
Himlinger: hvitmalte flater.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær):
Vannrør i "rør i rør" system med vannfordelerskap på bad og avløp i plast. Nytt røropplegg i boligen for baderom og kjøkken fra 2017. Helfliset bad totalt pusset opp i 2017, med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv med termostat.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, badekar med dusj m/glassvegg, opplegg for vaskemaskin og servant med speil/belysning. Innebygget 200l Høiax VVB fra 2017.
Nye hoved- og hjelpesluk. Fall mot sluk.

Kjøkkeninnredning:
Kvikk Mano kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (Construkta kjøleskap, Siemens ovn) fra 2015 med flislagt benkeplate og Ikea overskap fra 2017.
Integrert oppvaskmaskin (Construkta), Flexit ventilator med avtrekk, Høiax lekkasjestopper (Aqua safe) og komfyrvakt over glaskeramisk koketopp fra Siemens Scott Ceran.
Flislagt gulv.

Elkraft, generelt:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Elektrisk oppvarming med panelovn.
Eieren opplyser at totalt forbruk ihht Min side på Fjordkraft for 2020 var 6594 kWh.

Møbelinnredning/løsere
Nåværende møblementet eller deler av det kan medfølge salget for en hyggelig pris etter nærmere avtale.

Det oppfordres at interessenter leser gjennom egenerklæringsskjema og tilstandsrapport for bolig.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det rundt 3 minutters gange til Fjellhamar stasjon. Her går det lokaltog fire ganger i timen i begge retninger, med 7 minutters reisetid til Lillestrøm og 20 minutters reisetid til Oslo Sentralstasjon. Det tar kun 25 minutter med toget til du befinner deg på Oslo Lufthavn.
På Fjellhamar finnes det også busstopp hvor det går buss til både Lørenskog og Oslo samt kun 5 minutters direkte busstur til A-Hus.

Servicetilbud
Leiligheten har alt du trenger innen en kort radius. Kort vei til dagligvare (Kiwi, Coop Mega), take-away restauranter, kafe og ferske bakevarer hos Garçon samt en kort avstand for større innkjøp på det nye Fjellhamar Torg, Strømmen Storsenter med 200 butikker samt servicefasiliteter på Metro og Triaden.
Kun et par minutters gange til apotek, legesenter, frisør, Lørenskog dyrebutikk.

Skoler- og barnehager
Fra leiligheten er det kort gangavstand til skoler i alle trinn og flere kommunale- og privateide barnehager.

Fjellhamar skole (1-7 trinn) med et velfungerende SFO-tilbud ligger kun 0.1 km unna, og Fjellsrud ungdomsskole (8-10 trinn) ligger 0.7 km fra leiligheten. Det er også gangavstand til Lørenskog VGS (ca 1 km).

Idrett og friluftsliv
Området har kort vei til lekeplass, idrettsbaner, det nye innendørs skianlegg (SNØ), golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Det er også nærhet tursti langs Langvannet eller på Sørlihavna, samt flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade og fiskevann.

Økonomi

Faste, løpende kostnader
Kr 1393 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring (Gjensidige), kommunale avgifter m.m. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, nett og TV, innbo og løsere forsikring og evnt andre påløpte kostnader som ikke dekket av husleien.
Kabel TV leveres av Telenor og betales til sameie hvert kvartal (kollektivavtale).
Bredbånd leverandør er opp til eier å velge.

Kr 1877,- betales årlig til et vedlikeholdsfond, dette regnes etter eierbrøk.
Eieren har innbetalt kostnad til et vedlikeholdsfond for 2021.
Det er pr i dag ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider utover skifte av brannsentral og maling av treverk på fasade som er blitt utført i sommer 2021.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Sameie / Forretningsfører

Leiligheten tilhører Stasjonsgård Sameie I.
Forretningsfører er Olavsgård Eiendom AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Verdi ved skattefastsetting / Adgang til utleie

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 700 846,- pr 31.12.2020
Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 2 523 047,- pr 31.12.2020

Boligen kan fritt leies ut.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Kjøpsprosessen / budgiving

Alle som har meldt seg på visningsliste, får automatisk tilsendt en SMS med informasjon, prospekt og link til budrunde. Alle bud verifiseres med BankID og budgivere og interessenter får også en SMS hver gang det kommer inn et nytt bud. Kjøpekontrakt og oppgjør foretas av Sem & Johnsen som profesjonell tredjepart. Når kjøpekontrakten er signert, tar Sem & Johnsen over for å håndtere transaksjonen og sikre sluttfasen av boligkjøpet. Detaljert budjournal blir også tilgjengelig for alle budgivere i etterkant av budrunden.

Overtakelse etter nærmere avtale med eiere.
Snarlig overtakelse er mulig om det er ønskelig.

Ta kontakt for spørsmål.

Omkostninger

585 kr (Tinglysingsgebyr skjøte)
585 kr (Tinglysingsgebyr pantedokument)
84 750 kr (Dokumentavgift)
172 kr (Pantattest)
7 400 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

93 492 kr (Omkostninger totalt)

---

3 483 492 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

585 kr (Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Solgt “som den er”

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Fjellhamarveien 56 B, 1472 FJELLHAMAR

Gnr 107: Bnr 1119 (snr: 24)
3029 LØRENSKOG KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bygg-/tømrermester Rana Noman Tariq DNV-GL sertifisert takstmann
Telefon: 916 28 823
E-post: ranataksering@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823
Organisasjonsnr: 998 454 115

Dato befaring: 26.08.2021
Utskriftsdato: 30.08.2021
Oppdragsnr: 2968

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/ebac21ac-103b-461b-9dc3-bd38e299a52c

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

I forbindelse med tilstandsrapporten er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/andelen/leiligheten, begrenset innenfor boligens omsluttende vegger. Boligens overflater er kun beskrevet (ikke våtrom), ikke tilstandsvurdert. Dette avviker fra NTF`s retningslinjer. Fellesarealer som grunn og fundamenter, etasjeskiller, yttertak, yttervegger, trapper, heiser, tekniske installasjoner mv. er kun beskrevet og ikke vurdert. Tekniske installasjoner av seksjonen/andelen/leiligheten ikke er vurdert. Dette avviker fra NTF`s retningslinjer.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Øvrige bygningsdeler er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG/tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er

kommentert. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

Alder er et symptom på avvik i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene/bygningsdelene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Boligen har en god planløsning. Leiligheten ligger i 3. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom samt balkong på ca. 7,5 kvm.

Oppussing og oppgradering. I følge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

*2017 mar-apr- mai- flytting av kjøkkenet til stue, nytt rør opplegg - Comfort Lørenskog (rørlegger arbeid) i samarbeid med Linje Elektro AS (EL-arbeid) - dokumentasjon og samsværerklæringer foreligger
*2017 mar-arp- rehabilitering av baderom - Comfort Lørenskog (rørlegger og murer arbeid) med fagfolk engasjert av eieren (flislegger & tømrer arbeid) og Linje Elektro AS (EL-arbeid, gulv varme) - dokumentasjon, FDV dokumentasjon samt fremdrifts bilder foreligger
*2017 mar-juni - eieren har flislagt gang og noen deler av kjøkkenet, malt overflater, lagt tarkett gulv, mindre snekker arbeid
*2019 - eieren har byttet om til nyere versjon av kjøkkenvifte med isolert avtrekksvifte i kjøkkenskap (Flexit), montert skillevegg på balkongen."

Kun tilstandsgrad 3 er tatt med i sammendraget.

Tilstandsgrad 3.
Det er ingen bygningsdeler registrert med tilstandsgrad 3 innenfor boligens omsluttende vegger.

Undertegnede ønsker å presisere at tilstandsrapporten ikke erstatter selgerens opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men den er gjennomført av en DNV-GL sertifisert takstmann og forsøkt dokumentert på en måte som skal bidra til økt trygghet for alle impliserte ved bolig-/eiendomsoverdragelser. Tilstandsrapporten er ingen garanti mot skjulte feil eller mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner eller lignende grundige undersøkelser.

OPPEGÅRD, 30.08.2021

Rana Noman Tariq

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs FAGLIGE RAMMEVERK

Bygg-/tømrermester Rana Noman Tariq DNV-GL
sertifisert takstmann
Takstmann MNT
Telefon: 916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dovile Kuliesiute
Takstmann:	Rana Noman Tariq
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.08.2021. - Rana Noman Tariq. Takstmann MNT. Tlf. 916 28 823 - Dovile Kuliesiute. Eier. - Arturs Daniss. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Leilighet beliggende sentralt på Fjellhamar i område med forretning- og blokkbebyggelse. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og husbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Gangavstand til mangeartede forretninger, kafeer og servicetilbud samt Fjellhamar torg. Kort vei til Akershus universitetssykehus HF (Ahus), skoler, butikker, barnehager, togstasjon og turområder. Kjøpesentrene Metro og Triaden ligger i nærdistriktet med variert og godt forretnings- og servicetilbud. Losbymarka og Østmarka ligger i nærheten med gode turmuligheter, bade- og fiskevann.
Adkomstvei:	Via fellesarealer/offentlig.
Tilknytning vann:	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp:	Private stikkledninger til kommunalt avløp.
Andre forhold:	Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.
Byggemåte:	Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk/ bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og teglsteinsforblending. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3029 LØRENSKOG Gnr: 107 Bnr: 1119 Seksjon: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 268,9 m² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 57/3188
Sameiets navn:	Sameiet Stasjonsgaarden.
Organisasjonsnr.:	971266449
Hjemmelshaver:	Dovile Kuliesiute. Arturs Daniss.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 26.08.2021.			
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.			
Norges Eiendommer		Utskrift fra "Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og byggeår.			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Erklæringen samsvarer med takstmannens oppfatning av eiendommen, men dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

Bygninger på eiendommen

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Bygningsdata	
Byggeår:	1956 Kilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
3. etasje	57	51	51		Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av antatt veggkonstruksjon. H0301
Kjeller					Bod på ca. 10 kvm, merket "303".
Sum bygning:	57	51	51	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet uten at takstmannen har tatt stilling til om alle forhold tilfredsstiller gjeldende reguleringsbestemmelser, forskrifter og lovverk. Tek17. § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal. (1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	
Kjeller		

Konstruksjoner

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Bygning generelt - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med tilstandsrapporten er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.

Overflater, generelt - 3. etasje	
Beskrivelse:	Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke vurdert da dette er en skjønnsmessig vurdering - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert. Det ble registrert bom (hullrom) på enkelte av gulvflisene. Parkettgulv med knirk.

Grunn og fundamenter - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Grunnmur - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur i betong.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk/bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og teglsteinsforblending.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Vinduer og dører - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - 3. etasje		
Beskrivelse:	Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1990, karm og ramme i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder.	TG: 2

Ytterdører og porter - 3. etasje		
Beskrivelse:	Brann (B30) og Lydklassifisert (30 db) entredør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Døren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.	TG: 1

Innvendige dører - 3. etasje		
Beskrivelse:	Malte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.	TG: 1

Takkonstruksjon - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takstmannen har ikke inspisert yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Trapper i betong.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Balkong på ca. 7,5 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd. .
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Etasjeskillere - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker - 3. etasje		
Beskrivelse:	Støpte betongdekker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble stedvis registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.	TG: 1

Kjøkken - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 3. etasje		
Beskrivelse:	Tidsmessig kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter, overskap med fronter i glass, flislagte benkeplater, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Takstmannen har ikke tilstandsvurdert/funksjons testet hvitevarene. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger: - kjøkkeninnredninger 20-60 år. - blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år. - avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Vann- og avløpsledninger i kobber, plast og antatt stål. Takstmannen har ikke kontrollert anlegget. Innmurt varmtvannsbereder plassert i badet. Hovedinntaket på vannet til boligen er plassert på soverom med adkomst fra stue/kjøkken. Luftbehandling, generelt: Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Takstmannen har ikke kontrollert ventilasjonsanleggets kapasitet. Spalteventiler i vinduene. Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Diverse dokumentasjon ble fremvist.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.
Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Takstmannen har ikke kontrollert anlegget.



Bad: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter Surveymaster fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen har ingen forutsetninger for kontroll av vann og avløpsledninger. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Kjøkken: Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Det ble registrert manglende endetetninger mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene). Luftbehandling, generelt: Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Ventilasjonskanaler er en del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert, kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Bad: Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert. Vannfordelerskap med uten merking av rørkursene og uten sprutdeksel. Undertegnede har ikke klart å stadfeste volum/produksjonsår på varmtvannberederen. Baderomsgulv er hevet i forhold til resten av boligen. I følge opplysninger hentet fra egenerklæringsskjema refereres følgene: "Eieren har observert et fåtall sølvkre (2-3 stk på bad) i vinter 2021 i forbindelse med utflytting av nabo." Forholdet er ikke vurdert av takstmannen. Problematikk rundt sølvkre er ikke tilstandsvurdert. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i det ovennevnte forhold. Anbefalt brukstid for skjøtesystemer 50 år, det samme for kobberrør. Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For stålrør 15-30 år. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje

Beskrivelse:	Bad: Veggmontert dusjvegg, badekar, veggmontert klosett, servant nedfelt i benkeplate, speil med belysning og plass for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.	TG: 1

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

Elektriske anlegg - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
	Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999.

Lys, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Innfelte lys i himling i bad, ikke funksjons testet av takstmannen.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke vurdert.

Elvarme, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler i bad, ikke funksjons testet av takstmannen.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke vurdert.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 3. etasje

Beskrivelse:	Det er montert forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Ikke kontrollert/funksjons testet av takstmannen.
Tilstandsvurdering:	Som et minimum må det være 1 røykvarsler pr etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom, og minst ett godkjent slokkeutstyr pr bolig som kan brukes i alle rom. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Diverse utstyr - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer.

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823

Skap og reoler - 3. etasje		
Beskrivelse:	Skyvedørskap i entre og soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.	TG: 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
107	1119	24	H0301	

Adresse: Fjellhamarveien 56B
Postnr.: 1472
Sted: FJELLHAMAR
Kommune: 3029

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
1956	04.01.2017	4 år 7 mnd	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring): Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☑ Vet ikke

Polise-/avtalenr.: 79667334

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn		
Kuliesiute	Dovile		
Tlf.privat	**Mobil**	**E-post**	
Ny adresse	**Postnr.**	**Sted**	

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn		
Tlf.privat	**Mobil**	**E-post**	
Ny adresse	**Postnr.**	**Sted**	

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Badet var totalrenovert i 2017.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når:

Arbeidet gjort ifm med totaloppusing av bad i 2017:
Comfort Lørenskog AS (rørlegger og murer arbeid med dokumentasjon): isolasjon/oppbygning av gulv, støpe av gulv, installasjon av nytt rør-i rør (RIR) system med rørleggerskap i vegg, nytt hoved- og hjelpeslukk, installasjon av Waterguard, flytte stoppekran, tilkobling av sanitær utstyr;
Innleide fagfolk med fagbrev (tømrer og flislegger arbeid med FDV dokumentasjon/bilder): legging plater på stenderverket, tetting av vegger med våtromsplater, montering av nytt dør, montering av kasse til VVB og Geberit system, utforing av vegger, membranarbeid på gulv og vegger, flisleging av gulv og vegger, sparkle av gulv for å gjøre korrekt fall til sluk, legging av fuge og silikon.
Linje Elektro AS (el-arbeid på baderom med dokumentasjon): installasjon av varme kabler i badegulv med termostat, spotter og stykkekontakter, tilkobling av VVB på eksisterende kurs.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette:

Comfort Lørenskog AS (rørlegger og murer arbeid med dokumentasjon), Innleide fagfolk (tømrer og flislegger arbeid med FDV dokumentasjon/bilder), Linje Elektro AS (el-arbeid på baderom med dokumentasjon).
All dokumentasjon ligger i en digital boligmappa.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser tidspunkt og firma: Tilfeldig kontroll av leilighetens elektriske anlegg utført i 12.04. 2018 av Elsikkerhet Norge As på vegne av DLE i Hafslund Nett AS.

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Linje Elektro AS alt det elektriske ved rehabilitering av bad i april 2017 og tilkobling av nytt kjøkkenet, montering av komfyrvakt, kobling av el-utstyr på kjøkkenet.
Linje Elektro AS: ny innmat i sikringskap, 4-veis stikk i mai 2018.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Eieren har flislagt gang og noen deler av kjøkkenet , malt overflater, laget innebygget garderobeskap med skyvedører i gang, og lagt gulv i alle rom i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2017.
Eieren har byttet ny skapvifte (Flexit) til sentralavtrekk i 2019.
Eieren har montert skillevegg på balkongen i 2019.

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer: Er tilgjengelig i boligens digital boligmappa.

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Nytt røropplegg for leiligheten i 2017.

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Se nedenstående kommentarer om arbeidet utført av Comfort Lørenskog AS.

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Kommune planlegger videreutvikling av Fjellhamar sentrum (øst). Selve boligen berøres ikke direkte.

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Opprinnelig 2 roms gjort om til 3 roms etter oppussing i 2017 (kjøkkenet flyttet til stue og gjort om til soverom).

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Redegjør for dette: Er ikke søknadspliktig endring. Tilfredsstiller gjeldende krav til rom (oppholdsareal).

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☑ Ja ☐ Nei Type rapport og dato

Det foreligger tilstandsrapport fra 03.11.2016 i forbindelse med kjøp/salg av bolig.

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

Det er per i dag ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider. (14.06.2021, Årsmøte, protokoll).

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

150523

Firma

Propr.no

Avdeling

propr.no

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Dovile Kuliesiute (selger som privatperson)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2020 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 6 og 7 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 7.

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 6.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med

bankID

Signert av: Kuliesiute, Dovile 13.09 2021 10:17

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2020

Tegningsdato: 20.08.2021

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Vedtekter

for

Sameiet Stasjonsgården
Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

§ 1
Navn og formål

Sameiet Stasjonsgården har til formål å drive eiendommen, gnr. 107, bnr. 1119 i Lørenskog, å sikre sameiernes felles interesser og å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles-areal.

Eiendommen er oppdelt i 35 seksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av 5. juli 1990.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal slik:

	Formål:	
Seksjon nr. 1	N	40/2284
Seksjon nr. 2	N	32/2284
Seksjon nr. 3	N	32/2284
Seksjon nr. 4	N	40/2284
Seksjon nr. 5	N	194/2284
Seksjon nr. 6	N	52/2284
Seksjon nr. 7	N	60/2284
Seksjon nr. 8	N	48/2284
Seksjon nr. 9	N	26/2284
Seksjon nr. 10	N	48/2284
Seksjon nr. 11	N	60/2284
Seksjon nr. 12	N	52/2284
Seksjon nr. 13	N	52/2284
Seksjon nr. 14	N	60/2284
Seksjon nr. 15	N	228/2284
Seksjon nr. 16	B	66/2284
Seksjon nr. 17	B	66/2284
Seksjon nr. 18	B	57/2284
Seksjon nr. 19	B	57/2284
Seksjon nr. 20	B	57/2284
Seksjon nr. 21	B	57/2284
Seksjon nr. 22	B	57/2284
Seksjon nr. 23	B	57/2284
Seksjon nr. 24	B	57/2284
Seksjon nr. 25	B	57/2284
Seksjon nr. 26	B	66/2284
Seksjon nr. 27	B	66/2284
Seksjon nr. 28	B	57/2284
Seksjon nr. 29	B	57/2284
Seksjon nr. 30	B	57/2284
Seksjon nr. 31	B	57/2284
Seksjon nr. 32	B	55/2284

Seksjon nr. 33	B	101/2284
Seksjon nr. 34	B	101/2284
Seksjon nr. 35	B	55/2284

N = næring. B = bolig.

Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 2
Faktisk rådighet

En seksjon må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
Boligseksjonene 16-35, skal kun benyttes til bolig.
Næringsseksjonene, seksjonene 1-15, skal kunne benyttes til næringsvirksomhet av enhver art, dog begrenset åpningstid 0800 - 2230. Seksjon nr. 15 kan benyttes til kontorer med ubegrenset åpningstid (Taxisentral, døgndrift).

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Fellesrom og biloppstillingsplasser m.m. er fordelt og bruken av disse er basert på egen bruksavtale mellom seksjonseierne.

Vedlikehold av bruksenheten herunder dører og vinduer med rammer påhviler den enkelte sameier (seksjonseier). Anvisningsskilt samt markiser må ikke settes opp uten skriftlig godkjennelse av sameiestyret.

Det kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen, likevel slik at ordensreglene ikke kan innskrenke ordinær bruk av seksjonen i tråd med paragraf 2, 2. ledd ovenfor

§ 3
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig rådighet over sin seksjon. Salg eller utleie av seksjoner pliktes meldt til sameiets styre.

§ 4
Fellesutgifter og ansvar.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) slik:

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg, samt øvrig vedlikehold som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere etter sameiebrøkene.

Premie for bygningskasko samt alminnelige kommunale avgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien og avgiftene forhøyes, selv må betale merutgiften.

Utgiftene til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og biloppstillingsplasser (herunder snørydding og bortkjøring av snø) dekkes av boligseksjonseierne med 50% og av næringsseksjonene med 50%.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn a konto forskuddsbeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5
Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Deltagere på sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameiermøtet ledes av styrets formann.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier.

Hvor annet ikke er bestemt i eierseksjonsloven eller i disse vedtekter, treffes beslutninger med simpelt flertall. Endringer av vedtektene kreves 3/4 flertall. En endring av vedtektene eller av reglementet for bruk av fellesarealer som gjør disse regelsett mer ugunstig for en av de to typer seksjoner i eiendommen (bolig og næring), krever i tillegg til 3/4 flertall tilslutning fra minst halvdelen av seksjonene i den gruppe som rammes.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med samme innkallelsesfrist som for det ordinære sameiermøte.

Forutsatt at minst 6 - seks av boligseksjonene ønsker ekstraordinært sameiemøte, skal styret innkalle med et varsel på 10 - ti - dager.

§ 6
Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Ett av styremedlemmene skal være formann.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. To styremedlemmer velges blant næringsseksjonseierne og ett styremedlem velges blant boligseksjonseierne. Hver gruppe skal ha en av de to varamenn. Dersom næringsseksjoner eies av ett selskap, skal personer i selskapets styre samt selskapets daglige leder kunne velges som styremedlem/varamann. Dersom alle næringsseksjonene eies av ett selskap, skal personer som tegner et selskap kunne velges som styremedlem/varaleder.

Styremedlemmer og varamedlem tjenestegjør i 2 - to - år.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Ved stemmelikhet hvor formannen er fraværende, avgjøres saken ved loddtrekning, - dersom det er særlig viktig å få truffet vedtak i saken. Dersom dette ikke er tilfelle, skal saken utsettes til et senere styremøte.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/eller vaktmester.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiernefor sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på det årlige sameiemøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes tilsvarende ved underskrift av styrets leder og styremedlem/varaleder fra boligseksjonene, i fellesskap.

§ 7
Panterett

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet er det gitt pantesikkerhet i de enkelte seksjoner slik:

	Panterett
Seksjon nr. 1	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 2	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 3	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 4	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 5	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 6	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 7	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 8	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 9	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 10	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 11	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 12	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 13	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 14	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 15	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 16	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 17	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 18	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 19	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 20	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 21	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 22	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 23	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 24	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 25	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 26	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 27	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 28	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 29	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 30	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 31	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 32	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 33	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 34	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 35	kr. 5.000,-

Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første ervervssum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Sameiets styre plikter å gjennomføre prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og størrelsen kan endres av sameiermøtet hvert 5. år regnet fra konstitusjon av sameiet.

§ 8
Mislighold

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter innen 14 - fjorten - dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9
Voldgift

Mulige uoverensstemmelser om forståelsen av disse vedtekter eller om noe forhold som utspringer av sameieforholdet forøvrig, skal avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens kap. 32.

Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann, mens formannen oppnevnes av Sorenskriveren i Nedre Romerike.

Lillestrøm, oktober 1990.

Stasjonsgaarden Sameie I

Org nr: 971 266 449

Resultat 2018-2019-2020 / Budsjett 2020-2021

Konto og Kontogruppe	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	*Avvik*	Budsjett 2021
3100 FELLESKOSTNADER	(726 721)	(817 825)	(854 280)	(854 280)	-	(890 724)
3710 UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER	(15 000)	(5 000)	(10 000)	(15 000)	*(5 000)*	(15 000)
Sum driftsinntekter	**(741 721)**	**(822 825)**	**(864 280)**	**(869 280)**	***(5 000)***	**(905 724)**
5950 VAKTMERSTERTJENESTER OLAVSGAARD EIENDOM AS	126 350	115 988	90 625	135 000	*44 375*	130 000
5910 RENHOLD	44 300	52 651	45 889	55 000	*9 111*	55 000
5940 FORRETNINGSFØRSEL	75 000	77 615	78 675	80 000	*1 325*	80 000
6551 LEIET ARBEIDSKRAFT/SNØRYDDING	46 250	47 500	33 125	45 000	*11 875*	45 000
Sum innleide tjenester	**291 900**	**293 753**	**248 314**	**315 000**	***66 686***	**310 000**
6110 ELEKTRISITET	86 312	84 262	50 181	85 000	*34 819*	70 000
Andel Garasje kto 6390 andel felles	15 000	15 000	15 000	15 000	-	15 000
6500 DRIFTSMATERIELL	4 654	9 424	3 304	6 000	*2 696*	6 000
6610 REP/VEDL VVS					-	
6520 REP/VEDLH EL TEKN. ANLEGG	15 577	52 387	16 606	30 000	*13 394*	30 000
6545 REP. HEISANLEGG	52 060	16 662	29 857	25 000	*(4 857)*	25 000
6540 REP.OG VEDLIKEH. BYGNINGER	31 649	1 459	3 100	15 000	*11 900*	15 000
6550 VEDL.HOLD UTEAREALER	19 663	16 232	17 835	20 000	*2 165*	20 000
6630 HONORAR REVISJON	10 000	10 750	14 375	10 000	*(4 375)*	10 000
7500 FORSIKRINGSPREMIE	33 495	35 095	34 755	40 000	*5 245*	40 000
7630 KOMMUNALE AVGIFTER - Vann og avløp	136 659	143 947	171 866	170 000	*(1 866)*	200 000
7635 RENOVASJON -container - feiegebyr	105 969	126 041	131 227	130 000	*(1 227)*	155 000
7650 GEBYRER	3 811	4 794	10 457	5 000	*(5 457)*	5 000
OVERFØRING TIL VEDLIKEHOLDSFOND			100 000			
8050 RENTEINNTEKT BANK	(149)	(234)	(169)	-	*169*	-
Annen driftskostnad	**514 699**	**515 818**	**598 396**	**551 000**	**(47 396)**	**591 000**
Sum driftskostnader	**806 599**	**809 572**	**846 710**	**866 000**	**19 290**	**901 000**
Driftsresultat før korrigeringer	**64 878**	**(13 253)**	**(17 570)**	**(3 280)**	**14 290**	**(4 724)**
KORRIGERING FOR UTLEIE AV P-PLASSER	(15 000)	(5 000)	(10 000)		*10 000*	
KORRIGERING FOR FYRKJELE > NÆRING						
Sum driftskostnader	791 599	804 572	836 710	866 000	29 290	901 000
Driftsresultat etter korrigeringer	49 878	(18 253)	(27 570)	(3 280)	24 290	(4 724)

Kostatnadsfordeling 2019

	M2	Andel i %					Sum
Andel Bolig	2055	67,67 %	535 639	544 417	566 164		566 164
Andel Næring	982	32,33 %	255 960	260 155	270 546		270 546
	3037	100,00 %					836 710

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Sameiermøtet i Stasjonsgaarden Sameie I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stasjonsgaarden Sameie Is årsregnskap som viser et overskudd på kr 117 570. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultat-regnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskaps-opplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. juni 2021

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud
statsautorisert revisor

Stasjonsgaarden Sameie I

Årsregnskap

2020

Sameiet Stasjonsgaarden

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.	Note	2020	2019
Driftsinntekt og driftskostnad			
Felleskostnader	1	864 280	822 825
Sum driftsinntekt		**864 280**	**822 825**
Annen driftskostnad	3, 6, 7, 8, 9	-746 352	-806 812
Sum driftskostnad		**-746 352**	**-806 812**
Driftsresultat		**117 928**	**16 013**
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		169	234
Annen finanskostnad		-527	-2 994
Finansresultat		**-358**	**-2 760**
Årsresultat		**117 570**	**13 253**
Opplysninger om:			
Til/fra annen egenkapital	2	17 570	13 253
Avsetning vedlikeholdsfond	2	100 000	0
Sum		**117 570**	**13 253**

Sameiet Stasjonsgaarden

BALANSE PR 31.12.	Note	2020	2019
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		228 609	156 475
Andre fordringer		10 000	6 244
Sum fordringer		**238 609**	**162 720**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**5**	**557 788**	**675 233**
Sum omløpsmidler		**796 397**	**837 953**
SUM EIENDELER		**796 397**	**837 953**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat til fordeling		17 570	13 253
Sum opptjent egenkapital	**2**	**17 570**	**13 253**
Sum egenkapital		**17 570**	**13 253**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	4	542 671	342 666
Sum avsetning for forpliktelser		**542 671**	**342 666**
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 383	427 456
Annen kortsiktig gjeld		108 773	54 577
Sum kortsiktig gjeld		**236 156**	**482 033**
Sum gjeld		**778 827**	**824 700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**796 397**	**837 953**

Fjellhamar, 08.06.2021

Hans Klavestad
styremedlem

Øyvind Næss Henriksen
styreleder

Thor Sandnes Edvardsen
styremedlem

Heidi Ween
styremedlem

Stasjonsgaarden Sameie I

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter
Inntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedelig.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

Driftsinntekter	**2020**
Felleskostnader	854 280
Leie P-plasser	10 000
Sum	864 280

Note 2: Egenkapital

	Opptjent Egenkap	**Sum**
Egenkapital 1.1.	13 253	13 253
Årets resultat	117 570	117 570
Avsetning vedlikeholdsfond	-100 000	-100 000
Fordeling	-13 253	-13 253
Egenkapital 31.12. til fordeling	17 570	17 570

Note 3: Godtgjørelser

Sameiet har ikke hatt ansatte i 2020. Det ble ikke utbetalt noen ytelser til styret i 2020.

Kostnader til revisor er belastet med kr 11 500 eks. mva. og gjelder lovpålagt revisjon, samt utarbeidelse av offentlig regnskap.

Note 4: Avsetning til vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Note 5: Bankinnskudd og kontanter

	2020
Driftskonto 9049 10 20236	116 714
Bank vedlikeholdsfond 9049 10 20244	441 074
Sum bankinnskudd	557 788

Note 6: Kommunale avgifter

	2020	2019	Budsjett 2020
Kommunale avgifter-vann og avløp	171 866	143 947	170 000
Renovasjon - container -feiegebyr	131 227	126 041	130 000
Sum	303 094	269 988	300 000

Note 7: Innleide tjenester

	2020	2019	Budsjett 2020
Vaktmestertjenester	90 625	115 988	135 000
Renhold	45 889	52 651	55 000
Forretningsførsel	78 675	77 615	80 000
Snørydding	33 125	47 500	45 000
Sum	248 314	293 754	315 000

Note 8: Vedlikehold

	2020	2019	Budsjett 2020
Vedlikehold el - anlegg	16 606	52 387	30 000
Vedlikehold heis	29 857	16 662	25 000
Vedlikehold bygninger	3 100	1 459	15 000
Vedlikehold uteareal	17 835	16 232	20 000
Sum	67 398	86 740	90 000

Note 9: Andre utgifter

	2020	2019	Budsjett 2020
Driftsmateriell	3 304	9 424	6 000
Gebyrer	10 457	4 794	5 000
Sum	13 761	14 218	11 000

Note 10: Disponible midler pr 01.01

Spesifikasjon av disponible midler	**2020**	**2019**
Korsiktige fordringer	238 609	162 720
Kontanter og bank	557 788	675 233
Omløpsmidler	796 397	837 953
Kortsiktig gjeld	236 156	482 033
Disponible midler	**560 241**	**355 920**
Disponible midler fra forrige år	**355 920**	**210 118**
Endring i disponible midler		
Årets resultattil fordeling	17 570	13 253
Dekket fjorårets underskudd	0	64 878
Utbetalt fjor årets overskudd	13 254	0
Innbetaling til vedlikeholdsfond	200 005	67 670
Overføring fra vedlikeholdsfond		0
Årets endring i disponible midler	204 321	145 801
Disponible midler	**560 241**	**355 920**

P R O T O K O L L

fra ordinært årsmøte i Stasjonsgaarden Sameie I, avholdt den 08.06.2020

SAK 1 **KONSTITUERING**

Valg av møteleder

Valgt ble: Utgår, se punkt. SAK 2.

Opptak av navnefortegnelse

Mottatt til sammen 10 signerte stemmesedler.

SAK 2 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Årsmøte er innkalt i henhold til den midlertidige forskriftens § 3, hvor styret den 11.05.2020 har besluttet å gjennomføre ordinært årsmøte uten fysisk oppmøte.

SAK 3 Valg av referent og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Forretningsfører, Hilde Eriksen, ivaretar jobben som sekretær/protokollfører.

Styremedlemmene Hans Klavestad og Thor Edvardsen vil undertegne protokollen.

SAK 4 **ÅRSBERETNING FOR 2019**

Det vises til styrets årsberetning for 2019 i innkallingen til årsmøte og det foreslås at denne godkjennes.

10 stemmer for
Ingen stemmer imot

Vedtak: Godkjent.

SAK 5 **ÅRSREGNSKAP FOR 2019**

A) Årsregnskap for 2019
Det vises til utsendt resultatregnskap i innkallingen til årsmøte, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

10 stemmer for
Ingen stemmer imot

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at overskudd kr 13.253 avregnes den enkelte sameier.

10 stemmer for
Ingen stemmer imot

Vedtak: Godkjent

SAK 6 **BUDSJETT FOR 2020/FELLESKOSTNADER 2020**

Styret foreslår å vedta utsendt budsjett for 2020 med ett budsjettert overskudd på kr 3.280,-

Styret foreslår å øke innbetaling av felleskostnader fra 01.07.2020 med kr 2 pr kvm pr mnd. for å ta høyde for generell prisstigning.

10 stemmer for
Ingen stemmer imot

Vedtak: Godkjent

SAK 7 **VEDLIKEHOLD/VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond pr 01.01.2019	274.996,-
Innbetalt 2019	67.670,-
Saldo pr 31.12.2019	342.666,-

Styret foreslår å innbetale samme beløp som tidligere, kr 75.000 for 2020 fordelt etter sameierbrøk til fremtidig vedlikehold. Det er pr i dag ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider.
Styret foreslår at dette innbetales med forfall 01.10.2020

10 stemmer for
Ingen stemmer imot

Vedtak: Godkjent

SAK 8 **STYRESAMMENSETNING - VALG**

Hele styret er i år på valg.
Styret stiller til gjenvalg, men ønsker at de som ønsker å bidra med styrearbeidet tar kontakt med styret.
Styremedlem Thor Edvardsen planlegger å flytte i 2020 og styret trenger derfor en vara som kan tre inn i hans posisjon. Interessenter bes henvende seg til styret.

Det sittende styret ble gjenvalgt med:
10 stemmer for
Ingen stemmer imot.

A) Valg av styreleder:

Forslag:	Øyvind Næss Henriksen	2 år
Motforslag:	ingen	

B)) Valg av 3 styremedlemmer

Forslag :	Hans Klavestad	2 år
	Heidi Ween	2 år
	Thor Edvardsen	1 år
Motforslag:	ingen	

SAK 9 **EVENTUELT**
Sak 9 Eventuelt blir ikke behandlet.

Seksjonsnummer-/leilighetsnummer:

Dato:	
Navn i blokkbokstaver:	
E-post:	
Signatur:	

Dovile Kuliesiute

E.post kuliesiutedo@gmail.com

Att.: Dovile Kuliesiute

Vedr. overdragelse av :	Leil 303 G.nr. 107, B.nr. 1119, S.nr. 24 Fjellhamarveien 56 B
Selger:	Dovile Kuliesiute og Artus Daniss

Stasjonsgaarden Sameie - org.nr. 971 266 449

Fellesutgifter akonto p.t.	kr 1.393,00 pr. mnd.
Restanse pr. dato	kr 7.163,00
Avregning felleskost 2020	
Andel fellesgjeld:	0,-
Vaktmester:	Olavsgaard Eiendom AS v/Jaroslaw Kurowski
Styreleder:	Øyvind Henriksen tlf. 63 84 77 50 Olavsgaard Eiendom AS Hvamstubben 11 2013 Skjetten
Forretningsfører:	Olavsgaard Eiendom AS tlf. 63 84 77 50 v/Øyvind Henriksen
Opplysningsgebyr:	kr 4.000,00 Konto nr. 6205.05.10927 - Olavsgaard Eiendom AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige forsikringsnummer 79667334
Diverse	Det følger en stk biloppstillingsplass.
	Vedlagt følger vedtekter: Resultat 2020, Protokoll fra sameiemøte 2019(ikke signert), Revisjonsberetning 2020, faktura for opplysninger
	Hvam 31.08.21

Vennligst send overdragelsesopplysninger til forretningsfører

Med vennlig hilsen

Une Lise Ottesen

Une Lise Ottesen
Olavsgaard Eiendom AS

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 1119, Seksjonsnummer 24 i 3029 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.08.2021 kl. 11.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.08.2021 kl. 11.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/8821-1/200 04.01.2017

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
DANISS ARTURS
FØDT: 31.12.1990 IDEELL: 3/5
KULIESIUTE DOVILE
FØDT: 12.03.1986 IDEELL: 2/5

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1954/100123-1/8 11.01.1954

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3029 GNR: 107 BNR: 1119

1957/5415-2/8 02.12.1957

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Fjellhamarvn 56
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 1118

1958/5480-1/8 13.11.1958

ERKLÆRING/AVTALE
om plikt til å bære ansvaret for at ventilasjonskanaler
er er forskriftsmessig utført
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3029 GNR: 107 BNR: 1119

1989/4014-1/8 02.05.1989

ERKLÆRING/AVTALE
Kartforr. holdt den 15.02.89

Areal 1099.70 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 1118

1989/4015-1/8 02.05.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kartforr. holdt den 15.02.89.
Areal 2918.26 m2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3029 GNR: 107 BNR: 1119

2017/8826-1/200 04.01.2017 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010

GRUNNDATA

1990/13558-1/8 31.10.1990 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/2284

2006/422438-2/200 07.09.2006 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 39
Formål: Næring
Sameiebrøk: 186/3188
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 46
Formål: Næring
Sameiebrøk: 151/3188

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/3188

2020/356675-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 1119 FNR: 0 SNR: 24

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Lørenskog kommune
Adresse Rådhuset, 1470
Telefon

Utskriftsdato: 24.08.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lørenskog kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3029 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1119 **Seksjonsnr.:** 24
Adresse: Fjellhamarveien 56B, 1472 FJELLHAMAR
Referanse: Fjellhamarveien 56B 1472 FJELLHAMAR

Kommuneplan vedtatt	
Dato	Kommuneplan 2015-2026 ble vedtatt 11. februar 2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	24-5-01 Fjellhamar sentrum øst
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor.

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
5 vedlegg

Kommentar
Varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune. Se vedlegg.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

24-5-01
FJELLHAMAR SENTRUM ØST
REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Avgrensning
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. 24-5-01, datert 22.02.02, sist revidert 25.04.03.

§ 2

Formål
Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder med blandet formål	- bolig/forretning/kontor, felt BFK1 - BFK2.
	- forretning/kontor, FK1.
Offentlige trafikkområder	- kjørevei
	- fortau
	- annen veigrunn.
Fellesområder	- felles vei, FV1 - FV2.
Spesialområder	- bekkedrag, SPB
	- privat vei og parkering, SPVP1
	- frisiktsone.

§ 3

Fellesbestemmelser for byggeområder

3.1 Tillatt bebygd areal, % - BYA, skal ikke overskride 40 %.

3.2 Samlet areal for forretningsvirksomhet innenfor byggeområder skal ikke overstige 3.000 m² T-BRA.

3.3 Planmyndigheten skal ved sin behandling av søknad om tillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.

3.4 Utelagring er ikke tillatt.

3.5 Ved søknad om tillatelse skal medfølge situasjonsplan som viser plassering av bebyggelse med angivelse av etasjeantall, gesims- og mønehøyder, takform og materialbruk, evt. også illustrert med oppriss og perspektivtegninger hvis planmyndigheten krever det.

3.6 Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til vedtekt for Lørenskog kommune. Minimum 5% av parkeringsplassene skal opparbeides for funksjonshemmede.

3.7 Ved søknad om tillatelse skal medfølge støyutredning som viser at området er skjermet mot støy i henhold til retningslinjene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Før byggetillatelse gis må det også dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for høyere støybelastninger, herunder vibrasjonsstøy fra jernbanen, enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter, lover og regler. Tiltakshaver plikter å iverksette tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå.

Nødvendige tiltak skal være gjennomført før brukstillatelser gis.

§ 4

Byggeområde – bolig/forretning/kontor, felt BFK1 og BFK2

4.1 I områdene kan oppføres bebyggelse for bolig, forretning, kontor med tilhørende arealer og anlegg for trafikk, parkering og grøntanlegg.

4.2 På området BFK2 tillates parkering etablert i kjelleretasje under hele byggeområdet.

4.3 Gjennomsnittlig gesimshøyde = 11 m og maksimum mønehøyde = 17 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne høyere bygninger, oppbygg eller lignende der det arkitektonisk, landskapsmessig og på annen måte ligger til rette for det.

3.1 Detaljert plan for alle utendørsarealer, høydesatt og med materialbeskrivelse, skal inngå i søknad om tillatelse. Planen skal vise utforming av kjøre- og parkeringsarealer samt lekeareal, grøntarealer og beplantninger. Lekeareal skal opparbeides i henhold til Lørenskog kommunes vedtekter.
Ved søknad om tillatelse på BFK2 skal situasjonsplan og plan for utendørsarealer også inkludere område FK1.

3.2 Ved søknad om tillatelse skal det også dokumenteres at grunnforholdene ved fundamentering av bygget, tilliggende parkeringskjeller i område FK1 og utførelsen ved flytting av bekk i område SPB er tilfredsstillende og at ikke utglidning av jernbanefyllingen kan risikeres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket før det gis tillatelse.

§ 5

Byggeområde – forretning/kontor, FK1

5.1 I området kan oppføres bebyggelse for forretning, kontor med tilhørende arealer og anlegg for trafikk, parkering og grøntanlegg.

5.2 På området tillates parkering etablert i kjelleranlegg under hele byggeområdet.

5.3 Maksimum gesimshøyde = 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng/kjellerparkering.

Detaljert plan for alle utendørsarealer, høydesatt og med materialbeskrivelse, skal inngå i søknad om tillatelse. Planen skal vise utforming av kjøre- og parkeringsarealer samt grøntarealer og beplantninger.
Ved søknad om tillatelse på FK1 skal situasjonsplan og plan for utendørsarealer også inkludere område BFK2.

5.4 Ved søknad om tillatelse skal det også dokumenteres at grunnforholdene ved fundamentering av parkeringskjeller, tilliggende bygg i område BFK2 og utførelsen ved flytting av bekk i område SPB er tilfredsstillende og at ikke utglidning av jernbanefyllingen kan risikeres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket før det gis tillatelse.

§ 6

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg og fortau

6.1 Kjøreveg og fortau skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til vegnormaler. Kryssene, mellom Fjellhamarveien og Marcus Thranes vei og Fjellhamarveien og FV1 og FV2 må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Alle gangfelt skal være opphøyd.

Annen veigrunn

6.2 Område skal opparbeides på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 7

Fellesområder – felles vei, FV1 og FV2

7.1 Felles veier FV1 og FV2 skal betjene og være felles for de eiendommer/byggeområder som med piler er tilknyttet veiene i henhold til plankartet.

§ 8

Spesialområder, SPVP1 og SPB

Spesialområde – privat vei og parkering, SPVP1

8.1 Spesialområde SPVP1 skal opparbeides som adkomstvei og parkeringsplass til Fjellhamar Brug. Innenfor området kan det opparbeides 33 parkeringsplasser. Restområdene skal behandles parkmessig.

Spesialområde – bekkedrag, SPB

8.2 Spesialområde SPB skal opparbeides som et grøntområde med flytting av eksisterende bekkedrag. Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides detaljplaner med profiler som blant annet skal vise tilkopling til nytt overvannssystem og sammenføyning med eksisterende utløpsledning. Området skal beplantes med trær på begge sider av bekken.

Spesialområde - frisiktsone

8.3 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers planum.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre 11.06.2003

Avtale foreligger.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2015-2026**, vedtatt av kommunestyret 15.2.2015 og sist endret av kommunestyret 18.11.2015.
  Del 3 som er vedlagt, inneholder planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer samt temakart.

  Kommuneplanens dokumenter finner du ved å gå inn på linken nedenfor:
  https://www.lorenskog.kommune.no/filOversikt.aspx?MId1=13219&FilkategoriId=451

- 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:
  https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes:
  Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS
  E-post: tinglysing@kartverket.no
  Kundesenter tinglysing: 08700
  Mer informasjon: www.kartverket.no

LINK ARKITEKTUR

«Eiers_navn»
«Postadresse»
«Postnrsted»

Vår ref	Deres ref	Dato
A61185		02.05.2014

Varsel om oppstart av planarbeid, oppstart utbyggingsavtale og utlegging av planprogram for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune

På vegne av Fjellhamar Utvikling og Lørenskog kommune og i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8, 12-9 og 14-2 og Forskrift om konsekvensutredning, varsles oppstart av arbeider med reguleringsplan – områderegulering, med tilhørende konsekvensutredning, for Fjellhamar sentrum. Planarbeidene omfatter eiendommene gnr./bnr. 107/1, 107/11, 107/40, 107/762, 107/1119, 107/1218, 107/2855, mfl.

Planforslaget fremmes som en offentlig områderegulering utarbeidet av private, dette i tråd med vedtak i teknisk utvalg 10.4.2013.

Planområdet

Planområdet er avgrenset som vist på vedlagt kartutsnitt, og planområdet er på ca. 180 daa. Den endelige avgrensningen av planen vil bli avklart i planarbeidet.

Gjeldende plan og pågående planarbeid

I gjeldende kommuneplan 2007-2030 er planområdet avsatt til erverv, offentlige bygninger og senterområde. I gjeldende reguleringsplaner er en stor del av planområdet regulert til industri, og for øvrig regulert til offentlig formål, bolig/forretning/kontor, offentlig og privat veiareal og park/parkbelte.

Det pågår arbeid med reguleringsplan for Fjellhamar øst. Reguleringsarbeidet er ikke varslet ennå.

Formålet med reguleringsplanen

Ønsket arealbruk er verken i tråd med gjeldende reguleringsplaner eller kommuneplan og krever utarbeidelse av ny reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven §12-1.

Formålet med omreguleringen er å legge til rette for en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, ved transformasjon av industriområdene til bolig og sentrumsfunksjoner og regulering av Fjellhamar skole. Endelig reguleringsformål vil avklares gjennom planprosessen.

Konsekvensutredning og planprogram

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning (KU), og Lørenskog kommune har konkludert med at planen skal konsekvensutredes. Planen utløser krav om KU primært på grunn av at boligformål er i strid med overordnet plan – kommuneplanen for Lørenskog.

Lørenskog kommune er ansvarlig myndighet og kommunestyret skal behandle planprogrammet og reguleringsplanen med tilhørende konsekvensutredning.

Planprogrammet legges ut til høring parallelt med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider. Planprogrammet kan lastes ned fra http://linkarkitektur.no/no/prosjekter/?Type=Plan kunngjøringer, og kan tilsendes i papirutgave på nærmere forespørsel til undertegnede. Planprogrammet følger som vedlegg til offentlige og private høringsinstanser.

Utbyggingsavtale

Det gjøres også kjent at det tas opp forhandlinger mellom Lørenskog kommune og utbygger om utbyggingsavtale, jfr. plan- og bygningslovens § 17-4. Avtalen vil ta opp forholdet mellom planlagt utbygging og kommunal infrastruktur mv. i området.

Forslagsstiller og grunneier

Forslagsstiller er Fjellhamar Utvikling og Lørenskog kommune, som begge er store grunneiere i planområdet. LINK arkitektur AS er engasjert som arkitekt og ansvarlig for reguleringsarbeidene.

Informasjon og medvirkning

Vi ønsker velkommen til åpent informasjonsmøte **mandag 19. mai**:

- Befaring på industriområdet kl. 17.30 i Marcus Thranes vei 100 på Fjellhamar (ved hovedlageret)
- Informasjonsmøte/plansmie kl. 18.45 i aulaen på Fjellhamar skole

Hensikten med møte og befaring er å informere om planen og motta innspill fra berørte parter. For nærmere informasjon kontakt LINK arkitektur AS ved Camilla Mohr, tlf.: 95 13 17 32 eller cam@linkarkitektur.no.

Merknader

Merknader sendes til LINK arkitektur AS v/ Camilla Mohr, Elveveien 81, 1366 Lysaker, cam@linkarkitektur.no. Frist for merknader settes til **20.6.2014**.

Det bør skilles tydelig mellom høringsmerknader som gjelder planprogrammet og merknader som gjelder reguleringsplanarbeidet.

Det er ikke nødvendig å sende merknader til Lørenskog kommune. Merknadene vil bli samlet og kommentert av LINK Arkitektur AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med plandokumentene.

Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute, vil selve planforslaget med tilhørende konsekvensutredning bli utarbeidet for deretter å bli sendt til Lørenskog kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Camilla Mohr

LINK arkitektur AS

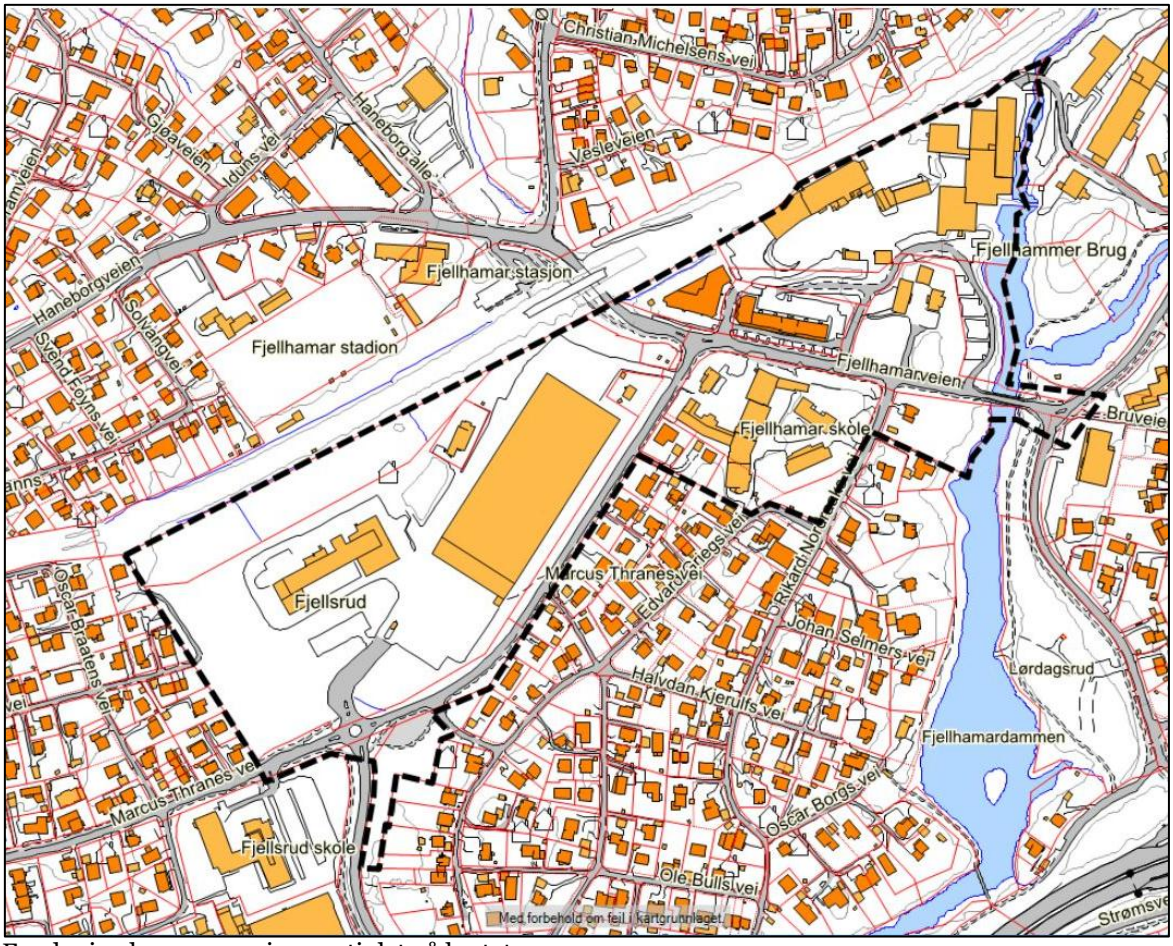
Vedlegg 1: Kartskisse

Vedlegg 2: Forslag til planprogram (vedlegges kun til offentlige og private høringsinstanser)

Vedlegg 1

Til varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale, samt utlegging av planprogram for, gnr/bnr 107/40 med flere, Lørenskog kommune

Kartskisse

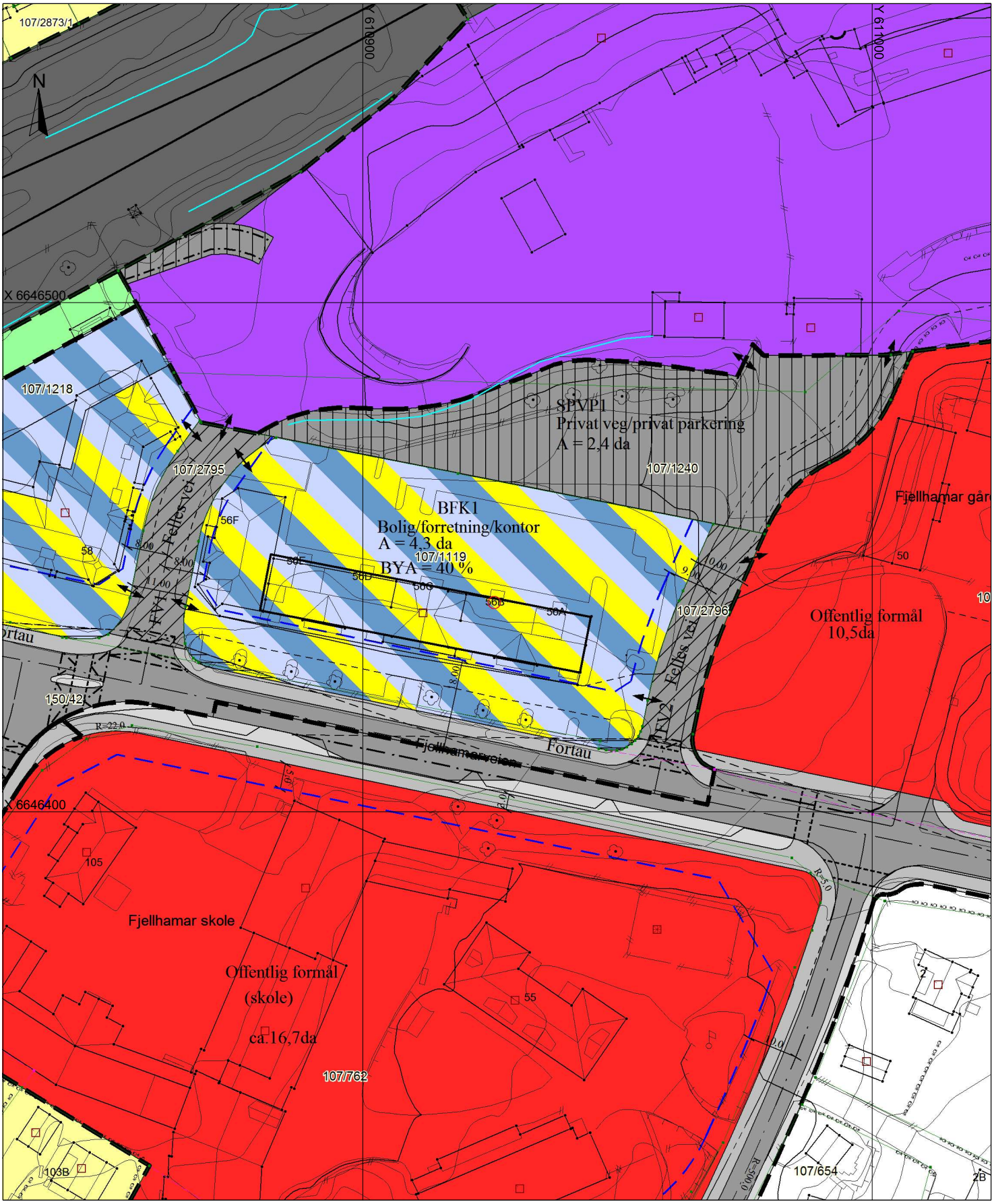


Foreløpig planavgrensning er stiplet på kartet.

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1119** Adresse: **Fjellhamarveien 56B**



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

KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

DEL 3 PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt 11.02.2015. Sist revidert 31. mai 2017

Innhold

1 PLANBESKRIVELSE 5

1.1 AREALSTRATEGI 5
1.2 T-BANE 6
1.3 RETNINGSLINJEOMRÅDER 6
1.4 UFORMELLE PLANVERKTØY 6
1.5 HANDEL 6
1.6 FORMÅLSENDRINGER 7
1.7 MULIG OMFORMINGSOMRÅDE 7
1.8 NÆRMERE OM DE ULIKE AREALFORMÅLENE 8
1.9 BESTEMMELSER 9

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 10

§ 1. HENSIKTEN MED AREALDELEN 10
§ 2. FORHOLDET TIL ØVRIGE PLANER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 10
§ 3. PLANKRAV 10
§ 4. UTBYGGINGSAVTALER 13
§ 5. KRAV TIL INFRASTRUKTUR 13
§ 6. REKKEFØLGEKRAV 15
§ 7. UTFORMING 15
§ 8. SKILT OG REKLAME 16
§ 9. UTEOPPHOLDSAREAL 17
§ 10. PARKERING 17
§ 11. STØY 19
§ 12. HENSYNSSONER 19
§ 13. NATUR OG LANDSKAP 20
§ 14. GJENNOMFØRINGSFASE 20
§ 15. BOLIG 21
§ 16. FORRETNING 21
§ 17. TJENESTEYTING 21
§ 18. NÆRING 21
§ 19. BOLIG/TJENESTEYTING/IDRETT 21
§ 20. GRØNNSTRUKTUR 21
§ 21. MARKA 23
§ 22. RETNINGSLINJER FOR ANGITTE OMRÅDER 24

3 TEMAKART 27

3.1 RETNINGSLINJEKART 27
3.2 AVKJØRSLER 30
3.3 FJERNVARME KONSESJONSOMRÅDE 31
3.4 GANG-, SYKKEL- OG TURVEIER 32
3.5 GRØNNSTRUKTUR 33
3.6 HENSYNSONER (SIKRINGSSONER, FARESONER) 34
3.7 LØYPER I MARKA 35
3.8 STØYSONER 36

1 Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel består av et plankart og bestemmelser og retningslinjer, med vedlegg, og er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk.

Arealdelen for 2014 – 2025 bygger på de samme hovedprinsippene som arealdelen for 2007 – 2030. I tråd med intensjonene om å fortette innenfor byggesonen er det ikke lagt inn nye utbyggingsområder, men enkelte områder har fått nye formål og det er også enkelte andre endringer.

Etter at forrige kommuneplan ble vedtatt i 2007, har det kommet ny plan- og bygningslov. Alle formålsbetegnelser og fargekoder er derfor oppdatert i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

1.1 Arealstrategi

Overordnet arealstrategi viser hovedlinjene i videre utvikling av Lørenskog:

Framtidig T-baneakse legges til grunn for en fortetting i og omkring knutepunkter:

- Lørenskog sentrum avgrenses og tydeliggjøres som kommunesenter og knutepunkt med T-bane og bussterminal. Sentrum prioriteres for offentlig og private tjenesteyting, handel, kultur og boliger.

- Nordbyhagen/ A-hus utvikles som «campus»-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger.

- Visperud avgrenses og utvikles til næringspark med vekt på arbeidsintensiv næring, kontor. Utviklingen bør sees i sammenheng med planer for utvikling av Karihaugen i Oslo.

Jernbaneaksen videreutvikles og det fortettes rundt eksisterende stasjoner:

- Fjellhamar videreutvikles som tettsted med lokalsenterfunksjoner. Området har et potensial for boligutbygging.

- Lørenskog stasjon: videreutvikles som stasjonsby/kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller.

Tverraksene mellom de viktigste knutepunktene, sentrum og lokalsentrene prioriteres til gange, sykkel og kollektiv.

Lørenskog grønne sentrum videreføres og grønne akser videreutvikles mot Nordmarka og Skedsmo.

Det legges opp til at storparten av veksten i boliger og arbeidsplasser tas gjennom fortetting og transformasjon. LNFR-områder, viktig grønnstruktur, Marka og andre grøntområder ligger dermed fast og omdisponeres ikke til utbyggingsformål.

1.2 T-bane

Den kanskje største endringen i forhold til tidligere er at det er lagt inn trasé for T-bane til Ahus, med forlengelse videre mot Lillestrøm. Det er angitt hensynssone i en bredde på 200 meter langs traséen hvor det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre framføringen av en T-bane. Gjennom Lørenskog Sentrum er en noe bredere sone omfattet av hensynssonen som følge av at traséen er noe mer usikker gjennom dette området. Det er banealternativ A i Akershus fylkeskommunes rapport «baneløsninger på Nedre Romerike – traséutredning for T-bane og lokalbane» som er lagt til grunn for den traséen som er lagt inn i kommuneplanen.

Traséen fra Ahus videre mot Skedsmo grense har ikke fått begrensninger gjennom hensynssone, da dette antas å være en forlengelse som ligger noe lenger fram i tid.

1.3 Retningslinjeområder

Siden 1997 har arealdelen hatt egne retningslinjer for Solheim-/Skåreområdet, fra 2003 omtalt som «Lørenskog sentralområde» og definert med dagens avgrensning fra 2007. Dette prinsippet videreføres og utvides ved at det defineres fem retningslinjeområder; Sentralområdet, Fjellhamar, Ødegården, Visperud og Ahus/Nordbyhagen/Torshov.

Retningslinjene for sentralområdet er revidert, men bygger på de samme intensjonene som tidligere.

1.4 Uformelle planverktøy

Kommuneplanen legger opp til det skal utarbeides helhetlige planer for bestemte områder. Til dette kan det vurderes bruk av plantyper som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven, som en prinsipplan. Slike planer vil ikke være juridisk bindende. Planene vil ikke kunne fastsette utnyttelsesgrad eller eksakt arealbruk, men angi en hovedstruktur og behov for offentlige rom og grønnstruktur i et område. Planene vil være retningsgivende for reguleringsplanforslag som fremmes i de aktuelle områdene. Hensikten vil slik sett være at disse planene skal fungere som forlengelse og konkretisering av retningslinjene i arealdelen.

1.5 Handel

Kommunedelplan for handel-, service og senterfunksjoner fra 2003 oppheves og erstattes av arealdelen. Den tidligere kommunedelplanen var retningsgivende for temaet, mens kommuneplanen nå gir mer bindende føringer for lokalisering av handel gjennom plankart og bestemmelser, supplert av retningslinjer.

Som i kommunedelplanen skilles det mellom detaljhandel og plasskrevende varer. Det er vist til fylkesdelplan for handel-, service- og senterstruktur for definisjon av plasskrevende varer. Kort oppsummert tillates handel der det er i tråd med formålet, det vil si i områder avsatt til sentrumsformål og forretning.

På Visperud og Kloppa er det nå åpnet for handel. På Lørenskogveien 75 og Kloppa er det begrenset til plasskrevende varer.

Intensjonen med arealdelen er at detaljhandel skal dreies fra å være kjøpesenterbasert til å være mer utadrettet og bidra til gateliv og attraktive sentrumsområder.

1.6 Formålsendringer

For det sentrale Fjellhamar, på sørsiden av jernbanen, skal arealbruken fastsettes i områderegulering. Arealformål er derfor ikke nærmere spesifisert i kommuneplanen og det er satt krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Ødegårdenområdet var tidligere båndlagt i påvente av kommunedelplan. Denne kommunedelplanen er nå vedtatt og lagt inn i plankartet. En del av arealet båndlegges likevel på nytt da det er planer i området som bryter med tidligere forutsetninger, men som må avklares gjennom reguleringsplan.

Gamleveien 1 var tidligere avsatt til «erverv (inkludert kontor, industri og lager)», men er nå avsatt til framtidig bolig. Gamleveien blir dermed det framtidige skillet mellom næringsarealene på Visperud og boligområdene.

Nordliveien 21 (Futurum) og industriområdet i Haralds vei har fått blandet formål næring/bolig. I Haralds vei er dette gjort etter innspill fra grunneierne i området, som ønsker å utvikle til bolig. Det er likevel valgt å beholde næringsformålet i tillegg. Futurum-området har en beliggenhet som gjør det interessant for boligutvikling selv om det i dag ikke er noe ønske om dette fra grunneier. Næringsformålet er beholdt og endringen innebærer derfor ikke noen endring av mulighetene for utvikling til næringsformål i forhold til tidligere kommuneplan.

Rolvsrud stadion har endret formål fra friområde til bolig/tjenesteyting/idrett. På Rolvsrud og Skårer Vest er formål endret fra sentrumsformål til boligformål og noe tjenesteyting. Dette er mer i tråd med vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner og den faktiske situasjonen i de aktuelle områdene.

I området rundt Skårer gård er de tidligere formålene slått sammen slik at området nå har blandet formål bolig/tjenesteyting.

Området nord for Ahus lå tidligere som rent boligområde i kommuneplanen. Dette området har nå fått blandet formål bolig/forretning/tjenesteyting/næring. Dette gjør at reguleringsplan for området er i tråd med kommuneplanen. Næringsformålet er nytt for området og vil kunne vurderes ved en framtidig omregulering.

Rasta Nord er endret fra erverv og friområde til bolig i tråd med vedtatt reguleringsplan. På Fjellhamar, nord for jernbanen, er et område som tidligere var avsatt til offentlig formål fått formålene friområde og bolig i tråd med vedtatt reguleringsplan. Skårer syd er endret fra erverv til sentrumsformål og bolig i tråd med planarbeid i perioden. Gamleveien 68 -70 er endret fra erverv til framtidig boligformål i tråd med prinsippvedtak om regulering.

På Visperud nord for rv. 159 Strømsveien og på Kloppa, er det begrenset til plasskrevende varer.

1.7 Mulig omformingsområde

Et område like sørvest for Ahus er markert som omformingsområde for sykehusrelatert, arbeidsplassintensiv næring. Avgrensning ikke er endelig fastsatt. Dette er gjort på bakgrunn av innspill fra utbyggingsinteresser i området. Hvorvidt, og i hvilket omfang, området faktisk skal omdisponeres krever imidlertid nærmere utredninger og foreslås derfor avgjort gjennom en egen prosess hvor utviklingen av sykehusområdet som helhet vurderes mer konkret. Tilstrekkelig konsekvensutredning av en eventuell omdisponering er derfor heller ikke gjort i kommuneplanprosessen.

En eventuell omdisponering av området vil være i strid med arealstrategien, da det bryter med tettstedsavgrensningen og innebærer at grøntområder omdisponeres til utbyggingsformål.

Begrunnelsen for likevel å sette døra på gløtt for utbygging i det aktuelle området er å bygge opp under arealstrategiens mål om knutepunktsutvikling med fokus på sykehusrelatert næring rundt Ahus. Det må gjøres en avveining mellom fordeler, ulemper og behov i forhold til at det også er andre områder som kan utvikles rundt Ahus.

Da det foreligger usikkerhet både om avgrensning og om området faktisk skal omdisponeres, så er tidligere arealformål beholdt. Inntil ny plan eventuelt vedtas er det dermed fortsatt tidligere vedtatte reguleringsplaner som er førende for arealbruken i området.

1.8 Nærmere om de ulike arealformålene

Eksisterende boligområder utgjør majoriteten av byggeområdene i kommuneplanen. Dette omfatter etablerte boligområder og områder hvor utbygging til boligformål er i tråd med reguleringsplan. I disse områdene inngår også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier. I sentralområdet kan også andre formål inngå i boligformålet, men bolig er likevel valgt som arealformål i kommuneplanen da bolig er det framtredende formålet.

Småhusområdene utgjør hoveddelen av det som er satt av til eksisterende boligbebyggelse. Hovedregelen i hele kommunen er at byggetiltak krever hjemmel i reguleringsplan, men i disse områdene er en del tiltak unntatt. Vilkårene for unntak fra plankravet framgår av arealdelens bestemmelser §§ 3.2 og 3.3. Det er her gjort enkelte korrigeringer i forhold til tidligere kommuneplan. Den viktigste endringen er at utnyttelsesgraden for «lave» hus er økt fra 27 % til 30 % BYA.

På Skårer Øst og Nordbyhagen så inngår etablerte boligområder i kombinerte formål. Bestemmelsene for boligområder gjelder likevel for boligdelen av disse områdene.

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter formål som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum.

Næringsformålet er i utgangspunktet en samlebetegnelse for næringsvirksomhet som ikke har egne formålsbetegnelser. Dette innebærer blant annet at forretning ikke inngår i næringsformålet. Her er næringsområdene nærmere presisert å omfatte kontor, industri og lager. Dette er en videreføring av forrige kommuneplan. Det er imidlertid presisert at det også kan omfatte annen næringsvirksomhet som ikke inngår i de øvrige formålene (med unntak av sentrumsformålet, som favner mye). For eksempel er dette aktuelt på Losby, hvor hotellområdet er avsatt til næring. Bensinstasjon er et annet eksempel.

Områdene for tjenesteyting omfatter både offentlig og privat tjenesteyting og kan være eksempelvis barnehage, undervisning, institusjon, forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse, sykehus, helseinstitusjoner, administrasjon eller konsulentvirksomhet. Treningssentre vurderes også å falle inn under dette formålet. Her er det i tillegg presisert i bestemmelsene at idrettsanlegg vil kunne plasseres i disse områdene.

Enkelte formål vil kunne tillates innenfor flere hovedformål. Eksempelvis vil kontor kunne innpasses både innenfor næringsområdene, sentrumsområdene og til en viss grad i tjenesteytingsområdene. De fleste underformålene som inngår i tjenesteyting vil også kunne inngå i sentrumsformålet.

Der det er blandede formål er det som hovedregel ikke krav om at alle formålene skal inngå i en videre utvikling. Områder avsatt til bolig/næring vil for eksempel kunne utvikles til kun et av formålene, men omfanget vil i begge tilfeller måtte vurderes nærmere ut ifra normale avveininger i en reguleringssak. Formålene kan også kombineres, men dette må også

vurderes nærmere i forhold til om det er hensiktsmessig og forsvarlig. For eksempel vil bolig og industri ofte ikke være en kurant kombinasjon.

I området rundt Rolvsrud stadion, som er avsatt til bolig/tjenesteyting/idrett er det presisert at idrett skal være hovedformålet i området. På Visperud er det presisert i retningslinjene at forretning, der det er i tråd med formålet, kun tillates i første etasje og fortrinnsvis i kombinasjon med arbeidsplassintensive næringer.

I LNF-områdene tillates kun tiltak som er tilknyttet landbruk. I Marka gjelder markaloven. Markaloven har et reguleringsplankrav for stier og løyper som går lengre enn plankravet i plan- og bygningsloven. Et av vedleggene til arealdelen viser løypetraséer for noen nye løyper eller løypeoppgraderinger som er planlagt og som kan være i grenseland i forhold til markalovens plankrav. Ved å vise disse løypene samla i kommuneplanen synliggjøres konsekvensene totalt sett, noe man ikke får ved reguleringsplaner for hver enkelt trasé. I henhold til forslaget til retningslinjer for behandling av stier og løyper i Marka, kan det da tolkes slik at kommuneplanen oppfyller markalovens plankrav. Tiltak som ville krevd reguleringsplan utenfor Marka, vil kreve reguleringsplan uansett.

De nye lysløypene følger eksisterende løypetraséer. I vestre del av kommunen henger disse sammen med lysløyper i Oslo og kompletterer slik at det blir et rundløypesystem. Forbindelsen Losby – Skullerud – Knuttjern, som ikke er planlagt med lys, følger i hovedsak en eksisterende forbindelse og bidrar til å knytte sammen løypenettet øst og vest i kommunen på en bedre måte. For ridestiene er det en blanding av ny opparbeidelse og eksisterende traséer. Ny lysløype på golfbanen vil inngå som et tiltak i reguleringsplan for det området.

1.9 Bestemmelser

Tidligere vedtekter er revidert og tatt inn i arealdelens bestemmelser. Det samme er forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene er også ellers gjort mer omfattende utover det, med krav til blant annet renovasjon, overvannshåndtering estetikk/arkitektur, boligsammensetning og landskapstilpasning. Temaer som det også var bestemmelser til tidligere, har blitt revidert.

2 Bestemmelser og retningslinjer

§ 1. Hensikten med arealdelen

Kommuneplanens arealdel, med bestemmelser, skal bidra til at utvikling i kommunen skjer i tråd med målsettingene i kommuneplanen og vedtatt arealstrategi.

Arealdelen skal tilrettelegge for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer arealeffektivitet og lavt transportbehov, bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen og høy funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelser.

§ 2. Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, gjelder kommuneplanen foran. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene. Disse bestemmelsene utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Ved motstrid gjelder regulerings-/bebyggelsesplanens bestemmelser, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene.

Følgende kommunedelplaner, eller senere vedtatte revisjoner av disse, gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11.06.2003.
- Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune, del I og del II, vedtatt 13.12.06 (retningsgivende).
- Kommunedelplan for klima og energi i Lørenskog kommune 2010 – 2014, vedtatt 03.02.2010.
- Kommunedelplan landbruk i Lørenskog kommune, landbruksplan for perioden 2007-2018, vedtatt 22.08.2007.
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2014 – 2017, vedtatt 19.03.2014.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29.09.2010, gjøres gjeldende for de deler av kommunedelplanområdet som ikke er regulert iht. kommunedelplanen. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kommunedelplanens bestemmelser.

Følgende kommunedelplaner oppheves:
- Kommunedelplan for handel, service- og senterstruktur, vedtatt 25.06.2003.

§ 3. Plankrav

3.1. Generelt plankrav

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

3.2. Unntak fra plankravet

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

a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.

b) Bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse, samt av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.

c) Oppføring av inntil 4 nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhus menes her eneboliger og tomannsboliger. For bolighus med kun en boenhet (eneboliger) kan det i tillegg tillates en ekstra boenhet på inntil 50 m^2 BRA. Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesaken.

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

3.3. Utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse iht. pkt 3.2

For reguleringsplaner som er listet opp nedenfor under overskriften planliste, oppheves bestemmelsene om største tillatte utnytting og erstattes av bestemmelsene som følger og som er fastlagt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 pkt. 5. Bestemmelsene gjøres også gjeldende 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. 3.2.

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 10,0 meter er maks tillatt % BYA = 25 %.

c) For byggverk med annen takform gjelder tilsvarende som for det med saltaksvolum som kan tegnes til å omslutte takformen.

d) For takopplett og lignende inntil 40 % av underliggende fasades lengde tillates gesimshøyde lik tillatt mønehøyde.

e) Parkering skal være iht. pkt. 10.1.

f) Nødvendig parkeringsareal på terreng iht. pkt. e), som ikke er overbygd, tillates i tillegg til maks % BYA etter pkt. a) og b).

g) Det skal være plass til minst 1 biloppstillingsplass i garasje. Plassering av garasje i henhold til krav om antall plasser skal være vist på søknad om tillatelse sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. Garasje i henhold til krav om antall plasser skal sikres plass i beregnet grad av utnytting.

h) For hver boenhet skal det avsettes minimum 200 m^2 uteoppholdsareal. For boenheter mindre enn 50 m^2 skal det avsettes minimum 100 m^2.

i) Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Planliste

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	U_{max} = 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
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 II	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
33-7-10	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
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

3.4. Områderegulering

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

§ 4. Utbyggingsavtaler

a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl § 17-3. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene. Utbyggingsavtale kan ikke inngås for sosial infrastruktur.

b) Geografisk avgrensning
Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

c) Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

d) Tidspunkt for igangsetting
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelsene til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal dempe/kompensere for omgivelsene.

e) Boligsosiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl § 17-3 annet ledd.

f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling
Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

g) Aktuelle kommunale dokumenter
Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige hovedplaner som budsjett og økonomiplan gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende infrastruktur.

§ 5. Krav til infrastruktur

5.1. Fjernvarme

Bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1, og som ligger innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter lov av 18. april 1986 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jf. energiloven av 29. juni 1990 nr. 50, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Området som inngår i vedtekten er vist på kartvedlegg.

Tilknytningsplikten gjelder ikke for bygninger som oppføres med mindre totalt bruksareal (BRA) enn 500 m^2 eller der det foretas hovedombygging i bygning med mindre enn 500 m^2 BRA i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

5.2. Renovasjon

Følgende avfallsløsninger legges til grunn:

Oppsamlingsenhet	Antall boenheter
Småbeholdere på hjul	< 10 boenheter
Avfallsbrønner	10 - 100 boenheter
Mobilt avfallssug	100 - 250 boenheter
Stasjonært avfallssug	> 250 boenheter

Tabellen er retningsgivende.

I Lørenskog sentralområde skal det planlegges for avfallssug.

Leveringspunkt skal plasseres i kort avstand fra og slik at det er enkelt tilgjengelig fra ytterdør i boenhet.

5.3. Veier og gater

Kommunale veier skal planlegges i henhold til kommunens vei- og gatenorm.
Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover normen. Dette kan være særlig aktuelt i retningslinjeområdene.

5.4. Avkjørsler

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Se temakart 3.2.

a. Rødt - Meget streng holdning

   Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.

b. Blått - Streng holdning

   Antall avkjørsler til veien må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

   Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav. Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

   Antall avkjørsler til veien bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på fremtidige utviklingsmuligheter.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veier - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles.

Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

5.5. Overvannshåndtering

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Naturlige flomveier skal bevares.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

§ 6. Rekkefølgekrav

6.1. Skårersletta

Parallelt med utbygging langs Skårersletta skal Skårersletta opparbeides i henhold til reguleringsplan.

6.2. Ahus/Nordbyhagen

Før det kan settes i gang regulering innenfor retningslinjeområde for Ahus/Nordbyhagen, skal det utarbeides en helhetlig plan for området som angir områdets hovedstruktur, inkludert hovedgate- og veinett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, samt siktlinjer og andre forhold som kommunen finner nødvendig.

§ 7. Utforming

7.1. Estetikk/arkitektur

Bebyggelse og anlegg skal ha god utforming i forhold til naturgitte og bygde omgivelser, sin funksjon og seg selv. Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering.

Tiltaket skal ha et arkitektonisk uttrykk som er bevisst og forklart. Bygningens og fasadenes forskjellige elementer skal ha en detaljeringsgrad og utforming som står i direkte forhold til de proporsjoner og det formspråk som benyttes. Bygninger skal gis dimensjoner og proporsjoner som er i overensstemmelse med dets funksjon og menneskelig nærhet.

Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk. De skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Innganger skal gis en plassering som er logisk i forhold til terreng, tilgjengelighet og den grad av offentlighet som bygningens funksjon innebærer.

Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangsparti og den enkelte bruksenhet skal være klimatisert.

Tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på en best mulig måte.

7.2. Boligsammensetning

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser.

For hvert av de fem ulike fortetningsområdene skal det i reguleringsplanene fastsettes en fordeling mellom ulike bolig-/leilighetsstørrelser og typer.

§ 8. Skilt og reklame

8.1. Definisjoner

Med skilt i bestemmelsens forstand forstås tiltak som informerer om navn og virksomhet.

Med reklameinnretning forstås et fysisk tiltak for å tilby varer, tjenester og arrangementer, ved hjelp av typografi, plakater, bilder, symboler og figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparenter eller annet medium.

8.2. Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at det visuelle miljøet i det offentlige rom som påvirkes av skilt og reklameinnretninger blir utformet etter en estetisk vurdering i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset bygningenes arkitektoniske utforming. Skilt på samme fasade skal være samordnet.

Vurderingen skal vektlegge typografi, belysning, lyskontraster, forholdet til natur, bebyggelse, arkitektoniske elementer, farge og materialbruk.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

8.3. Søknad

Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

8.4. Bestemmelser

a) Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner. Reklame på markiser tillates ikke.
b) Skilt og reklameinnretninger på fortau tillates ikke.
c) Skilt og reklameinnretninger er søknadspliktig når overkanten er mer enn 3,6 m over

ferdig terreng.

d) Skilt større enn 3 m² er søknadspliktige.
e) Gjentetting/avblending av vinduer med folie eller lignende med logo, logofarger, reklamebudskap eller lignene tillates ikke.
f) Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
g) Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.
h) Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

§ 9. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Ved planlegging av boliger i form av blokkbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til lekeplass, minimum en lekeplass for hvert fellestun. Størrelse skal vurderes ut fra utforming, kvalitet og kreativt innhold på lekeplassen og antallet boliger den er felles for. Der det anses å være hensiktsmessig kan flere mindre lekeplasser til sammen utgjøre påkrevet lekeplassareal. I rimelig tilknytning til boligene skal det være romslige områder egnet for uorganisert aktivitet for barn og unge.

Nødvendig uteoppholdsareal skal løses på egen grunn. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på parkeringsdekke, må dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for rimelig innslag av busker og trær.

Minste tillatte uteoppholdsareal for bolig i blokkbebyggelse er 35 m² per boenhet. I retningslinjeområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 25 m² per boenhet.

For konsentrert småhusbebyggelse (boenheter sammenkjedet med bod, garasje eller lignende, rekkehus, firemannsboliger og andre boligtyper som etter kommunens skjønn må anses å falle inn under betegnelsen), er minste tillatte uteoppholdsareal 50 m² per boenhet.

For småhusbebyggelse for øvrig, gjelder pkt. 3.3 bokstavene h) og i).

§ 10. Parkering

10.1. Småhusområder

For boliger i småhusbebyggelse etter pkt. 3.3 skal det være tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser, minimum to, per boenhet på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. I tillegg kommer oppstillingsplass for 0,5 bil per bolig for besøkende. For ekstra boenheter under 50 m² etter pkt. 3.2 bokstav c), halveres kravene.

10.2. Øvrige områder

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tabellen angir ytre rammer som parkeringsdekning for bil skal vurderes innenfor. Det kan ikke uten videre forventes at minimums- eller maksimumsnormen godkjennes. For alle formål skal beliggenhet og kollektivtilgjengelighet vektlegges ved vurderingen av parkeringsdekning.

Formål	Antall plasser		Enhet	Merknad
	Min.	Maks		
Bolig	0,8	1,5	Per boenhet	Inkludert gjesteparkering
Forretning		1,2	Per 100 m^2 BRA	For dagligvareforretninger kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning
Kontor		0,7	Per 100 m^2 BRA	
Bevertning		4	Per 10 seter	
Skole		0,8	Per ansatt	Det må legges til rette for henting/levering
Barnehage		0,8	Per ansatt	Det må legges til rette for henting/levering
Institusjoner	0,2	1	Per ansatt	En del av plassene må reserveres besøkende
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse		6	Per 10 seter	
Treningssenter		0,5	Per 100 m^2 BRA	
Øvrig tjenesteyting		1	Per 100 m^2 BRA	
Industri/verksted	0,5	1	Per 100 m^2 BRA	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med
Lager	0,2	1	Per 100 m^2 BRA	

Der antall ansatte er parameteret må det gjøres en kvalifisert vurdering av hvor mange ansatte som forventes. Der antall plasser er parameteret må det tilsvarende vurderes av hvor mange plasser/besøkende lokalene skal være beregnet for.

For andre formål vurderes parkeringsdekning i reguleringsplan.

5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Reserverte p-plasser for forflytningshemmede (HC-plasser) kommer i tillegg til p-normen.

I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

Bildeling/bilpool skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres i sentrumsområdet.

Parkering skal i all hovedsak løses under bakken. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringskjellere utgjør fasade mot gate eller offentlig rom.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer.

10.3. Sykkelparkering

For bolig, arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter skal det etableres et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Omfang vurderes i reguleringsplan. Sykkelparkering skal plasseres med nærhet til inngang og med god og trafikksikker tilgang fra gang-/sykkelvei. Sykkelparkeringsplasser skal være av høy kvalitet. På strategiske punkter og ellers der kommunen finner det nødvendig skal det anlegges sykkelparkering under tak.

§ 11. Støy

11.1. Generelle bestemmelser

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.

11.2. Avviksområder

Innenfor retningslinjeområdene Lørenskog sentralområdet, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus, kan støyfølsomme formål vurderes i rød støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

§ 12. Hensynssoner

12.1. Sikringssone

Innenfor sone H190_1 tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av t-bane.

Innen 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 159/Blåkolltunellen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra Statens vegvesen.

12.2. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging for flere eiendommer

Innenfor sone H810_1 tillates ikke detaljregulering uten hjemmel i områderegulering. Tidligere vedtatte reguleringsplaner i området gjelder fortsatt.

12.3. Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)

Området kan vurderes som område for sykehusrelatert, arbeidsplassintensiv næringsutvikling. Det må vektlegges sammenheng med sykehusområdet, ivaretakelse av landskaps- og naturverdier og gangavstand til t-banestasjon. Nødvendige arealer for gravlund og seremonibygg må enten videreføres i området eller det må skaffes til veie erstatningsareal.

12.4. Flom

I flomutsatte områder skal det i utgangspunktet ikke planlegges bebyggelse. Eventuelle tiltak må utformes slik at det tåler å stå under vann.

12.5. Høyspenningsanlegg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftlinjer (H370). Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

12.6. Anlegg i bakken

Det tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av eksisterende eller framtidige installasjoner eller anlegg under bakken, eller berørt myndighet.

§ 13. Natur og landskap

Ved all utbygging skal det tas hensyn til grønne forbindelser, uformaliserte stier og tråkk.

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Landskapets karakter skal hensyntas.

§ 14. Gjennomføringsfase

14.1. Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

14.2. Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

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 varsling av naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som eksempelvis sprenging, boring, pigging, peling, spunting og lignende eller vedvarende lav- eller høyfrekvent lyd mellom klokka 1900 og 0700.

§ 15. Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, daglivareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

I Lørenskog sentralområde kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

§ 16. Forretning

Detaljhandel tillates kun innenfor avgrensningen av retningslinjeområdene for Visperud, Lørenskog Sentralområde, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus/Nordbyhagen, der dette er i tråd med arealformålet, og ellers der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende regulerings-plan. Detaljhandel tillates også innenfor område avsatt til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder avsatt til forretning tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres i tråd med gjeldende fylkesdelplan for handel, service- og senterstruktur eller regional plan som avløser denne.

§ 17. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan også tillates innenfor formålet

§ 18. Næring

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

§ 19. Bolig/tjenesteyting/idrett

Hovedformålet i området skal være idrett.

§ 20. Grønnstruktur

20.1 Tiltak

Det tillates opparbeidet stier, turveier og ellers tiltak som fremmer rekreasjon, friluftsliv og lek under forutsetning av at viktige natur- og landskapskvaliteter ivaretas. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og ellers der det er forenlig med de hensyn grønnstrukturformålet skal ivareta.

Der det er i samsvar med tidligere vedtatt reguleringsplan tillates også gravlund.

20.2 Retningslinjer

Boliger skal ha følgende dekningsgrad av parker:

a) Offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand.

b) Offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand.

For småhusområdene tilfredsstilles krav a) ved kvartalslekeplasser, balløkker, og andre opparbeidede friområder, som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet, og krav b) ved nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted.

Nye parker bør lokaliseres 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-/sykkelvei.

Ved skoler skal det anlegges ballplasser som er åpne for allmennheten utenfor skoletid.

Det skal også planlegges ballplasser, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet, ved større utbygginger.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter i form av småhusbebyggelse, frittliggende eller konsentrert, skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m^2 for hver 25. bolig.

§ 21. Marka

Det vises til temakart 3.7 planlagte løyper i Marka.

Løypa Igletjern – Bjørndalen kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.

Løypa rundløype 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.

Ridestitraséer 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.

Unntaket fra krav om reguleringsplan i denne bestemmelsen gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

§ 22. Retningslinjer for angitte områder

22.1 Sentralområdet (Lørenskog sentrum og Skårer)

Området skal utvikles bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Lørenskog Sentrum og Skårer skal utvikles med ulik karakter som gjenspeiler Lørenskog sentrums status som kommunesenter og Skårers status som lokalsenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og lignende legges primært til sentrum.

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng.
Det skal utarbeides en helhetlig plan for videreutvikling av området, som angir områdets hovedstruktur, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Bruk av områdeplaner skal vurderes.

Skårersletta skal fungere som en lokal «ryggrad» som binder sammen Lørenskog Sentrum og Skårer. Den skal utvikles som en bygate med spesielt god framkommelighet for syklende og gående og i tillegg til å være en transportåre skal det legges vekt på å utvikle Skårersletta som et attraktivt byrom. Det skal opparbeides med allébeplantning, eller innslag av trær på annen måte. Avgrensningen i nord og sør bør markeres med fondmotiv. Bebyggelse langs Skårersletta skal ha variasjon i utforming, fasadeliv og funksjoner.

Det skal legges vekt på å etablere en velfungerende og lesbar hovedstruktur av veier, gater, plasser og grønne arealer i området, med utgangspunkt i Skårersletta og parkdrag gjennom Skårer og Rolvsrud med utløp i Skårersletta.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg. Videreutvikling av handel skal skje i tilknytning til eksisterende kjøpesentre og langs Skårersletta.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til bussterminalen og framtidig t-banestopp. Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.2 Fjellhamar

Det sentrale Fjellhamar skal utvikles i henhold til områdeplaner.

Fjellhamar skal utvikles som et lokalsenter med vekt på områdets kulturhistoriske og naturgitte forutsetninger.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til jernbanestasjonen.

Fjellhamarelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig, samtidig som viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.3 Lørenskog stasjon/Ødegården

Det skal ikke legges til rette for en utvikling som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter.

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. For å oppnå dette må blant annet bruk av områdeplaner vurderes.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til jernbanestasjonen.

Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien skal sikres. Nord for jernbanen skal en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ellingsrudelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig eller som et turdrag. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.4 Visperud

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. For å oppnå dette må blant annet bruk av områdeplaner vurderes.

Arbeidsplassintensiv næring skal være det framtredende formålet i området. Forretning tillates kun i 1. etasje og fortrinnsvis i kombinasjon med arbeidsplassintensiv næring

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestopp.

Ellingsrudelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som er bindeledd mellom Haneborgåsen/Gjelleråsen og Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

22.5 Ahus/Nordbyhagen/Torshov

Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng.
Det skal utarbeides en helhetlig plan for videreutvikling av området, som angir områdets hovedstruktur, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Bruk av områdeplaner skal vurderes.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg og ligge sentralt i området rundt framtidig t-banestasjon.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

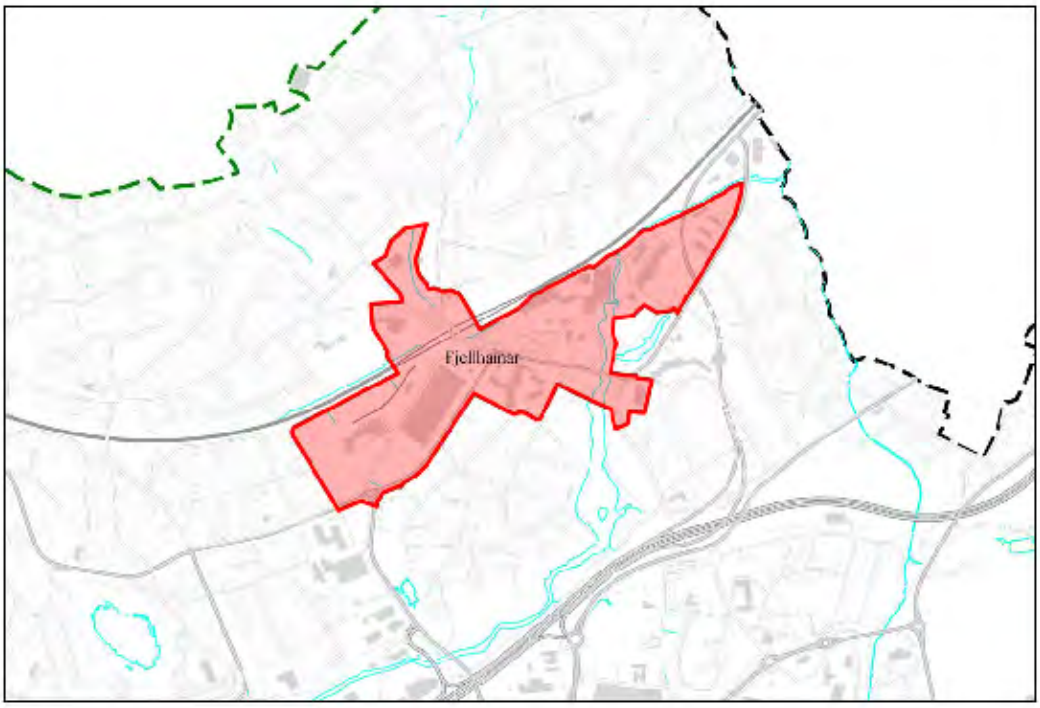
Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestasjon.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

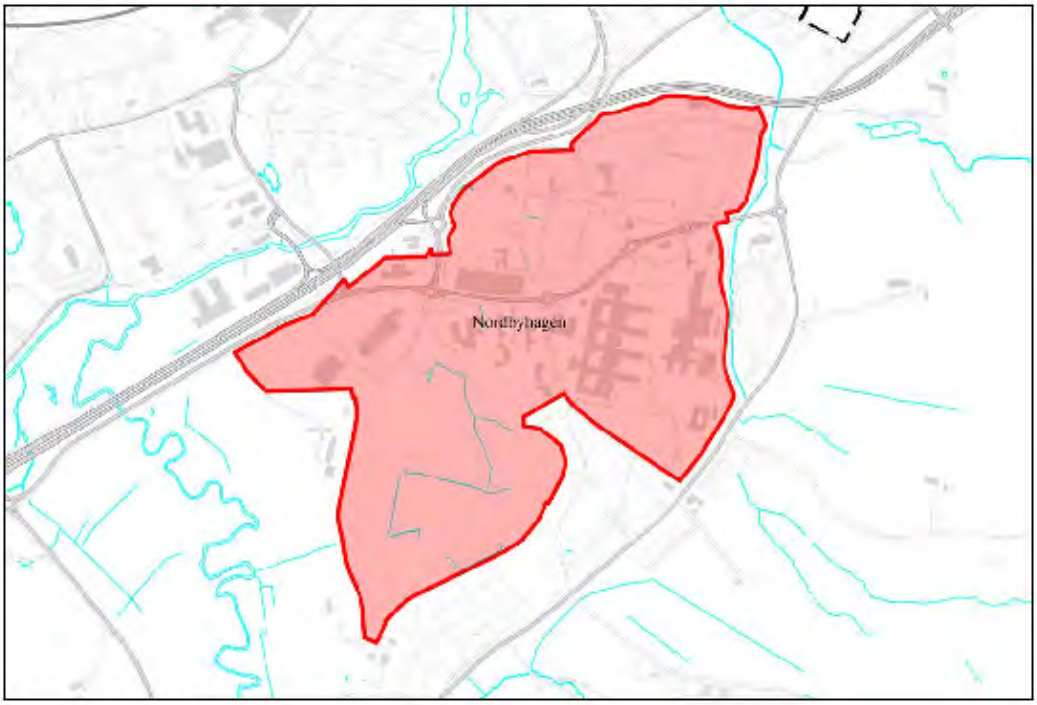
3 Temakart

3.1 Retningslinjekart

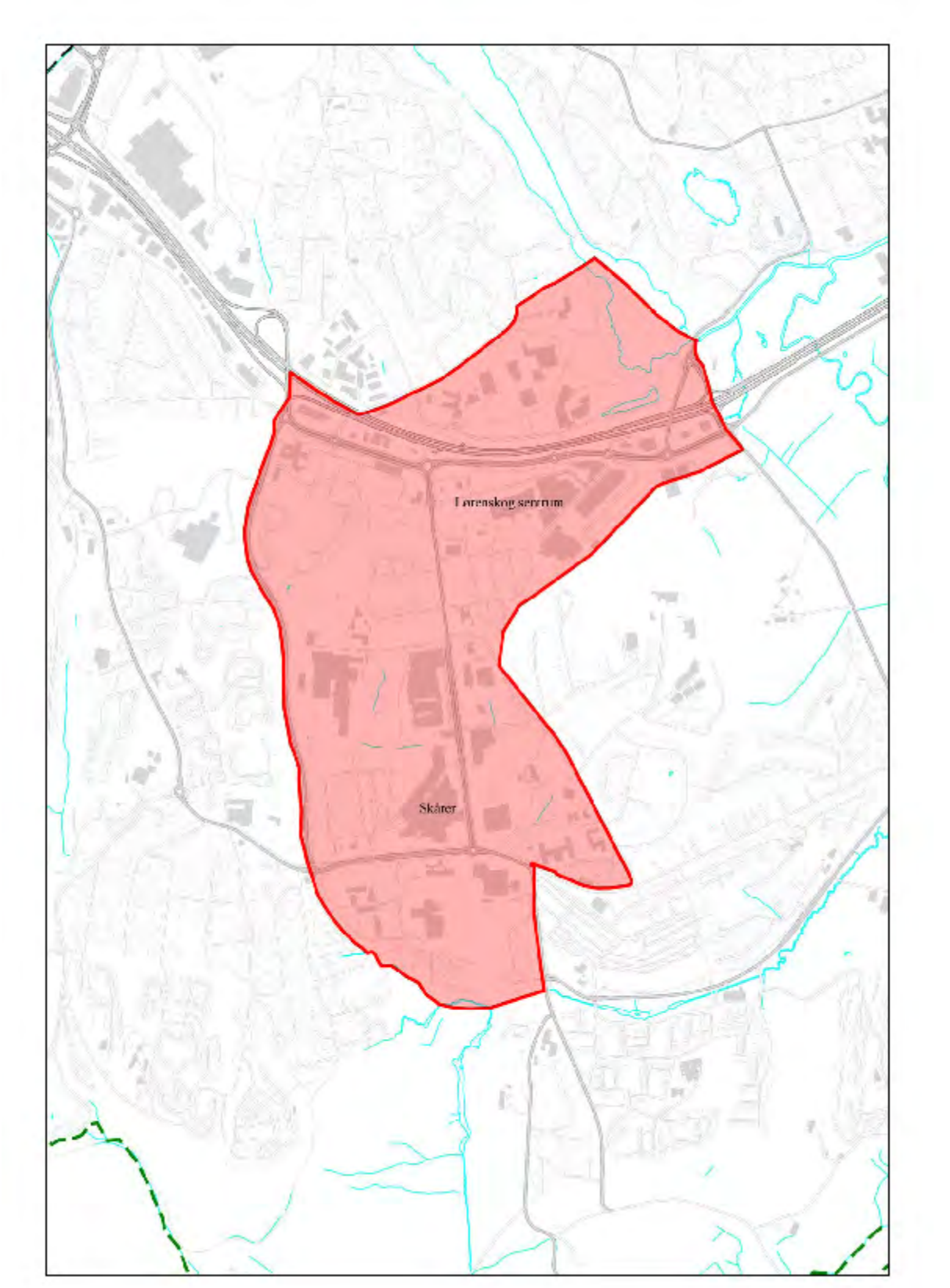
Fjellhamar



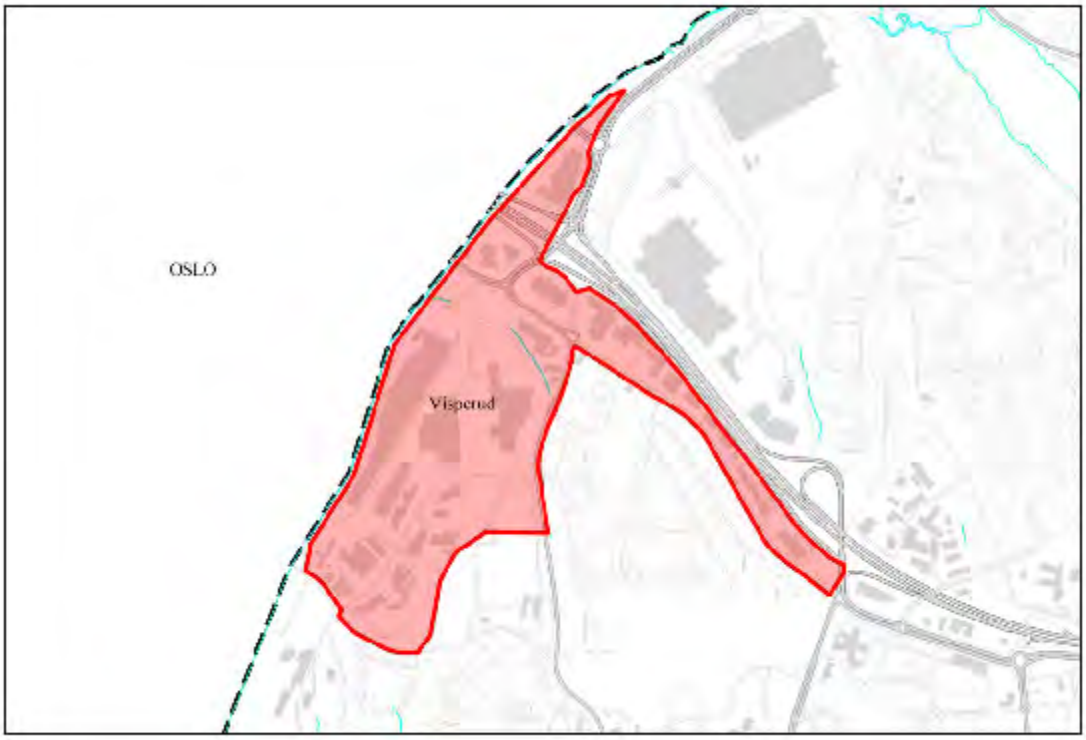
Nordbyhagen



Sentralområdet



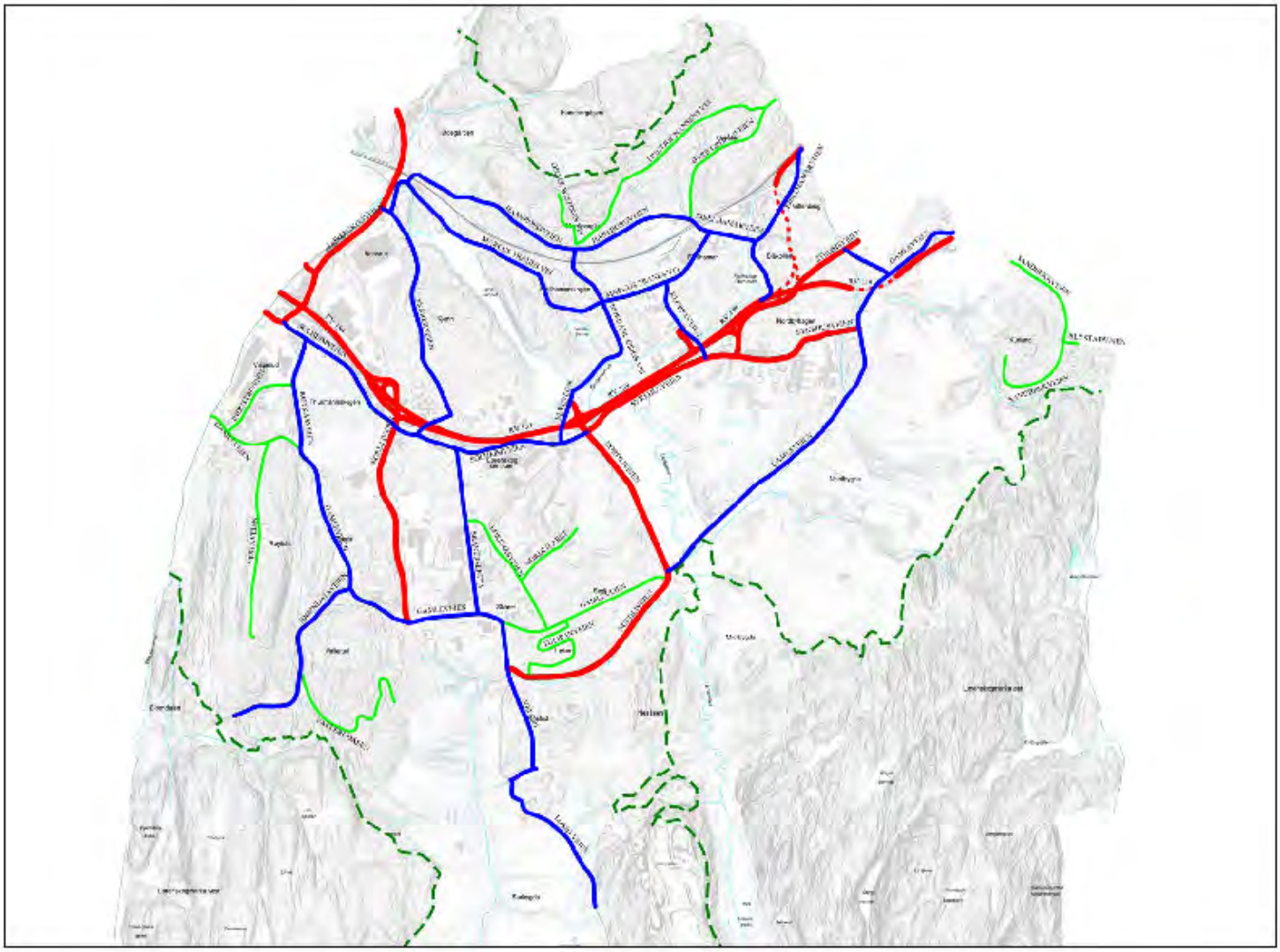
Visperud



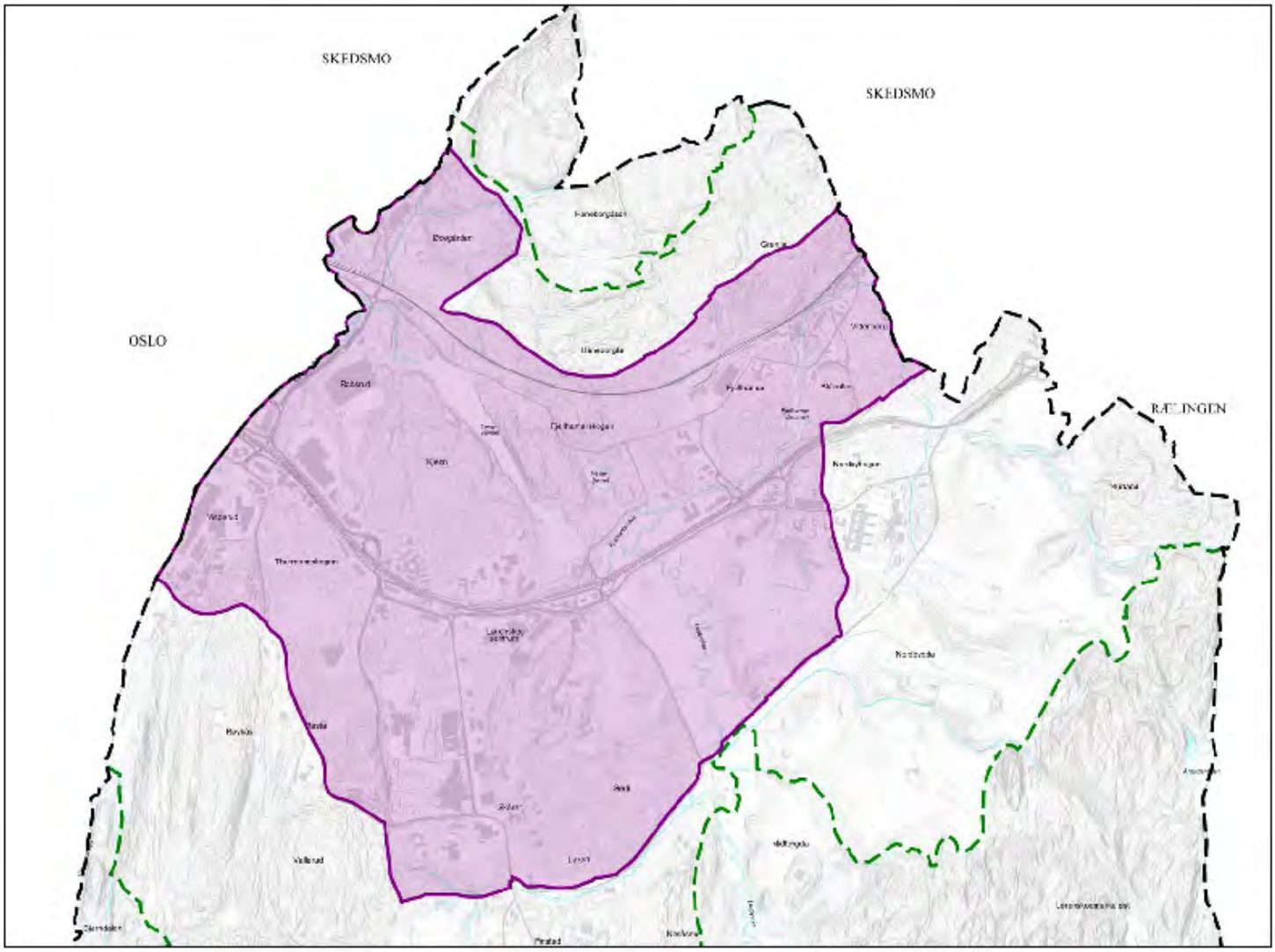
Ødegården



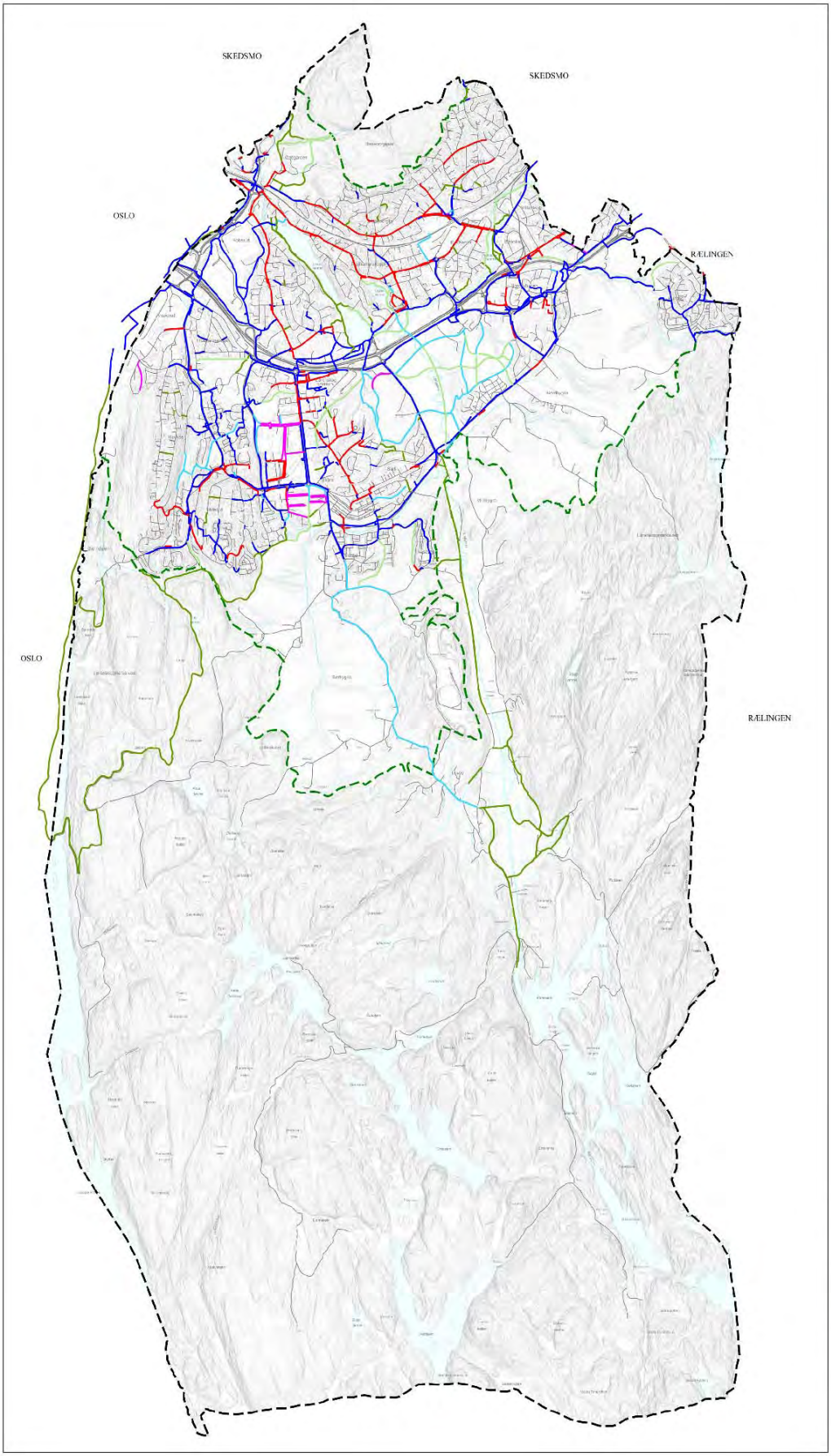
3.2 Avkjørsler



3.3 Fjernvarme konsesjonsområde



3.4 Gang-, sykkel- og turveier



TEGNFORKLARING

- Gang-/sykkelvei - nåværende
- Gang-/sykkelvei - framtidig
- Fortau - nåværende
- Fortau - framtidig
- Turvei / tursti - nåværende
- Turvei / tursti - framtidig
- Markagrensa
- Kommunegrense

LØRENSKOG KOMMUNE

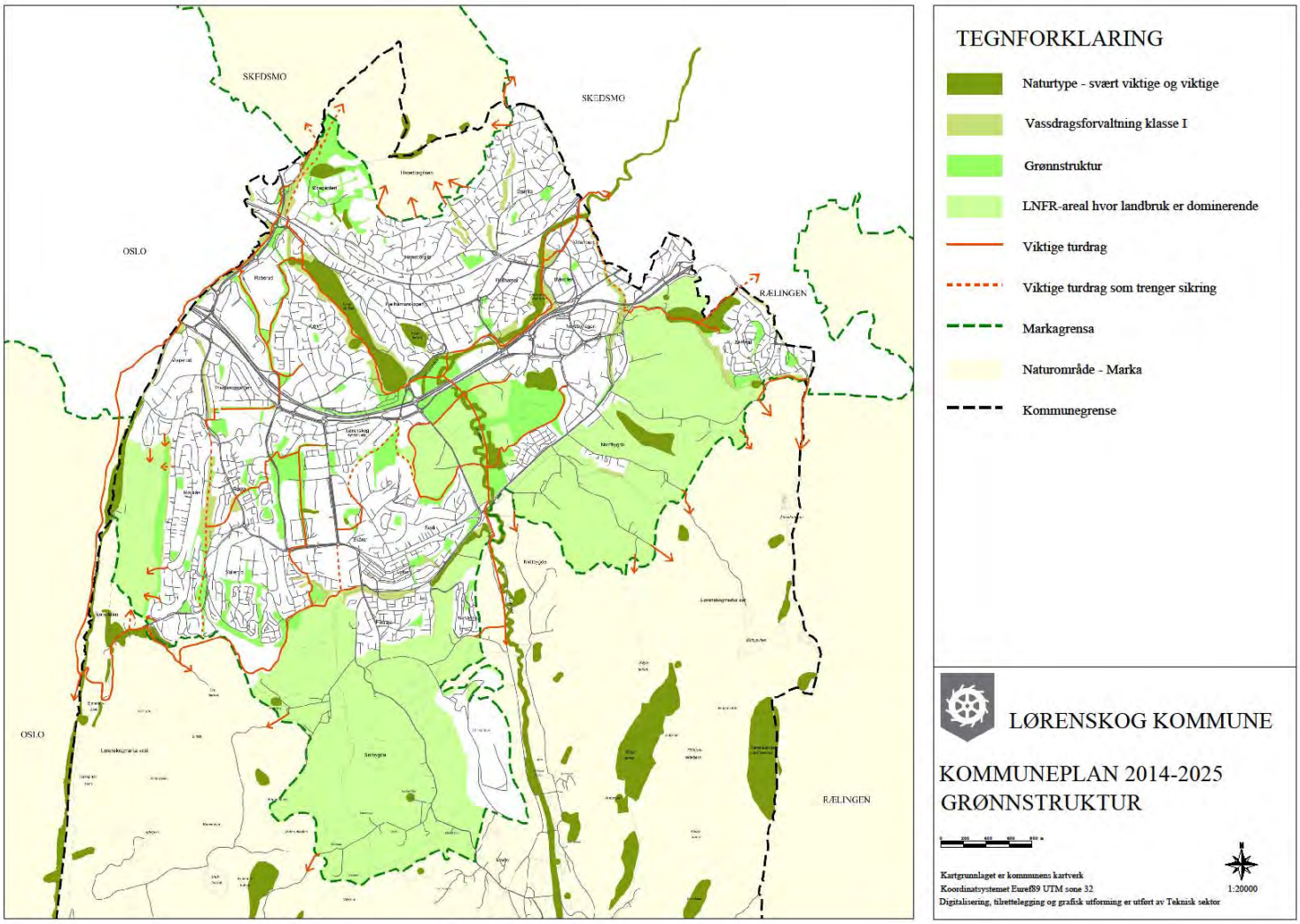
KOMMUNEPLAN 2014-2025

GANG-/SYKKELVEIER, FORTAU OG TURVEIER / TURSTIER

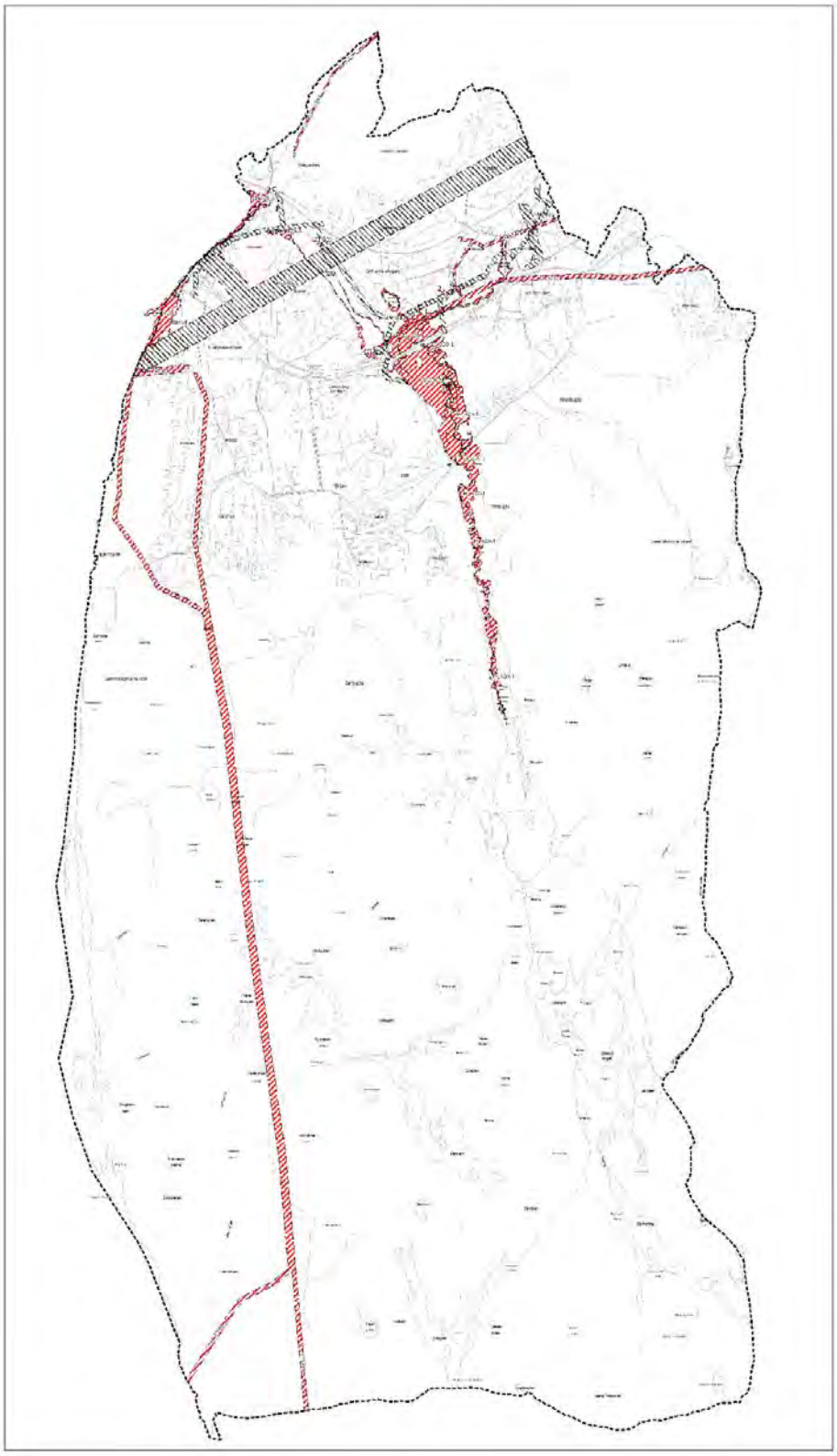
Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

3.5 Grønnstruktur



3.6 Hensynsoner (sikringssoner, faresoner)



TEGNFORKLARING

SIKRINGSSONER

Andre sikringssoner
(restriksjoner for anlegg i grunnen).

FARESONER

Flomsoner

Høyspenningsanlegg (luftstrekk)

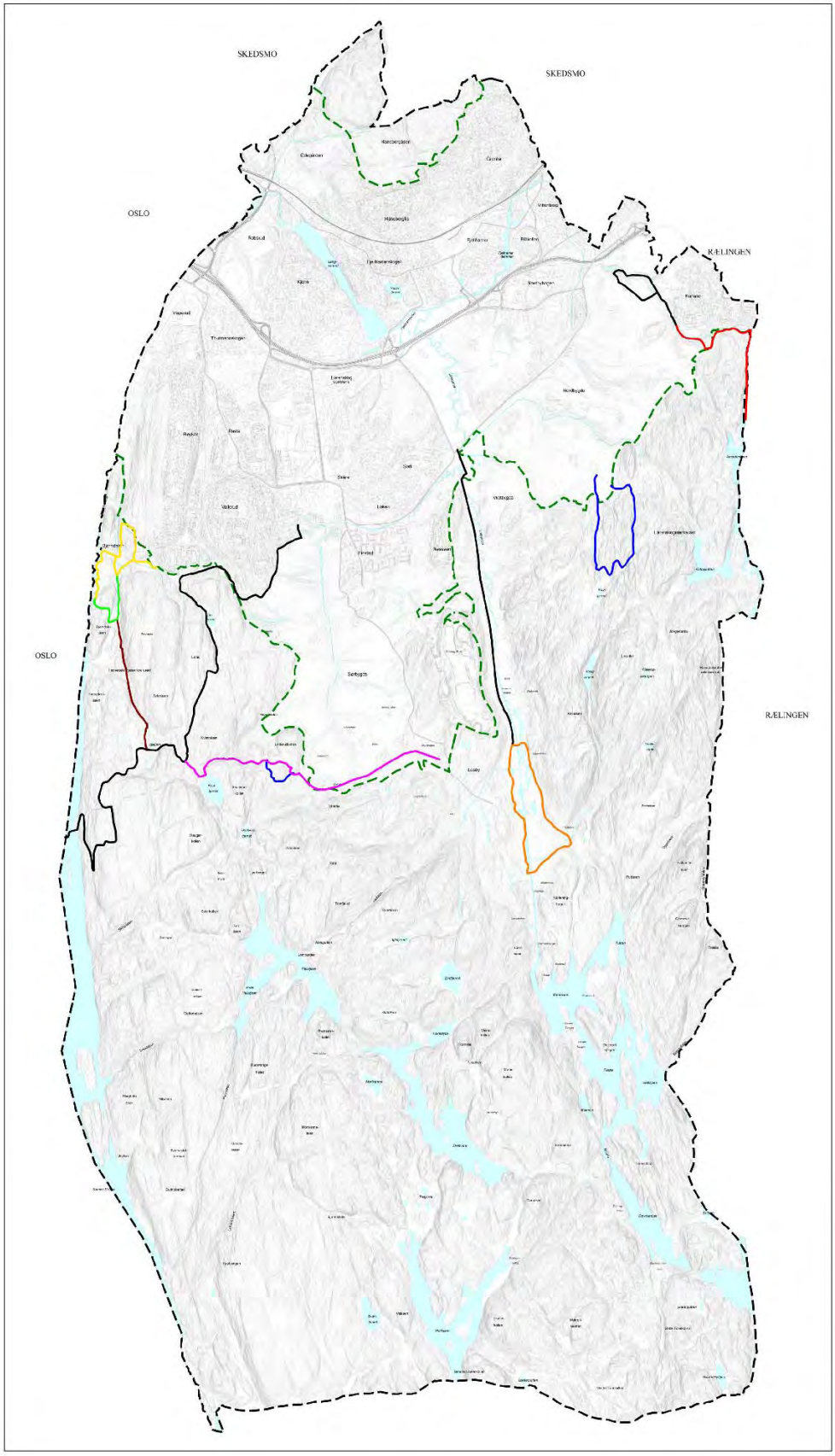
LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
HENSYNSSONER

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Etrs89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

3.7 Løyper i Marka



TEGNFORKLARING

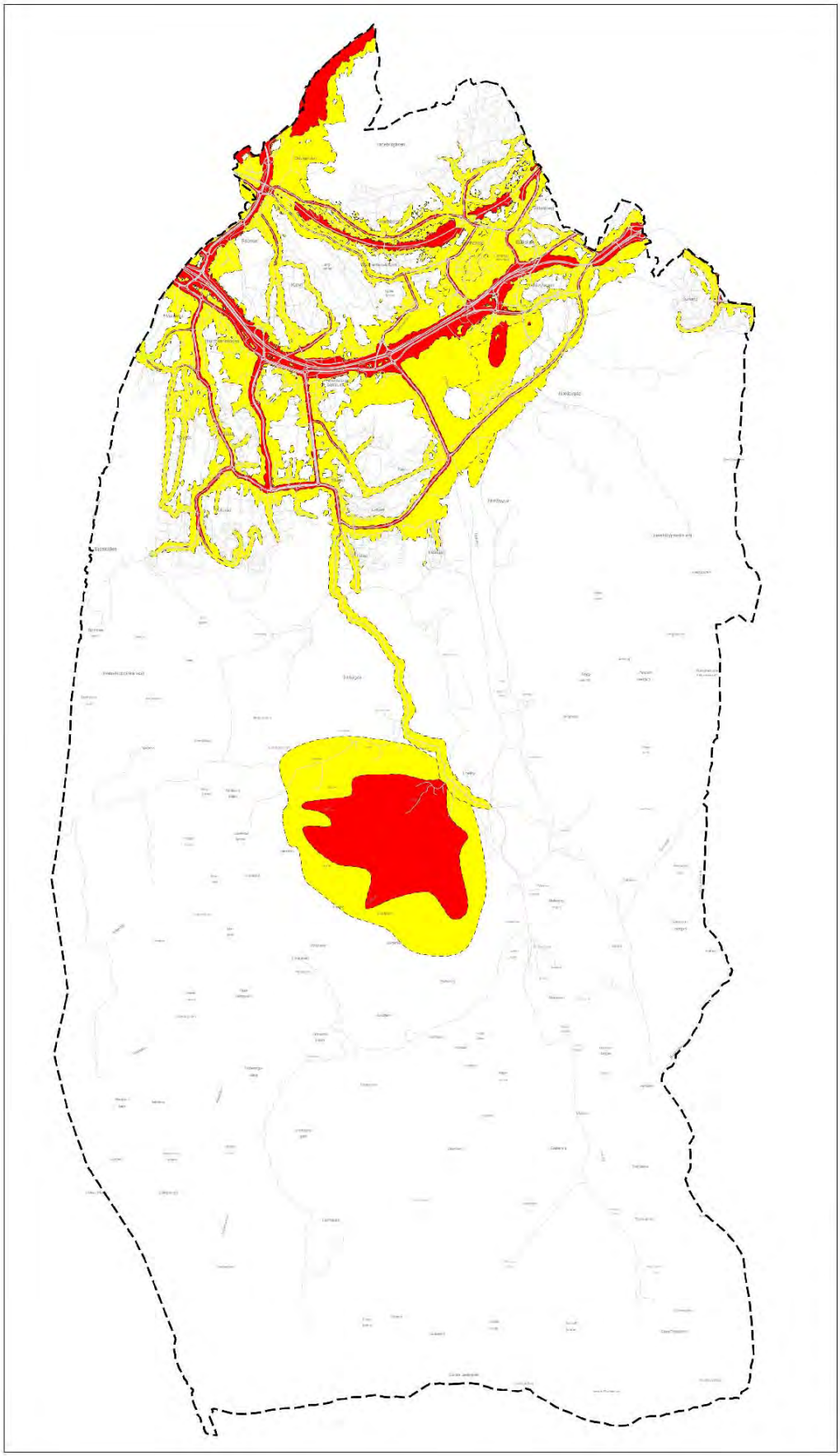
- Lysløype - nåværende
- Lysløype - framtidig (Igletjern - Bjørndalen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Pålerud)
- Lysløype - framtidig (Skihytta - Åmotdammen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Losby)
- Skiløype - framtidig (Losby - Skullerud - Knuttjern)
- Lysløype - framtidig (Bjørndalen - Mariholtveien)
- Ridesti - framtidig
- Markagrensa
- Kommunegrense

LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
PLANLAGTE LØYPER I MARKA

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32 1:20000
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

3.8 Støysoner



TEGNFORKLARING

GUL SONE

Vei L_{den} 55 dB - 65 dB

Bane L_{den} 58 dB - 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} 52 dB - 62 dB

Skytebane L_{den} 30 dB - 35 dB

RØD SONE

Vei L_{den} > 65 dB

Bane L_{den} > 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} > 62 dB

Skytebane L_{den} > 35 dB

LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
STØYSONER

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

LØRENSKOG KOMMUNE
Hasselveien 6, Postboks 304,1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00 Faks: 67 93 40 01
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no

Lørenskog kommune
Adresse Rådhuset, 1470
Telefon

Utskriftsdato: 02.09.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lørenskog kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3029 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1119 **Seksjonsnr.:** 24
Adresse: Fjellhamarveien 56B, 1472 FJELLHAMAR
Referanse: Fjellhamarveien 56B 1472 FJELLHAMAR

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru

0614 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen **Direkte telefon:** 67 92 95 42
Deres ref.:
Vår ref.: 06/138 - 30/06/18008 **Klassering:** 107/1119 **Dato:** 21.06.2006

Fjellhamarveien 56 gnr 107 bnr 1119 Nytt tilbygg / leiligheter - ferdigattest - vedtak

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt her den 19.06.2006 med snr. 06/138 - 27.

Vedtak:

Ferdigattest for nytt tilbygg / leiligheter meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
Kst. utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen	Sykehusveien 10	1475	FINSTADJORDET
Olavsgaard Eiendom as	Hvamstubben 11	2013	SKJETTEN
Tekniske tjenester	Rådhuset	1470	LØRENSKOG

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 7.10.91

Vår ref: 107/1119 JKR/ALE

Rune Gjelsvik
Hvamsvingen 24
2013 SKJETTEN

FJELLHAMARVEIEN 56, GNR. 107, BNR. 1119, FERDIGATTEST

Det ble den 3.10.91 foretatt inspeksjon av rehabilitert bolighus med restaurant i 1. etg. på ovennevnte eiendom. Kfr. midlertidig bruks-tillatelse herfra datert 2.1.91.

Ferdigattest meddeles på følgende betingelser:

Feiervesenet er uten ansvar for sotskader eller andre ulemper som følge av at peisen i loftsetasjen er montert på hovedpipen.

Det må innsendes korrigerte tegninger for det innvendige sanitæralegget til rørkontrollen, her.

Forstøtningsmuren mot Fjellhamarveien er delvis bygget over kommunale ledninger. Kommunen kan derfor ikke lastes for skader som blir påført muren ved vedlikehold av ledningene.

Eieren av bygget er selv ansvarlig for snørydding av fortauet.
Det opparbeides lekeplass på området i henhold til den godkjent utenomhusplanen.

Eventuelle krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

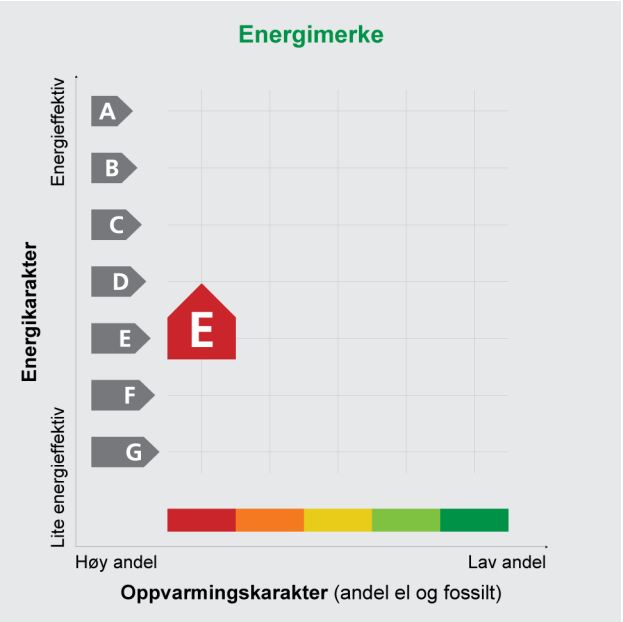
J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi:

Stasjonsgården A/S, Hvamstubben 11, 2013 SKJETTEN
Brannvesenet
rørkontrollen
Kommuneingeniøren
Oppmålingsvesenet

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellhamarveien 56 B
Postnr	1472
Sted	FJELLHAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	1119
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	14555234
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1304071
Dato	27.08.2021



Innmeldt av	Dovile Kuliesiute

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

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

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

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

Målt energibruk: 7 289 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 289 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellhamarveien 56 B
Postnr/Sted: 1472 FJELLHAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 27.08.2021 09:07:27
Energimerkenummer: A2021-1304071
Ansvarlig for energiattesten: Dovile Kuliesiute
Energimerking er utført av: Dovile Kuliesiute

Gnr: 107
Bnr: 1119
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr: 14555234

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/frititdsbolig, tomt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.