Losbyveien 7, 1475 FINSTADJORDET



PROPR.NO

Selger
Jan Haug
95732319

Prisantydning
3 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3222 Gnr. 100 Bnr. 787 Snr. 13

Delikat og solrik 2 roms, sentralt, arealeffektiv og stilren selveierleilighet, med overbygd balkong. God planløsning.

PRISANTYDNING
kr 3 750 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 570 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
46kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
8kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 082kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2017
























Miele
Miele











2. Etasje
Losbyveien 7

taksator
Fredrik Hauki
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Om boligen

Moderne 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet,Leiligheten ligger i 2. etg. m/ heisadkomst og holder en gjennomgående god standard. Innvendig er det en romslig entré, stue/ kjøkken i åpen planløsning med, stilrent kjøkken, flislagt bad og et soverom. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong på 12 kvm, som er en flott forlengelse av stuen i sommerhalvåret. I tillegg er det felles takterrasser for beboerne i sameiet med panoramautsikt. Garasjeplass med mulighet for lading i varm garasje. Fyring og varmtvann inkl.

Beliggenhet

Leiligheten er en moderne 2-roms selveierleilighet med sentral plassering. Her bor du med gangavstand til alt, som blant annet bussholdeplass rett utenfor døren, flotte turmuligheter. Rett ved Skårersletta med blant annet parker, skjermede grøntarealer, kafeer og butikker. Gangavstand til Triaden og Metro.

Annet

Dersom fellesvisning ikke passer, kontakt selger for privat visning.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
93 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

104 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 854 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

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.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Tilstandsrapport

Losbyveien 7, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 787, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12309-25038 **Referansenummer:** GM1425

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki

Uavhengig Takstingeniør

frha@taksator.no

918 35 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet med balkong: - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11,7 m² i betong- og stålkonstruksjoner med teppe på gulv.
Strømuttak, lysarmatur markise montert.
Rekkverk i stål- og glassutførelse målt til 1,03 m.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til komprimerte eller faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Støpte betongtrapper og heisopplegg.

Eier disponerer bod i 1. underetasje på 3,4 m² og kjellerbod på 5,1 m², begge merket A203.

INNVENDIG Gå til side

Parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.
Varmekabler i bad.

Malte veggflater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Malte himlingsflater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i bad.

Romhøyde målt i stue er 2,48 m.
Garderobeskap i entré og soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte høyglansfolierte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, glassplate på vegg over benk og avtrekkshette tilsluttet ventilasjonssystemet. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt og automatisk vann avstenger/ lekkasjevarsler installert.
Kjøkken-øy ble installert i 2021/2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i bad og via kjøkkenhette.
Styrepanel er plassert på vegg i entré.

Varmekabler i baderomsgulv.
Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

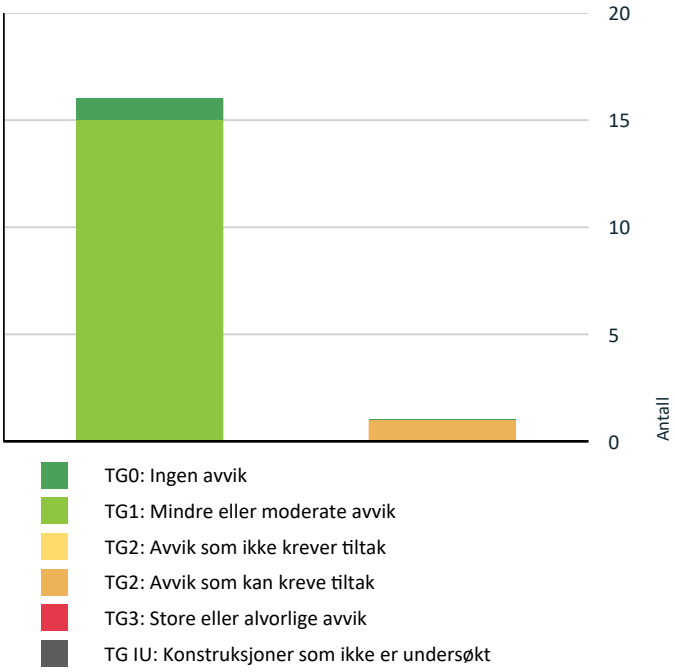
2-roms selveierleilighet med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger. Arealer er basert på mål som er tatt på stedet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
2017

Kommentar
I følge Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2016.

TG 1 Dører

Entredør med brann og lydklassifisering.
Balkongdører med isolerglass fra 2016.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11,7 m² i betong- og stålkonstruksjoner med teppe på gulv.
Strømuttak, lysarmatur og markise montert.
Rekkverk i stål- og glassutførelse målt til 1,03 m.
Det bemerkes ar der er noe misfarge og slitasje i teppe.

Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets/borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til komprimerte eller faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Støpte betongtrapper og heisopplegg.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.
Varmekabler i bad.

Malte veggflater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Malte himlingsflater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i bad.

Romhøyde målt i stue er 2,48 m.
Garderobeskap i entré og soverommet.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved nivellering av gulv i 2 tilfeldige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 5 mm i stue/ kjøkken og 8 mm i soverom.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Radon

Tilstandsrapport

Radonmåling er ikke relevant i en seksjon i 2.etasje i bygning med 2 underetasjer.

TG 1 Innvendige dører

Folierte innerdører.

De fleste dørene er funksjonstestet og virker ok.
Jevnlig vedlikehold som smøring av hengsler samt bevegelige deler i låsekasse anbefales.

Andre innvendige forhold

Tv og internett muligheter installert.

Utstyret er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om feil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet utover noe FDV. Det forutsettes at utbygger eller sameiet er i besittelse av dokumentasjon og at det er utført uavhengig kontroll av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater med integrert himlingsbelysning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på skadelig/unormal fukt.
Gulv måles ikke da membran ofte ligger utenfor rekkevidde og varmekabler samt armeringsjern gir falskt utslag på fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv samt elektriske varmekabler.

Dusj ble skrudd på i dusjhjørnet og vannet rant til sluket, men med en liten vannansamling på fliser til høyre for sluk i dusj.

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 34 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte (preakseptert) 25 mm.

Gulvet er helhetlig vurdert til TG 1.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig klemt duk/membran i sluk/klemring.

Membranløsningen er ukjent men det antas at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåter.

TG 1 er gitt basert på alder og gjenværende forventet levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap med folierte fronter, speil, lysarmatur og veggmontert klosett med utløpshull. Nedsenket dusjhjørne med svingbare rette dusjdører, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Opplegg for vaskemaskin og strømuttak for tørketrommel.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (teknisk vegg/rørkasse).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte høyglansfolierte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, glassplate på vegg over benk og avtrekkshette tilsluttet ventilasjonssystemet. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt og automatisk vann avstenger/ lekkasjevarsler installert.
Kjøkken-øy ble installert i 2021/2022.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekkshette tilsluttet kanal/ ventilasjons systemet.

Ved bruk av røykapparat under avtrekkshetten, så røyken ut til å trekke tilfredsstillende ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system av plast med vann- og varmefordelerskap på vegg i entré med lekkasjeutløp på vegg i bad.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.



Vann- og varmefordelerskap

Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i bad og via kjøkkenhette.
Styrepanel er plassert på vegg i entré.

Avtrekk ble testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trakk tilsynelatende ut av boligen.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Varmekabler i baderomsgulv.

Gulvvarme er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om funksjonsfeil ved etterspørsel.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Vann- og varmefordelerskap plassert i entré med lekkasjeutløp på vegg i bad.

Fellesanlegg som radiatorer er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om funksjonsfeil ved etterspørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert rennemerker langs vannrørene på vann/varme tilførsel for radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger og utbedres.



Rennemerker på rør og koblinger

Elektrisk anlegg

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

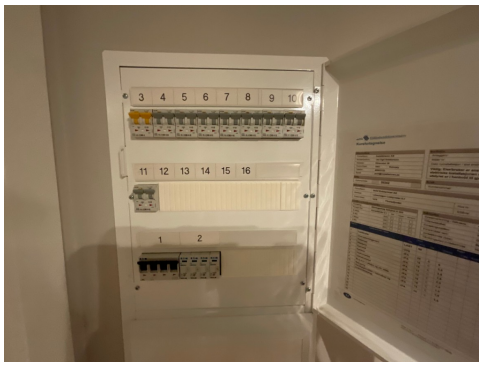
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

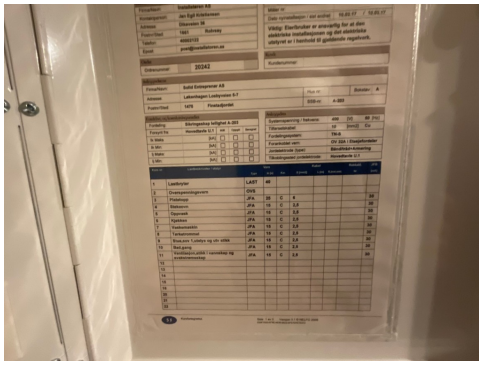
Sikringsskap plassert i entré.
9 fordelingskurser med automatsikringer.
Hovedsikring og måler i felles tavle/skap i korridor.

El-anlegget er fra byggeår og det foreligger samsvarserklæring for nyinstallasjon.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmannen men det ble ikke opplyst om funksjonsfeil av eier ved etterspørsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

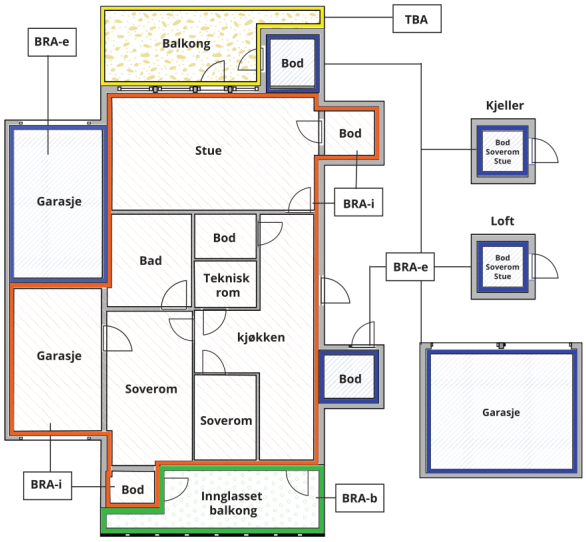
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet med balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	12
Underetasje 1		3		3	
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**8**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Underetasje 1		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11,7 m².
Eier disponerer bod i 1. underetasje på 3,4 m² og kjellerbod på 5,1 m², begge merket A203.
Romhøyde målt i stue er 2,48 m.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger. Arealer er basert på mål som er tatt på stedet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms selveierleilighet med balkong:	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Jan Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	787	0	13	2082.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Losbyveien 7

Hjemmelshaver
Jan Haug

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Løkenhagen 1	45 / 3990	USBL	918686592

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Løkenhagen I ligger i et nyere boligområde med blokkbebyggelse i Lørenskog. Sameiet ligger i Losbyveien mellom Bjarne Haugens gate og Per O. Lunds gate. Seksjonen har adresse til Losbyveien. Det er dagligvareforretning i nabosameiet. Området ligger nær Triaden senter hvor det er forretninger og servicetilbud. Triaden senter er de senere år betydelig utvidet/ombygget.
Det er ca. 1,5 km til Metro Senter og kulturhuset "Lørenskog Hus" på Solheim. Det er busstopp i nærområdet med bl.a. hyppige avganger mot Oslo. Benterud barneskole og barnehage ligger i nærområdet. Det er ungdomsskole på Løkenåsen og to videregående skoler i Lørenskog. Det er kort avstand til Østmarka med tur-/skiterreng og bade-/fiskevann, lysløyper mot Mariholtet og Losby, golfanlegg på Losby og flere idrettshaller og idrettsanlegg i kommunen. Det er attraktive friarealer rundt Langvannet og park ved Lørenskog rådhus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er svakt skrånende ned mot sør. Det er fortau langs Losbyveien på østsiden av bygningen.
På vestsiden av bygningen er det opparbeidet utearealer med plen, beplantning, lekeapparater, sittegrupper og boder for sykkelparkering.
Det er felles takterrasser i sameiet med panorama utsikt.
Seksjonen er har vestvendt veranda med lokal utsikt over nærområdet.

Bebyggelsen

Sameiet Løkenhagen 1 består av en bygning med 2 oppganger og tilsammen 55 eierseksjoner. Bygningen har 6-8 etasjer, 2 underetasjer og felles takterrasser. Det er heiser i bygningen.
Den aktuelle bolig er en 2-roms seksjon i 2. etasje i delen av bygningen med 6 etasjer.
Seksjonen har p-plass (mrk. 109) med opplegg for etterinstallasjon av el-bil lader og boder på 5,1 m² og 3,4 m² (mrk. A203) i 1. underetasje og kjeller.
Det er overbygd veranda på ca. 12 m² orientert mot vest. Det er heis i bygningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 100 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP1288106			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Ikke vist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Fremvist		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse. Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GM1425

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Losbyveien 7, 1475 FINSTADJORDET

25 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Losbyveien 7	Losbyveien 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Haug, Jan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Haug, Jan

Date

2025-02-25

Identification

bankID Haug, Jan

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haug, Jan	25/02-2025 15:09:37	BANKID

PROPR.NO

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.

VEDTEKTER

for

SAMEIET LØKENHAGEN I

Org.nr.: 918 686 592

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

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Eiendommen

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

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

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

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

1-3 Formål

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

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

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler.

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

3-3 Parkering

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

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierenes forpliktelse
De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31 Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes

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

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

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8.10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Forholdet til eierseksjonsloven

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

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Løkenhagen I onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Skårer kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Trond Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Trond Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gudveig Sirevåg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 125 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlem til styret

Anne Gro Årtun er på valg som styremedlem.

Arild Vangstein stiller som styremedlem for inntil 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Arild Vangstein for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Morten Vines er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Vines for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Linnea Funnemark for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Øystein Fure er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Fure for 1 år

Protokoll for Sameiet Løkenhagen I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Hagen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Gudveig Sirevåg (sign.)	19.04.2024

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

FOR

Sameiet Løkenhagen 1

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

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

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

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

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

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

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

SKILTING OG NØKLER
Navnelapper til de utvendige ringetablåene bestilles via styret. Navneskilt ved dørene til leilighetene bestiller eventuelt beboerne selv, men rådfør dere gjerne med beboere i samme etasje. Til postkasser benyttes 94x58mm skilt fra Posten som er gratis ved omadressering og ellers rimelige i anskaffelse. Eventuell bestilling av ekstra nøkler til leilighetene, gjøres direkte til nokler@usbl.no tlf. 229 83 800

FELLESAREALER
Oppganger, korridorer og fellesarealer inne skal **benyttes hensynsfullt** og holdes ryddige og helt fri for uvedkommende gjenstander. Det finnes **egne oppstillingsplasser** ved trappegangene i underetasjene for barnevogner, trehjulssykler, akebrett og lignende.

Oppslag/plakater henvises til **oppslagstavler** ved postkassene og ikke på vegger/dører rundt i bygget.

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen styret for
Sameiet Løkenhagen 1

styreleder Jan Gaute Sirevåg, tlf. 907 25 464/jsirevag@gmail.com
teknisk ansvarlig Jonny Granøe, tlf. 976 75 650/jgranoee@online.no
sekretær/brannsikkerhets ansvarlig Anne Gro Årtun, tlf. 901 70 576/annegroartun@gmail.com
nestleder/hms ansvarlig Morten Vines, tlf. 958 30 900/morten.vines50@gmail.com

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

02.05.2022



INNKALLING 2024

Sameiet Løkenhagen I

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Skårer kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Løkenhagen I

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Skårer kirke

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlem til styret
- 5.2 Valg av medlem til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 125.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

Anne Gro Årtun og Morten Vines samt varamedlemmer er på valg.

5.1 Valg av medlem til styret

Anne Gro Årtun er på valg som styremedlem.

Arild Vangstein stiller som styremedlem for inntil 2 år.

Forslag til vedtak: Arild Vangstein velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Morten Vines er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Morten Vines gjenvelges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Elisabeth Linnea Funnemark gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Øystein Fure er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Øystein Fure gjenvelges som valgkomite for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**595 084**	**636 762**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	281 102	60 756
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-106 558	-102 434
B. Endring arbeidskapital	**174 544**	**-41 678**
C. Arbeidskapital	**769 627**	**595 084**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 088 591	1 053 800
Kortsiktiggjeld	-318 963	-458 716
C Arbeidskapital	**769 627**	**595 084**

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Løkenhagen I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 949 899	2 606 419	2 931 841	3 077 026
Sum leieinntekt		**2 949 899**	**2 606 419**	**2 931 841**	**3 077 026**
Sum inntekt		**2 949 899**	**2 606 419**	**2 931 841**	**3 077 026**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	17 625	17 625	17 625	17 625
Styrehonorar	2	125 000	125 000	125 000	125 000
Driftskostnad					
Energikostnad		769 327	824 612	850 000	720 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	174 878	144 216	188 300	179 000
Kommunale avgifter/renovasjon		801 072	734 057	862 873	1 031 604
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 699	4 403	2 500	0
Reparasjon og vedlikehold	6	252 581	148 515	251 500	366 000
Revisjonshonorar		6 465	6 049	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		103 868	100 940	104 000	116 000
Andre honorar		0	36 366	5 000	0
TV/bredbånd		280 226	263 899	250 140	259 940
Forsikringer		139 743	129 391	140 000	153 580
Andre kostnader		3 152	2 413	9 000	6 000
Sum kostnad		**2 681 573**	**2 543 111**	**2 817 938**	**2 988 749**
Driftsresultat		**268 326**	**63 308**	**113 903**	**88 277**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 342	6 592	0	0
Rentekostnad		6 566	9 145	5 350	0
Netto finansposter		**-12 775**	**2 552**	**5 350**	**0**
Årsresultat		**281 102**	**60 756**	**108 553**	**88 277**
Overført sameiekapital		281 102	60 756	0	0
SUM OVERFØRINGER		**281 102**	**60 756**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Løkenhagen I

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 043
Kundefordringer		49 271	36 310
Andre kortsiktige fordringer		202	78 848
Forskuddsbetalte kostnader		111 346	214 097
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		927 772	714 502
Sum omløpsmidler		**1 088 591**	**1 053 800**
SUM EIENDELER		**1 088 591**	**1 053 800**

Balanse 2023 Sameiet Løkenhagen I

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		741 883	460 782
Sum opptjent egenkapital		**741 883**	**460 782**
Sum egenkapital	**7**	**741 883**	**460 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	27 744	134 302
Sum langsiktig gjeld		**27 744**	**134 302**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 918
Leverandørgjeld		318 952	399 526
Påløpne renter		11	42
Annen kortsiktig gjeld		0	56 231
Sum kortsiktig gjeld		**318 963**	**458 716**
Sum gjeld		**346 707**	**593 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 088 591**	**1 053 800**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Gaute Sirevåg
Styreleder

Anne Gro Årtun
Styremedlem

Jonny Granøe
Styremedlem

Morten Vines
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 55 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr. 100 b.nr. 787 i 3029 Lørenskaog kommune. Eiertomt på 2.082 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP1288106.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 569 872	2 248 572
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	111 007
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	272 085	246 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 166	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	102 776	0
Sum	**2 949 899**	**2 606 419**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	**142 625**	**142 625**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 887	60 238
6340 Heisalarm	1 461	897
6341 Brannalarm	15 198	7 784
6360 Annet renhold	0	1 198
6361 Fast renhold	45 987	40 424
6364 Matteleie	23 113	21 526
6390 Andre driftskostnader	23 441	7 022
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 792	2 081
6392 Containerleie/tømming	0	3 044
Sum	**174 878**	**144 216**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 699	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 403
Sum	**1 699**	**4 403**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	6 581	0
6611 Vedlikehold heiser	76 934	38 524
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 467	14 140
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 963	30 768
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	99 260	59 989
6648 Vedlikehold dører og porter	29 376	5 095
Sum	**252 581**	**148 515**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	460 782	281 101	741 883
Sum opptjent egenkapital	**460 782**	**281 101**	**741 883**
Sum egenkapital	**460 782**	**281 101**	**741 883**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Likviditet
Lånenummer:	**93727003779**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	134 302
Avdrag i perioden:	106 558
Lånesaldo 31.12:	**27 744**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003779	1	737	737
	2	730	1 460
	5	688	3 440
	1	654	654
	8	647	5 176
	5	619	3 095
	2	570	1 140
	6	542	3 252
	2	535	1 070
	6	459	2 754
	4	313	1 252
	5	299	1 495
	6	292	1 752
	1	243	243
	1	223	223

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Løkenhagen I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Løkenhagen I

Styreleder	Jan Gaute Sirevåg (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jonny Granøe (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Anne Gro Årtun (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Morten Vines (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Løkenhagen I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Løkenhagen I sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: O1TOI-EPT5T-7KYO1-TEE76-EC2E1-GA0NT

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: O1TOI-EPT5T-7KYO1-TEE76-EC2E1-GA0NT

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-15 13:32:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O1TOI-EPT5T-7KYO1-TEE76-EC2E1-GA0NT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Løkenhagen I

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Sameiet Løkenhagen I består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Løkenhagen I er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Løkenhagen I ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 918686592
Sameiet Løkenhagen I består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Løkenhagen I er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1288106. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Styret har system for HMS.

Styrets arbeid

Årsmøtet ble for første gang på flere år avholdt fysisk og ble en ryddig og god opplevelse på Menighetssalen i Skårer kirke som ligger i det nære nabolaget.

Økonomien har også i 2023 hatt et meget vesentlig fokus i styrets arbeid. Strømprisene stabiliserte seg heldigvis på et mer nøkternt nivå enn forrige år. Ellers har det vært avgjørende med budsjettmessig kontroll på stadig stigende kommunale avgifter og vi fikk med god kostnadsstyring overskudd på kr 281.102.

Selv om vi fra 01.04.24 øker andel felleskostnader med 9 %, betyr ikke det at våre økonomiutfordringer er borte. Kommunale avgifter utgjør rundt en tredjedel av våre kostnader og øker år for år - vannavgiften med hele 48% i år. I tillegg er betydelige utgifter til fjernvarme vanskelige å forutse. Vi må derfor fortsatt kjøre med stram kostnadskontroll og vurdere nøye hvilke utgifter vi påtar oss. Det er viktig - ikke minst fordi vi også trenger overskudd i årene fremover for å bygge en solid buffer for fremtidige vedlikeholdskostnader og uforutsette hendelser.

Så er det ikke til å legge skjul på at avfallssug som renovasjonssystem er meget utfordrende - med betydelig forsøpling rundt nedkast og avfallsbrønner i gata. Vi har i samarbeid med nabosameier lagt ned mye arbeid på å holde det så ryddig som mulig og få folk til å skjønne at «Det er viktig å kaste riktig.» Nå registrerer vi det ryddigere rundt nedkast/avfallsbrønner og håper den trenden kan fortsette.

Ellers er det å spille på lag med Vedtekter og Husordensregler et viktig bidrag til et trygt og attraktivt bomiljø i Løkenhagen. I den forbindelse vil vi igjen minne om forpliktelsen til å registrere skifte av leietakere hos Usbl, slik at vi til enhver tid vet hvem som bor hos oss. Det er ikke minst viktig med tanke på samarbeidet som vi har ved automatisk brannvarsling til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Løkenhagen I Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Skårer kirke

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen I
Losbyveien 7
1475 FINSTADJORDET

Vår ref.: 1236/13
Type: Boligsameie
Eiere: Jan Haug

Fødselsdato eier: 08.01.1966

Organisasjonsnr: 918 686 592 **Seksjonsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 570**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 668
Tilleggsytelser:	Renovasjon	448
	Kabel-TV og Bredbånd	454

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 645**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 668
Tilleggsytelser:	Renovasjon	448
	Kabel-TV og Bredbånd	529

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	283
Annen formue:	6 362	Utgifter:	6		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	100/787 - seksjon:13
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1288106

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen I	**Vår ref.:**	1236/13	**Fødselsdato eier:**	08.01.1966
Losbyveien 7	**Type:**	Boligsameie		
1475 FINSTADJORDET	**Eiere:**	Jan Haug		

Organisasjonsnr: 918 686 592

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

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

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

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

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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 100, Bruksnummer 787, Seksjonsnummer 13 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.02.2025 kl. 13.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.02.2025 kl. 13.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1521845-1/200 02.12.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUG JAN
FØDT: 08.01.1966

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2017/313510-1/200 10.04.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 788
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 789
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 790
Bestemmelse om bruk, drift- og vedlikehold av felles uteområder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-2/200 10.04.2017 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelsen omfatter også fjernvarmerør, kabler og andre rørføringer.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-3/200 10.04.2017 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-6/200 10.04.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Gjelder for reparasjon av bygning og konstruksjoner

på egen eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-8/200 10.04.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 786
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 788
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 789
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 790
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-9/200 10.04.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 788
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 789
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 790
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av fordrøyningsbasseng
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-10/200 10.04.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 788
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 789
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 790
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av trafo med nødvendige ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1062788-1/200 28.09.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/800071-1/200 25.05.2018 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: STATENS VEGVESEN
ORG.NR: 971 032 081
Bestemmelse om rett til og vedlikehold av tennskap koblet til trafo
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/557535-1/200 24.05.2022 13:06 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/132393-1/200 13.02.2017 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/3990

2020/35793-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0230 GNR: 100 BNR: 787 FNR: 0 SNR: 13

2024/181789-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 787 FNR: 0 SNR: 13

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/539939-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 4 589 000	
	DAHAL-KOIRALA SHIVA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 191287	
	KOIRALA PESAL	IDEELL: 1/240
	F.NR: 291276	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/540016-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 2 160 000	
	SKREPPEN SIMEN HEGNA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 160887	
2017/540177-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 4 590 000	
	WAHLGREN JON-ARNE	IDEELL: 1/240
	F.NR: 270848	
	WAHLGREN MARIT LIV	IDEELL: 1/240
	F.NR: 070949	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/542359-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 5 189 000	
	SÆLID GUNLAUG	IDEELL: 1/240
	F.NR: 140372	
	VONK JONNY	IDEELL: 1/240
	F.NR: 040769	
2017/543895-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 5 050 000	
	LE TAN HUE	IDEELL: 1/480
	F.NR: 220943	
	NGUYEN THUY KIM	IDEELL: 1/480
	F.NR: 131045	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/543981-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 7 490 000	
	FUNDERUD NINA ROLAND	IDEELL: 1/160
	F.NR: 080767	
	FUNDERUD TROND	IDEELL: 1/160
	F.NR: 121166	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/544874-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 6 790 000	
	GRANØE JONNY IVAR	IDEELL: 1/80
	F.NR: 090359	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/545663-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
24.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 4 290 000	
	DAHL BENTE	IDEELL: 1/480
	F.NR: 021051	
	VINES MORTEN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 030961	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2017/545868-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
24.05.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 3 970 000	
	SIREVÅG JOHN TERJE	IDEELL: 1/240

F.NR: 230487
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/563070-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.05.2017 21.00 VEDERLAG: NOK 3 190 000
HUSSAIN SAJJAD IDEELL: 1/480
F.NR: 200371
NAHEED WAJIDA IDEELL: 1/480
F.NR: 090470
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/641791-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.06.2017 21.00 VEDERLAG: NOK 4 000 000
BJØRINGSØY BERET JOHANNE IDEELL: 1/480
F.NR: 170347
ERIKSEN LAILA ELINOR IDEELL: 1/240
F.NR: 190643
FINSTAD KIM IDEELL: 1/480
F.NR: 170475
HASLUM TORILL IDEELL: 1/240
F.NR: 221045
HELLAND LASSE IDEELL: 1/120
F.NR: 281063
HUSSAIN MOHAMMAD ZAKIR IDEELL: 1/480
F.NR: 020344
JAHNSEN JAHN BØRE IDEELL: 1/480
F.NR: 180243
JENSEN VIBECE KAURIN IDEELL: 1/480
F.NR: 231275
KAMRUD KIRSTEN INGA IDEELL: 1/480
F.NR: 181255
KARKI-SHRESTHA INDIRA M IDEELL: 1/480
F.NR: 290482
MYRBOSTAD YOLANDA SELINI IDEELL: 1/480
F.NR: 160288
NGUYEN THAM THI IDEELL: 1/480
F.NR: 171079
PALMYR FINN IDEELL: 1/480
F.NR: 100854
PALMYR GRETHE KARIN IDEELL: 1/480
F.NR: 060849
SHRESTHA BIRAJ IDEELL: 1/480
F.NR: 130280
SIREVÅG GUDVEIG IDEELL: 1/240
F.NR: 140550
SIREVÅG JAN GAUTE IDEELL: 1/240
F.NR: 241148
SOLBAKKEN ODDBJØRN JAN IDEELL: 1/480
F.NR: 081142
STENERUD JARLE IDEELL: 1/120
F.NR: 040572
SULTANA AKHTAR IDEELL: 1/480
F.NR: 150338
TRAN KENNETH IDEELL: 1/480
F.NR: 220774
VANGSTEIN ARILD IDEELL: 1/120
F.NR: 200450

2017/1197687-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.10.2017 21.00 VEDERLAG: NOK 0
STRAND EIENDOM AS IDEELL: 1/240
ORG.NR: 989 236 679
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/384636-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
31.01.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 940 000
TAHRI INTISSAR IDEELL: 1/240
F.NR: 151074

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/384794-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
31.01.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 790 000
PARTHEEBAN SIVAJANA IDEELL: 1/480
F.NR: 241284
SABARADNAM PARTHEEBAN IDEELL: 1/480
F.NR: 190779
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/388671-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 890 000
SAMIRI FARJAM IDEELL: 1/120
F.NR: 231296
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/388714-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 490 000
AZIZI AMINEH IDEELL: 1/240
F.NR: 230975
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/403717-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 840 000
KNUTSEN GRETHE IDEELL: 1/720
F.NR: 260943
KNUTSEN JAN ERIK IDEELL: 1/720
F.NR: 160163
OLSEN MARIANNE IDEELL: 1/720
F.NR: 020168
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/408838-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 390 000
MYHRE HILDE-MA IDEELL: 1/240
F.NR: 090561
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/417663-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 990 000
BJØRKMO CHRISTINE IDEELL: 1/480
F.NR: 250489
LANDSVERK EIVIND IDEELL: 1/480
F.NR: 150690
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/424494-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 290 000
ØDEGÅRD ÅSE EVELYN IDEELL: 1/240
F.NR: 280145
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/424619-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 989 000
ALAGIC JASMINKA IDEELL: 1/240
F.NR: 070560
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/446536-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 310 000
ASHFAQ MOHAMMAD IDEELL: 1/480
F.NR: 190171
KAUSAR SHABANA IDEELL: 1/480
F.NR: 020673
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/446694-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.02.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 390 000

	SIDHU JASBIR KAUR	IDEELL: 1/480
	F.NR: 020269	
	SIDHU MAAN SINGH	IDEELL: 1/480
	F.NR: 151068	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/446940-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
16.02.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 4 640 000	
	HAN QUANG QUI	IDEELL: 1/480
	F.NR: 120265	
	TRUONG NGAN THI THU	IDEELL: 1/480
	F.NR: 240391	
2018/450532-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
19.02.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 2 940 000	
	BUTT SAERAH IZAT	IDEELL: 1/240
	F.NR: 231294	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/457870-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
20.02.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 2 749 000	
	THALBERG JARLE OLAF	IDEELL: 1/240
	F.NR: 260467	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/584910-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.03.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 3 090 000	
	AHMAD SOHAIL	IDEELL: 1/240
	F.NR: 211082	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/634585-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.04.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 2 080 000	
	LOSBYVEIEN TRINN 3 AS	IDEELL: 13/60
	ORG.NR: 916 553 463	
2018/673593-2/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
19.04.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	KARTER ANITA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 061267	
	Overført feil andel	
	Rettet etter tingl. §18	
	30.05.2018 Arkivref. 18/18298-4	
2018/757076-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.05.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 3 675 000	
	KATHIRGAMANATHAN AJENEE	IDEELL: 1/240
	F.NR: 151188	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/799871-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
25.05.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 1 600 000	
	SAND LISA KARINE	IDEELL: 1/120
	F.NR: 260946	
	WANGEN KRISTER NANNESTAD	IDEELL: 1/240
	F.NR: 020891	
2018/899726-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
18.06.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 4 500 000	
	ØSTLUND RAYMOND	IDEELL: 1/480
	F.NR: 151071	
	ØSTLUND SIV	IDEELL: 1/480
	F.NR: 090474	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/1010108-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
10.07.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 2 340 000	
	THOMSTAD TINE BEATE	IDEELL: 1/240

F.NR: 230575
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1013480-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 940 000
ISENE DAG AUGON IDEELL: 1/240
F.NR: 260757
ISENE GUNHILD IDEELL: 1/240
F.NR: 231060
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1013678-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 890 000
ALI METIN YAKUB IDEELL: 1/480
F.NR: 211288
ALI MYUMYUN YAKUB IDEELL: 1/480
F.NR: 021092
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1017873-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 539 000
SAEED HIRA IDEELL: 1/240
F.NR: 150989

2018/1018025-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 2 539 000
QURESHI WALEED AHMED IDEELL: 1/240
F.NR: 141194
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1018303-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 540 000
ARSHID MARYAM IDEELL: 1/480
F.NR: 270583
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1021597-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 390 000
BERGH MONIKA MARIA IDEELL: 1/480
F.NR: 250684
BERGH THOMAS IDEELL: 1/480
F.NR: 050687
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1023578-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 490 000
HAGEN BJØRN IVAR IDEELL: 1/480
F.NR: 140346
HAGEN LAILA IDEELL: 1/480
F.NR: 290340
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1023642-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 3 390 000
ØDEGÅRD PETTER JOO IDEELL: 1/240
F.NR: 120190
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1024347-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 890 000
SVERDRUP JAN HENRIK IDEELL: 1/480
F.NR: 090356
UTHEIM KIRSTIN IDEELL: 1/480
F.NR: 141260
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1032387-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.07.2018 21.00 VEDERLAG: NOK 4 190 000

	FARRUKH MADIHA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 190884	
	SALEEM WALEED BEN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 191279	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/1157401-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
20.08.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 200 000	
	BORCHGREVINK LAILA	IDEELL: 1/160
	F.NR: 060372	
	LUND JAN ERIK	IDEELL: 1/160
	F.NR: 120764	
2018/1174352-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.08.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 200 000	
	MAMLE CHALAK	IDEELL: 1/240
	F.NR: 140973	
2018/1209950-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
31.08.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 3 650 000	
	NEREM JAN STEINAR	IDEELL: 1/240
	F.NR: 311044	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/1243735-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
07.09.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 200 000	
	AZIZ ARIF	IDEELL: 1/240
	F.NR: 010158	
2018/1254634-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.09.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 600 000	
	LONDON KNUT LEO LØKKEN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 040195	
2018/1254776-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.09.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 200 000	
	FURE ØYSTEIN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 091151	
	SYDHOLT ODDNY HELENE	IDEELL: 1/240
	F.NR: 090753	
2018/1661504-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
10.12.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 1 400 000	
	ERGUL GUNAY	IDEELL: 1/480
	F.NR: 210966	
	ERGUL MEHMET	IDEELL: 1/480
	F.NR: 161067	
	MURUKUPPILLAI KAJANAND	IDEELL: 1/240
	F.NR: 011293	
	THARMARAJAN KUHARANEE V	IDEELL: 1/480
	F.NR: 201174	
	THEIVENDRAM THARMARAJAN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 170264	
	ZHAO HUIMIN	IDEELL: 1/120
	F.NR: 050893	
2019/511128-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
06.05.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 2 600 000	
	SHARIATI ARANI TILA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 200971	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2019/884237-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.08.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 3 080 000	
	GRØNDAHL MAGNUS JONSSON	IDEELL: 1/240
	F.NR: 110493	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

2019/1397233-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21.11.2019 21.00 VEDERLAG: NOK 0
SØRLI ESPEN IDEELL: 1/240
F.NR: 140388

2020/2180323-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.03.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 3 490 000
ZETTERSTRØM ANJA IDEELL: 1/240
F.NR: 061079
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2214540-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.03.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 210 000
HOLMEBUKT EIRIK A IDEELL: 1/240
F.NR: 301096
PEDERSEN EGON EJLER IDEELL: 1/240
F.NR: 280631

2020/2473525-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.05.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 3 270 000
HELMUNDSEN MARKUS M IDEELL: 1/240
F.NR: 100396
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2767905-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.07.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 3 780 000
LARSSEN DANIEL JERNBERG IDEELL: 1/240
F.NR: 020195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2770213-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.07.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 3 000 000
BEYARA MARYAM IDEELL: 1/4800
F.NR: 050160
ELIASSI GOLSTAN IDEELL: 19/4800
F.NR: 150793
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3229828-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.10.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 4 350 000
FADAIE MOHAMMAD NADER IDEELL: 1/480
F.NR: 050989
SAKHI FARESHTA IDEELL: 1/480
F.NR: 050289
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3419058-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.12.2020 16.35 VEDERLAG: NOK 4 700 000
AMUNDSEN INGRID SCOTT IDEELL: 1/240
F.NR: 021002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3439353-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
04.12.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 4 800 000
OSTOLSKA PAULINA IDEELL: 1/240
F.NR: 081093
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3462549-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.12.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 5 400 000
AHMED NADIA NOREEN IDEELL: 1/480
F.NR: 180880
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3539464-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
28.12.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 3 850 000
PEDERSEN MADELEINE M IDEELL: 1/240

F.NR: 060588
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/49190-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.01.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 905 000
BRÅTHEN SIMEN IDEELL: 1/480
F.NR: 180797
FREDRIKSEN KRISTINE B IDEELL: 1/480
F.NR: 011096
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/133814-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.02.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 050 000
DILMAC ÜNAL IDEELL: 1/240
F.NR: 110796
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/134317-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.02.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 200 000
ERCIN GULSUM IDEELL: 1/480
F.NR: 150982
ÜSTÜN HARUN IDEELL: 1/480
F.NR: 250282
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/529976-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.05.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 230 000
SOULEYMANE SANI IDEELL: 1/240
F.NR: 170883
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/722092-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.06.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 204 000
PARAMESWARAN PRASANTH IDEELL: 1/120
F.NR: 211293

2021/795112-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.06.2021 10.39 VEDERLAG: NOK 3 450 000
STEVANOVIC STANISLAVA IDEELL: 1/240
F.NR: 161288
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1079524-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.09.2021 09.29 VEDERLAG: NOK 4 840 000
AMIN ZERAWAN DHAHER IDEELL: 1/480
F.NR: 040590
KOCHAR SOLIN AHMED IDEELL: 1/480
F.NR: 210990
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1369899-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.11.2021 08.48 VEDERLAG: NOK 4 020 000
ALI AHMED ALI IDEELL: 1/480
F.NR: 020184
ALI ERGYUL HALIL IDEELL: 1/480
F.NR: 100787
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1373807-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 290 000
NERWAII EMMA HEDLUND IDEELL: 1/480
F.NR: 300491
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1490045-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

25.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 200 000
NERWAII WARHEL AMIN IDEELL: 1/160
F.NR: 191187

2021/1495735-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 0
ZAHEDI PATRICK IDEELL: 1/240
F.NR: 260600

2021/1522218-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 450 000
DEHESI TINA IDEELL: 1/240
F.NR: 090692
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1603550-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 240 000
BOLIGPARKERING AS IDEELL: 2/15
ORG.NR: 921 580 827

2022/360143-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.04.2022 11.38 VEDERLAG: NOK 3 460 000
MBI EIENDOM AS IDEELL: 1/240
ORG.NR: 981 200 012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/410979-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.04.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 6 150 000
SEDQI SUSANN IDEELL: 1/240
F.NR: 250173
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/463576-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 250 000
IFTIKHAR AHMED GONDAL IDEELL: 1/160
F.NR: 201278

2022/528317-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 5 800 000
TINGHØJ HEGE IDEELL: 1/240
F.NR: 030959
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/586961-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.06.2022 13.08 VEDERLAG: NOK 5 650 000
HASAN YASMIN IDEELL: 1/960
F.NR: 250789
MALLICK IQBAL IDEELL: 1/960
F.NR: 140784
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/606833-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.06.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 5 470 000
KVERNDAL TOR IDEELL: 1/240
F.NR: 050249
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/722681-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.07.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 0
CHAUDRY FATIMA IDEELL: 1/240
F.NR: 050593
JAGGI JONAS ISHAQ IDEELL: 1/240
F.NR: 260981

2022/914888-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.08.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 5 750 000

	SJÅVIK ANNIE RAAE	IDEELL: 1/480
	F.NR: 100551	
	SJÅVIK KETIL	IDEELL: 1/480
	F.NR: 280351	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2022/948976-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
29.08.2022 10.47	VEDERLAG: NOK 3 850 000	
	GUNDERSEN VICTORIA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 240898	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2022/994987-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
07.09.2022 13.14	VEDERLAG: NOK 3 750 000	
	HØYSET VIDAR	IDEELL: 1/480
	F.NR: 310172	
	ZAUDALSKAYA OLGA S	IDEELL: 1/480
	F.NR: 090272	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2022/1043327-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
19.09.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	KOLSTAD BJØRN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 170765	
	KOLSTAD GRETE STEFFENSEN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 111165	
2022/1044730-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
20.09.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	GULDEN KRISTINE	IDEELL: 1/600
	F.NR: 110295	
	SMAADAL EMIL MØIEN	IDEELL: 1/400
	F.NR: 100691	
2022/1098201-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
30.09.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	BJØRNSRUD ARNE VIDAR	IDEELL: 1/240
	F.NR: 280659	
2022/1113302-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
04.10.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 4 400 000	
	IQBAL SHAHAN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 220685	
	RAUF MARYAM	IDEELL: 1/480
	F.NR: 120790	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2022/1282481-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.11.2022 08.39	VEDERLAG: NOK 3 600 000	
	ALTUNBAS YUSUF	IDEELL: 1/240
	F.NR: 160998	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2022/1284744-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.11.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 2 414 000	
	BRÅTEN IDA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 301183	
	PEDERSEN JAN ERIK	IDEELL: 1/480
	F.NR: 061091	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2022/1295141-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
15.11.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	MOTEVALLI AFSHIN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 160992	

	SUTUDUMARAM SANA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 160292	
2022/1315088-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
18.11.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 190 000	
	JOHANNESSEN FINN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 161245	
	SLOKVIK HANS-ERIK	IDEELL: 1/240
	F.NR: 050582	
2022/1404803-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
09.12.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	FUNNEMARK ELISABETH L	IDEELL: 1/240
	F.NR: 020694	
2023/114873-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.02.2023 12.34	VEDERLAG: NOK 3 675 000	
	NAGMADIN KARIM SHKO	IDEELL: 1/240
	F.NR: 310396	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2023/172341-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
16.02.2023 08.26	VEDERLAG: NOK 4 325 000	
	BABURAJ ARUN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 210188	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2023/372336-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
12.04.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	KOVINTHARAJAN KANNAN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 071094	
	SIVANESAN ARABI	IDEELL: 1/480
	F.NR: 181196	
2023/499700-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
15.05.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 250 000	
	HOKSRØD CAMILLA LYSMEN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 031193	
	SETER VEGARD	IDEELL: 1/480
	F.NR: 290688	
2023/573441-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
05.06.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	ARMAKAN IRADJ	IDEELL: 1/480
	F.NR: 250352	
	KOBZEVA KSENIA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 011076	
2023/800383-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
26.07.2023 17.52	VEDERLAG: NOK 3 620 000	
	SELBEKK LOTTE ELISE	IDEELL: 1/240
	F.NR: 301096	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2023/1005680-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
15.09.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	HAUG JAN	IDEELL: 1/240
	F.NR: 080166	
2023/1217433-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.11.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 220 000	
	PARVAIZ USMAN	IDEELL: 1/160
	F.NR: 030982	
2023/1247429-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	

07.11.2023 20.38	VEDERLAG: NOK 4 635 000	
	GULAKER SIV ANDREA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 010997	
	HUSSAIN JUNAID KADIR	IDEELL: 1/480
	F.NR: 070495	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2024/1378950-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
29.04.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 100 000	
	PRZYBYLOWICZ IWONA MARTA	IDEELL: 1/480
	F.NR: 230889	
	PRZYBYLOWICZ PAWEL	IDEELL: 1/480
	F.NR: 050884	
2024/1485822-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
28.05.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 4 650 000	
	GREVSTAD CECILIE AAMOLD	IDEELL: 1/480
	F.NR: 141094	
	HEIMEN ANDRE JOHANSSON	IDEELL: 1/480
	F.NR: 260795	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2024/1532851-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
06.06.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 6 000 000	
	AZAM SOFIA	IDEELL: 1/240
	F.NR: 120882	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2024/1603919-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
24.06.2024 10.45	VEDERLAG: NOK 3 690 000	
	SARRAJ SADAF YOSEF	IDEELL: 1/240
	F.NR: 060197	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2024/1661273-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
04.07.2024 11.06	VEDERLAG: NOK 5 600 000	
	SVARTORSÆTHER KARIANNE	IDEELL: 1/120
	F.NR: 221083	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2024/1735709-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
24.07.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 175 000	
	ALIZI ALI	IDEELL: 1/240
	F.NR: 011189	
	NASERY ARMIN	IDEELL: 1/60
	F.NR: 101097	
2024/1746387-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
29.07.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 4 050 000	
	BERGE ANNE GRETHE	IDEELL: 1/480
	F.NR: 090970	
	HANSEN DAG INGE	IDEELL: 1/480
	F.NR: 070569	
2024/2071980-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
09.10.2024 14.51	VEDERLAG: NOK 190 000	
	KANAGARATNAM PARAMESWARAN	IDEELL: 1/480
	F.NR: 010756	
	PARAMESWARAN PARANITHY	IDEELL: 1/480
	F.NR: 300758	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2024/2231023-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
12.11.2024 21.04	VEDERLAG: NOK 3 280 000	
	AMAR UMBREEN FATIMA	IDEELL: 1/480

F.NR: 210190
MURTAZA AMAR IDEELL: 1/480
F.NR: 070787
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/166835-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.02.2025 21.00 VEDERLAG: NOK 0
MOTLAGH REZA IDEELL: 1/240
F.NR: 300384
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/188395-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2017/313768-6/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
10.04.2017 Gjelder for reparasjon av bygning og konstruksjoner på egen eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/313768-7/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
10.04.2017 Gjelder for reparasjon av bygning og konstruksjoner på egen eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/498806-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
11.05.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:789
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:790
Rett til innvendig bod

2017/498806-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
11.05.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:17

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
Rett til innvendig bod

2017/498806-3/200 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
11.05.2017 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:27

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:788
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:789
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:790
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/498806-4/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
11.05.2017 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:34

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:788
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:789
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:790
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/498806-5/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
11.05.2017 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:41

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:788
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:789
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:790
Bestemmelser om fjernvarmerør, ventilasjon, kabler og andre rørføringer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/498806-6/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
11.05.2017 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:46

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:47
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:48
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:49
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:50
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:51
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:52
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:53
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:54
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:787 SNR:55
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:788
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:789
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:100 BNR:790
Rett til bruk av sykkelparkering

2018/424644-1/200 **PANTEDOKUMENT**
09.02.2018 21.00
BELØP: NOK 3 000 000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
ALAGIC JASMINKA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2253052-1/200 ** TRANSPORT
18.11.2024 21.00
FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2018/634672-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.04.2018 21.00
BELØP: NOK 147 262 000
PANTHAVER: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
HEFTER I IDEELL 13/60 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
LOSBYVEIEN TRINN 3 AS
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1543487-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.11.2018 21.00
BELØP: NOK 5 500 000
PANTHAVER: HØLAND OG SETSKOG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 822
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
AMAR UMBREEN FATIMA
HEFTER I IDEELL 2/15 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BOLIGPARKERING AS
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
ERCIN GULSUM
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MURTAZA AMAR
HEFTER I IDEELL 1/120 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
NASERY ARMIN
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
STEVANOVIC STANISLAVA
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
ÜSTÜN HARUN

2020/3439393-1/200 **PANTEDOKUMENT**
04.12.2020 21.00
BELØP: NOK 4 800 000
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
OSTOLSKA PAULINA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/722139-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.06.2021 21.00
BELØP: NOK 212 857
PANTHAVER: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990

PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
HEFTER I IDEELL 1/120 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
PARAMESWARAN PRASANTH

2022/47674-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.01.2022 21.00
BELØP: NOK 5 890 000
PANTHAVER: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
HEFTER I IDEELL 1/120 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
PARAMESWARAN PRASANTH
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/722987-1/200 **PANTEDOKUMENT**
01.07.2022 21.00
BELØP: NOK 6 400 000
PANTHAVER: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
PANTHAVER: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
PANTHAVER: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
CHAUDRY FATIMA
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
JAGGI JONAS ISHAQ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/114874-1/200 **PANTEDOKUMENT**
01.02.2023 12.34
BELØP: NOK 3 675 000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
NAGMADIN KARIM SHKO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253530-1/200 ** MASSETRANSPORT
18.11.2024 11.15
FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1485867-1/200 **PANTEDOKUMENT**
28.05.2024 21.00
BELØP: NOK 4 573 078
PANTHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
GREVSTAD CECILIE AAMOLD
HEFTER I IDEELL 1/480 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HEIMEN ANDRE JOHANSSON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/188395-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.02.2025 21.58
BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
LONDON KNUT LEO LØKKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/188395-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
17.02.2025 21.58
RETTIGHETSHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955

HEFTER I IDEELL 1/240 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
LONDON KNUT LEO LØKKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/631244-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
11.07.2016	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3222 GNR:100 BNR:65
2017/421878-1/200	**SAMMENSLÅING**
24.04.2017 21.00	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:100 BNR:798 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:100 BNR:799
2020/1422082-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0230 GNR:100 BNR:786
2024/181592-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3029 GNR:100 BNR:786

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».

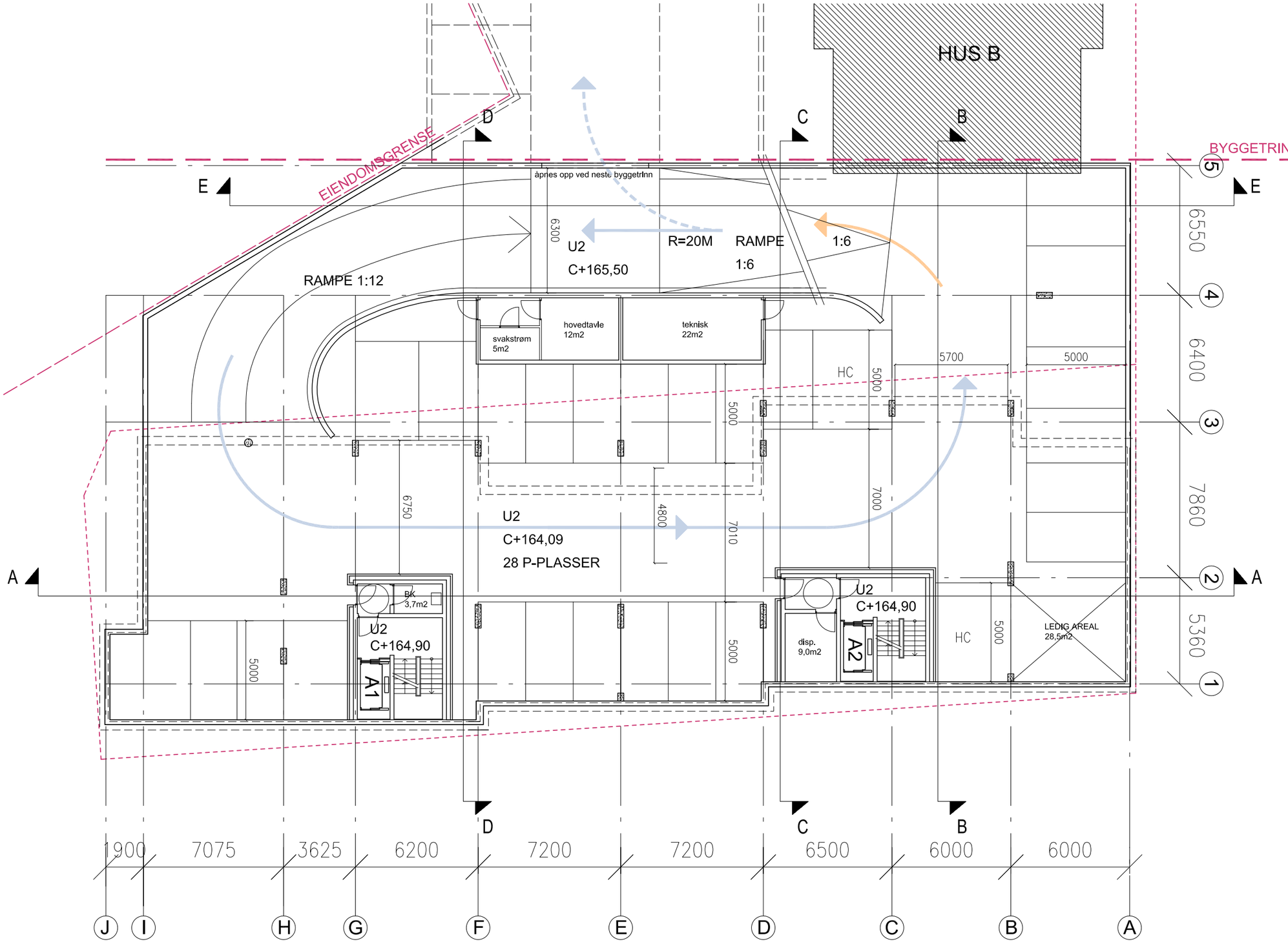
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når 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».

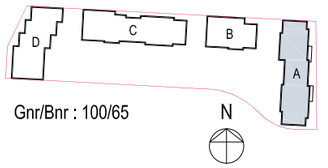
AREALBEKREFTELSE

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.



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN U2	A20–A20	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-07

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

SKÅRER SYD, FELT B4

HUS A

PLAN U2

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

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

Lørenskog kommune

4B Arkiktekter AS
Oscarsgate 20
0352 OSLO

v/Eirik Botten

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omid Rowshanravani / 67 93 42 69	15/8862- 46		18.04.2017

Skårer Syd - Gnr 100 Bnr 787 (tidligere 65) - Felt B4 - Bygg A - Midlertidig brukstillatelse - Vedtak

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for bygg A
I følge dokumentasjon mottatt fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjennomføringsplan datert 22.03.2017 legges til grunn for tillatelsen.

Følgende arbeider gjenstår:
- Ferdigstillelse av torg 1

Gjenstående arbeider skal være utført før ferdigattest kan gis.

Informasjon
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.
Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

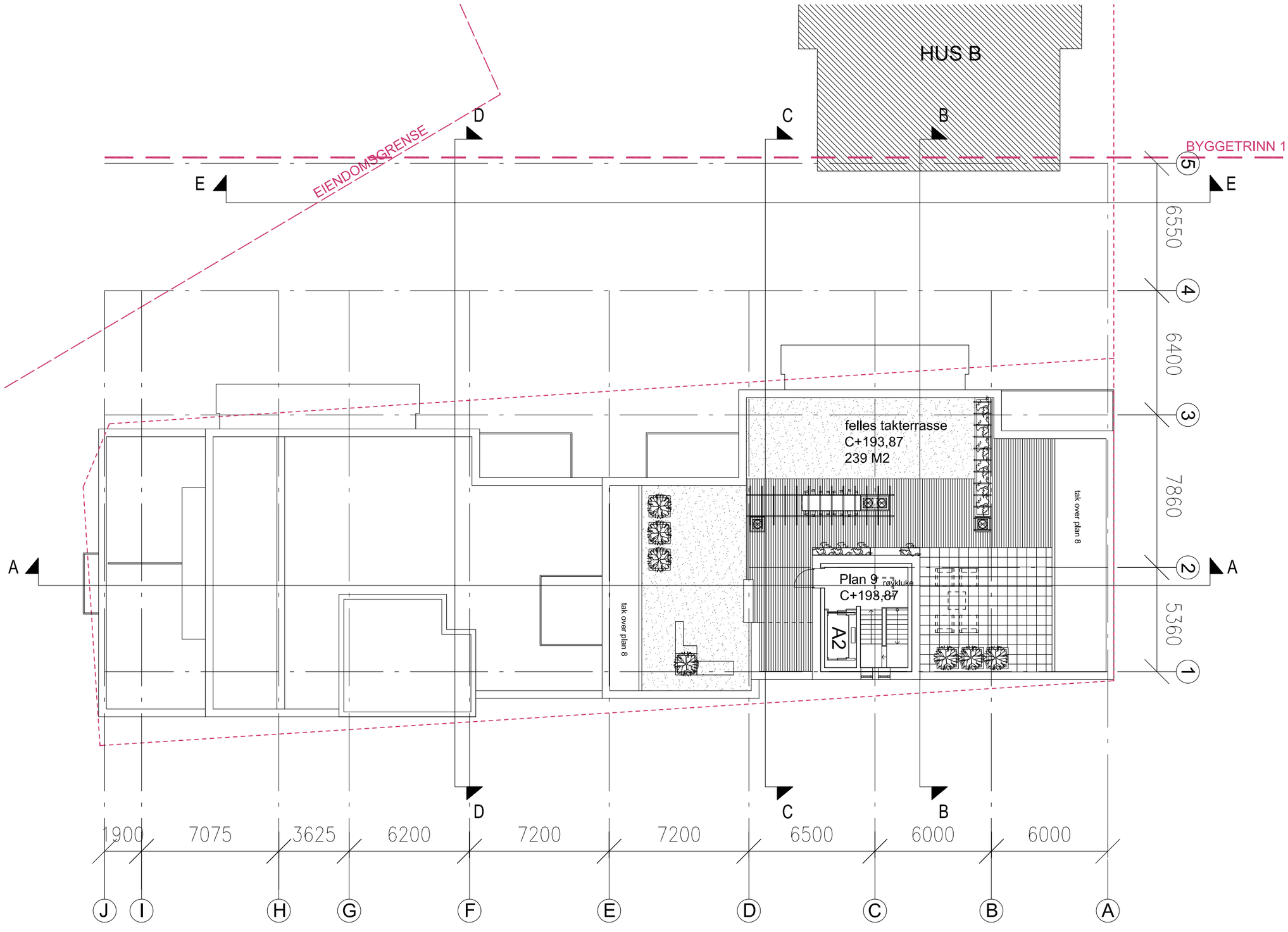
Lørenskog kommune
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

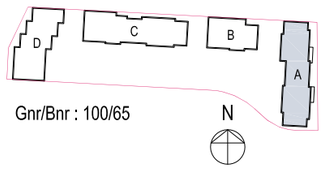
Omid Rowshanravani
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gebyrgrunnlag for byggesaksbehandling i Lørenskog kommune



STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner



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

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-14

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

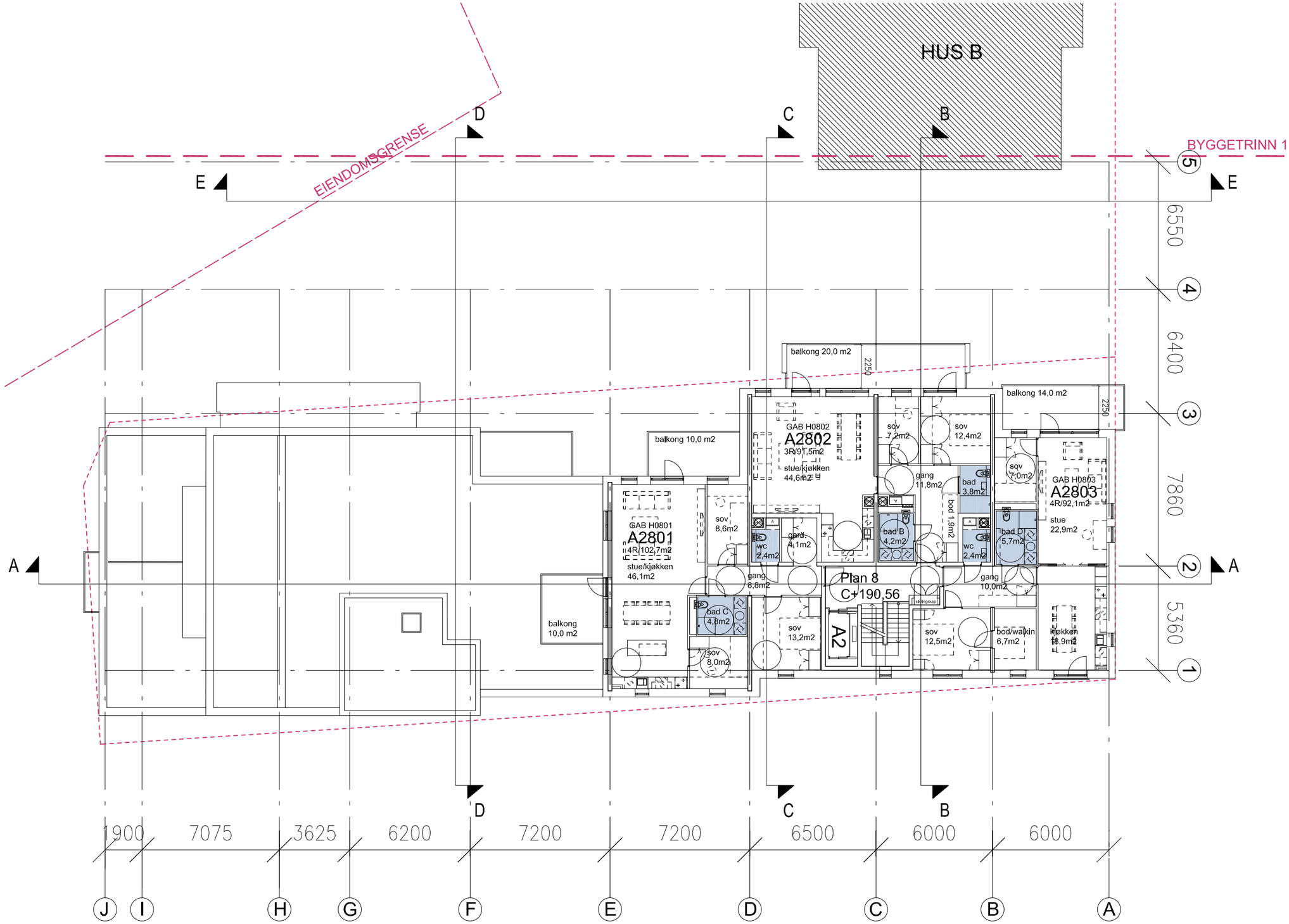
SKÅRER SYD, FELT B4

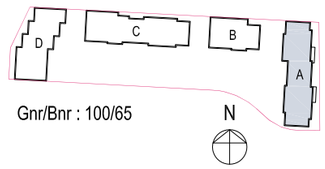
HUS A

PLAN 9

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

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





STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN 8	A20–A80	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-13

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

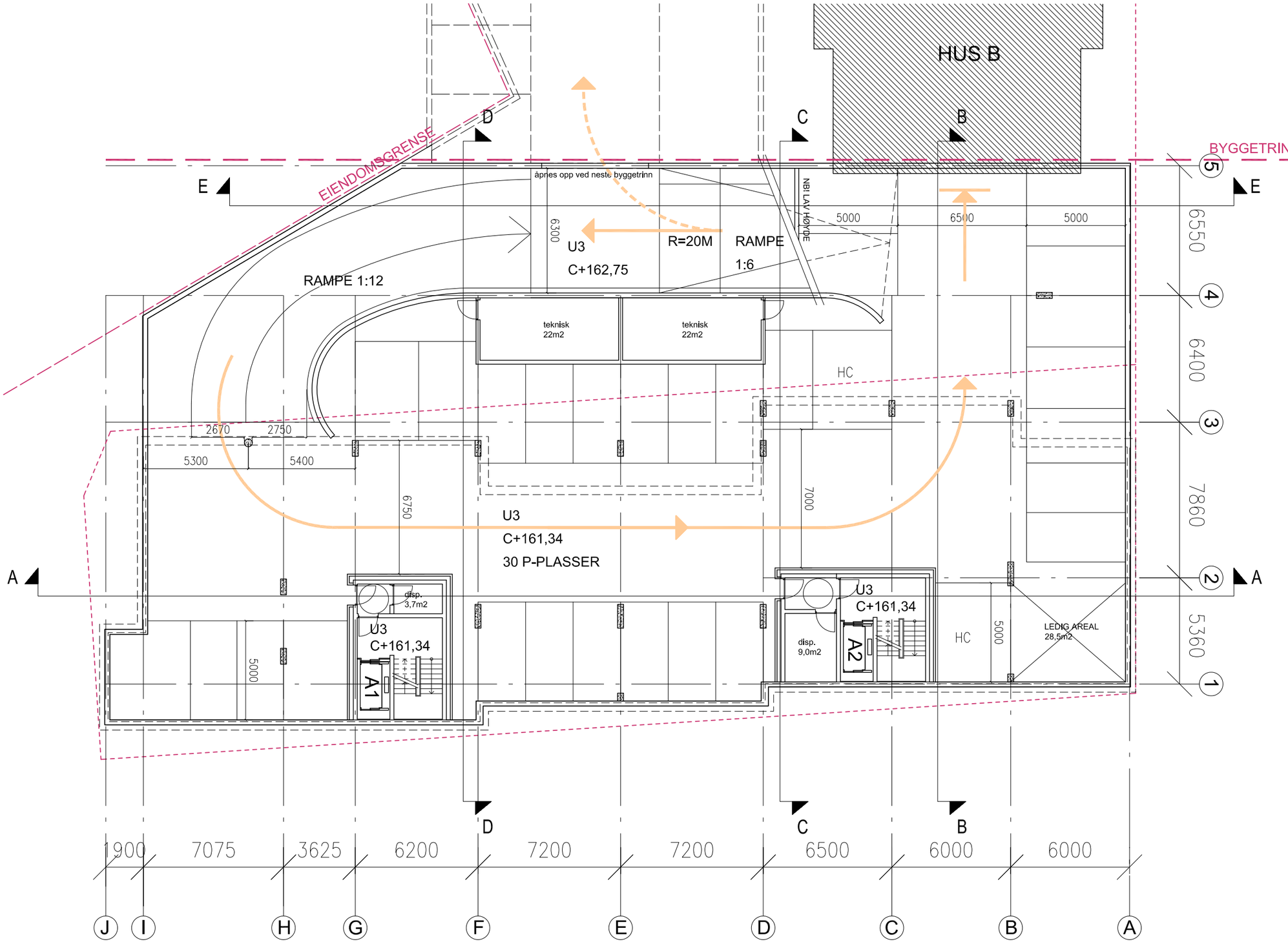
SKÅRER SYD, FELT B4

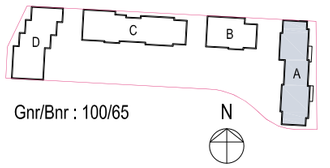
HUS A

PLAN 8

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

PROSJ.NR	TEGN.NR	INDEKS
1405	A20–A80	.





STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN U3	A20–A10	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-06

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

SKÅRER SYD, FELT B4

HUS A

PLAN U3

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

PROSJ.NR.	TEGN.NR	INDEKS
1405	A20–A10	.

HUS B

C+168,00

D

C

B

E

EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

5

E

RAMPE 1:6

1:20

6550

4

2000

6400

3

C+167,00

støttemur

terrasse 7,5 m2

GAB U0102

A1U1102

4R/78,8m2

stue/kjøkken 29,8m2

sov 7,5m2

sov 12,0m2

C+167,04

terrasse 7,5 m2

bod 1,7m2

sov 7,0m2

wc 1,5m2

gang 9,9m2

bad B 4,2m2

terrasse 8,0 m2

sov 8,0m2

bad B 4,2m2

bod

gang 5,0m2

GAB U0101

A1U1101

3R/65,2m2

stue/kjøkken 27,5m2

sov 13,9m2

bod 2,6m2

A1

U1

C+167,17

7 boder

9 boder

9 boder

U1

C+167,17

BODER 492 m2/57stk

32 boder

U1

C+167,17

A2

treningsrom 53,7m2

NB! lav høyde

U1

C+167,70

A

A

2

5360

1

D

C

B

1900

7075

3625

6200

7200

7200

6500

6000

6000

C+169,00

C+166,00

J

I

H

G

F

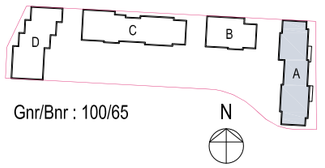
E

D

C

B

A



Gnr/Bnr : 100/65

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

TEGN.NAVN: HUS A, PLAN U1
TEGN.NR: A20–A30
INDEKS: .

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-08

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

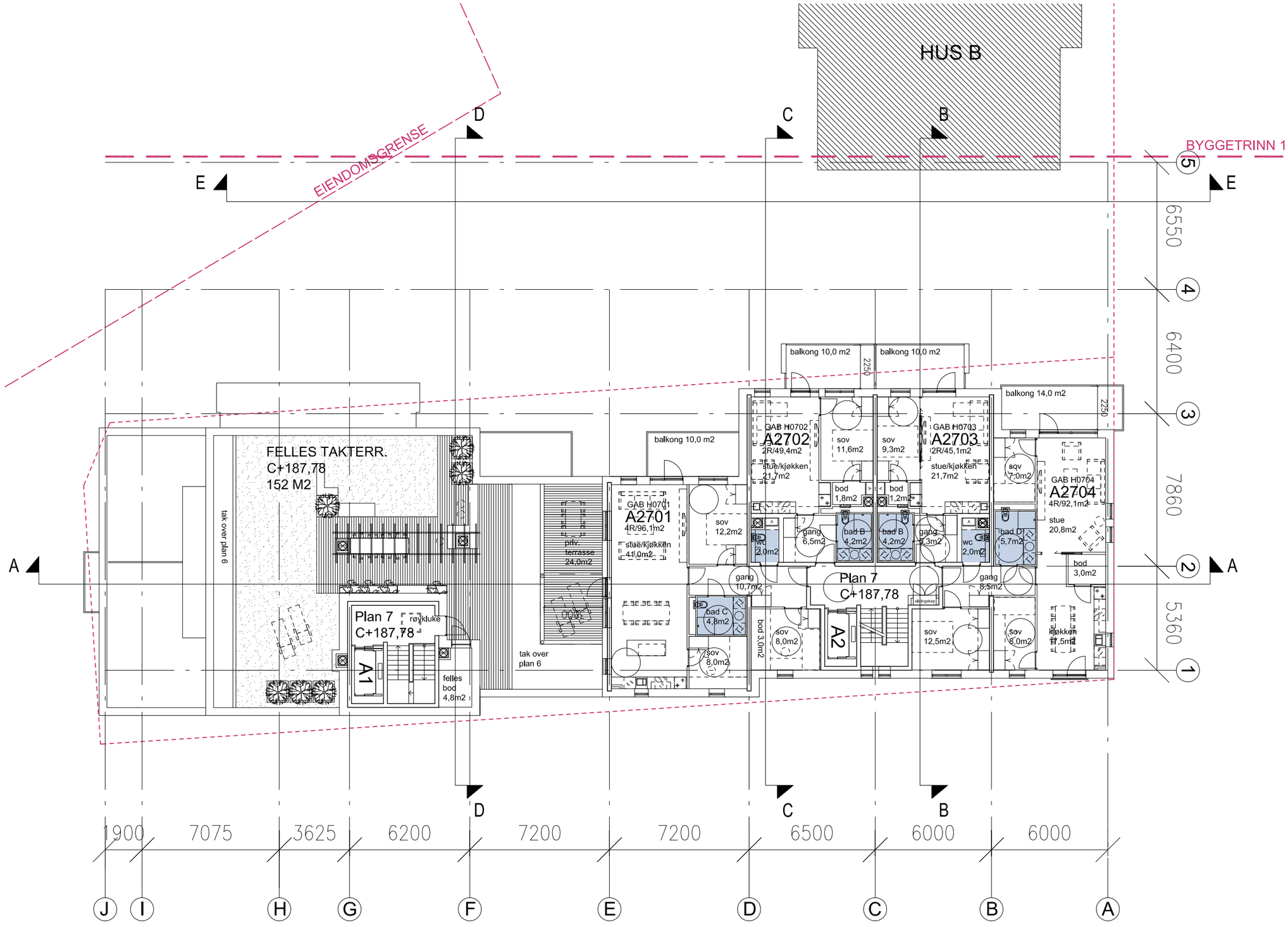
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4

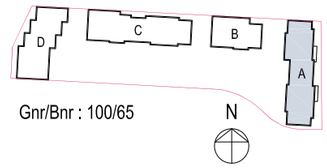
HUS A

PLAN U1

MÅL	1:200
DATO	01.11.14
TEGN. AV	MON
KONTR.AV	JG
PROSJ.NR	1405
TEGN.NR	A20–A30
INDEKS	.



STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN 7	A20–A70	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-12

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

SKÅRER SYD, FELT B4

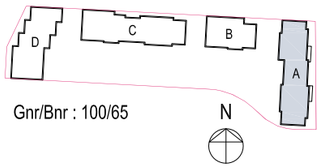
HUS A

PLAN 7

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

PROSJ.NR.	TEGN.NR	INDEKS
1405	A20–A70	.

STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner



HUS B

EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

D C B E E A A

5 4 3 2 1

6550 6400 7860 5360

balkong 11,0 m2 balkong 11,0 m2 2250

GAB H0202 A1202 4R/78,8m2 stue/kjøkken 29,8m2 sov 7,5m2 sov 12,0m2 bod 1,7m2 wc 1,5m2 gang 9,9m2 bad B 4,2m2 sov 7,0m2 balkong 8,0 m2 bad B 4,2m2 gang 5,0m2 sov 8,0m2

GAB H0203 A1203 2R/51,1m2 stue/kjøkken 27,6m2 sov 9,3m2 bod 1,9m2 bad B 4,2m2 gang 4,2m2

GAB H0201 A1201 3R/65,2m2 stue/kjøkken 27,6m2 sov 13,9m2 bod 2,6m2 dørsvingdør A1 bod 3,8m2

balkong 10,0 m2 2250 GAB H0204 A1204 3R/82,3m2 stue 23,7m2 sov 12,2m2 bad C 4,8m2 gang 7,9m2 sov 8,0m2 kjøkken 16,7m2

GAB H0201 A1201 4R/96,1m2 stue 23,7m2 alt. bod 3,0m2 alt. bod 3,0m2 kjøkken 16,7m2 sov 8,0m2

balkong 10,0 m2 balkong 10,0 m2 2250 GAB H0202 A2202 2R/49,4m2 stue/kjøkken 21,7m2 sov 11,6m2 sov 9,3m2 bod 1,8m2 bod 1,2m2 wc 2,0m2 gang 6,5m2 bad B 4,2m2 bad B 4,2m2 gang 10,7m2 bad C 4,8m2 bod 3,0m2 sov 8,0m2

GAB H0203 A2203 2R/45,1m2 stue/kjøkken 21,7m2 gang 9,3m2 wc 2,0m2 gang 8,5m2 sov 12,5m2 A2 skyvedør skyvedør skyvedør

HUS B

EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

Plan 6
C+184,47

A1

A2

GAB H0602
A1602
4R/106,0m2
stue/kjøkken
45,3m2
sov
9,2m2
sov
13,7m2
gang
12,6m2
bod
2,2m2
sov
7,5m2
bad
5,2m2
bad B
4,2m2
terrasse
31,5m2
balkong 11,0 m2

GAB H0601
A1601
2R/46,7m2
stue/kjøkken
26,3m2
sov
8,9m2
bad
5,4m2
gang
4,0m2
terrasse
30,0m2

GAB H0603
A1603
3R/82,3m2
stue
23,7m2
sov
12,2m2
bad C
4,8m2
gang
7,9m2
sov
8,0m2
kjøkken
16,7m2
alt. bod
3,0m2
bod 3,8m2
balkong 10,0 m2

GAB H0601
A2601
4R/96,1m2
stue
23,7m2
sov
12,2m2
bad C
4,8m2
kjøkken
16,7m2
alt. bod
3,0m2
bod 3,0m2
balkong 10,0 m2

GAB H0602
A2602
2R/49,4m2
stue/kjøkken
21,7m2
sov
11,6m2
bod
1,8m2
gang
6,5m2
wc
2,0m2
gang
10,7m2
sov
8,0m2
balkong 10,0 m2

GAB H0603
A2603
2R/45,1m2
stue/kjøkken
21,7m2
sov
9,3m2
bod
1,2m2
bad B
4,2m2
gang
3,3m2
sov
12,5m2
balkong 14,0 m2

GAB H0604
A2604
4R/92,1m2
stue
20,8m2
sov
7,0m2
bad D
5,7m2
wc
2,0m2
gang
8,5m2
bod
3,0m2
sov
8,0m2
kjøkken
17,5m2

6550
6400
7860
5360

1900 7075 3625 6200 7200 7200 6500 6000 6000

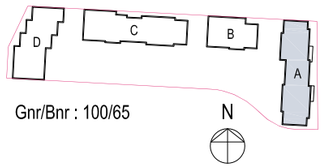
J I H G F E D C B A

1 2 3 4 5

A A

D C B

E E



STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner

TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
HUS A, PLAN 6	A20–A60	.

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-11

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

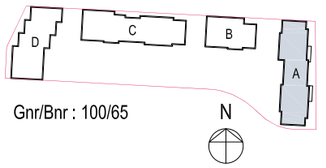
SKÅRER SYD, FELT B4

HUS A

PLAN 6

PROSJ.NR.	TEGN.NR	MÅL	DATO	TEGN. AV	KONTR.AV	INDEKS
1405	A20–A60	1:200	01.11.14	MON	JG	.

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



HUS B

BYGGETRINN 1

EIENDOMSGRENSE

C+168,00

C+169,00

C+168,70

C+167,50

C+167,00

C+168,80

rampe 1:20

C+169,92

C+169,92

C+169,92

C+169,92

C+168,56

C+168,50

C+168,50

Plan 1
C+170,05

Plan 1
C+170,05

C+166,00

C+169,00

6550

6400

7860

5360

1900 7075 3625 6200 7200 7200 6500 6000 6000

A1102 4R/78,8m2 stue/kjøkken 29,8m2 sov 7,5m2 sov 12,0m2 bod 1,7m2 sov 7,0m2 bad B 4,2m2 wc 1,5m2 gang 9,3m2 balkong 8,0 m2

A1103 1R/36,6m2 stue/kjøkken/sov 25,2m2 bad B 4,2m2 gang 5,4m2

A1101 3R/65,2m2 stue/kjøkken 27,5m2 sov 8,0m2 bad B 4,2m2 gang 5,0m2 sov 13,9m2 bod 2,6m2 A1

balkong 11,0 m2 terrasse 11,0 m2 støttemur 2250

åpent ned

A1104 3R/73,6m2 stue 23,7m2 sov 12,2m2 bad C 4,8m2 gang 5,1m2 sov 8,0m2 kjøkken 16,7m2 alt. bod 3,0m2

A2101 3R/73,6m2 stue 23,7m2 alt. bod 3,0m2 kjøkken 16,7m2 sov 12,2m2 bad B 4,2m2 gang 5,5m2 sov 7,6m2

terrasse 20,0m2 3000

A2102 1R/34,9m2 stue/kjøk./sov 24,5m2 sov 9,3m2 bad B 4,2m2 gang 4,4m2

A2103 2R/45,1m2 stue/kjøkken 21,7m2 bod 1,2m2 bad B 4,2m2 gang 3,3m2 sov 12,5m2

terrasse 10,0m2 terrasse 15,0m2 terrasse 26,0m2

A2 vaskerom

A2104 4R/92,1m2 stue 20,8m2 bad D 5,7m2 wc 2,0m2 gang 8,5m2 sov 8,0m2 kjøkken 17,5m2 bod 3,0m2

A B C D E F G H I J

1 2 3 4 5

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

RAMMESØKNAD

VEDLEGG E-09

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

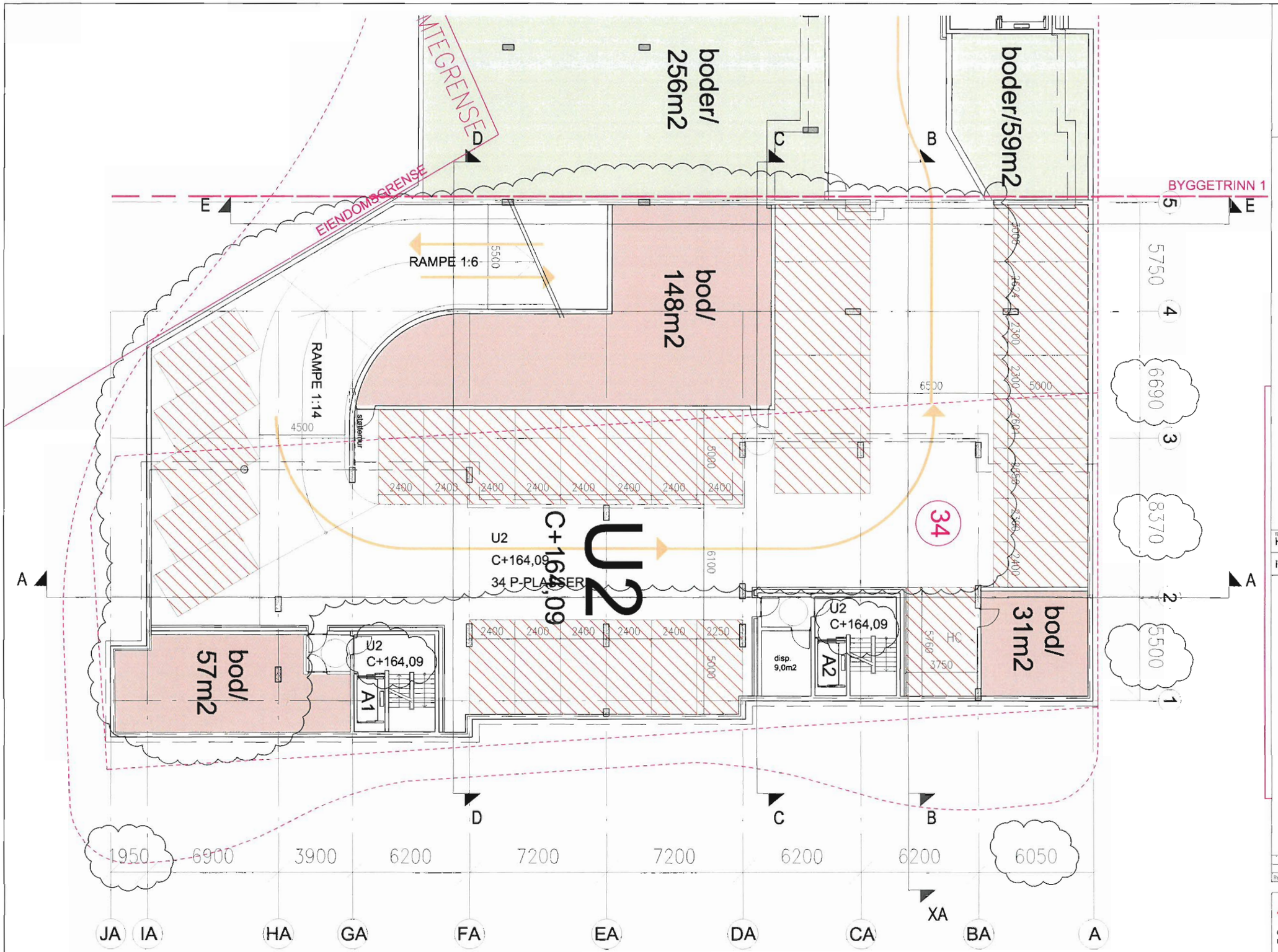
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4

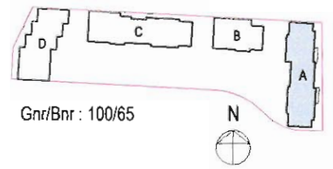
HUS A

PLAN 1

PROSJ.NR.	TEGN.NR	MÅL	DATO	TEGN. AV	KONTR.AV	INDEKS
1405	A20–A40	1:200	01.11.14	MON	JG	.



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



HUS A, PLAN U2 | A20–A20 | .

IG 2

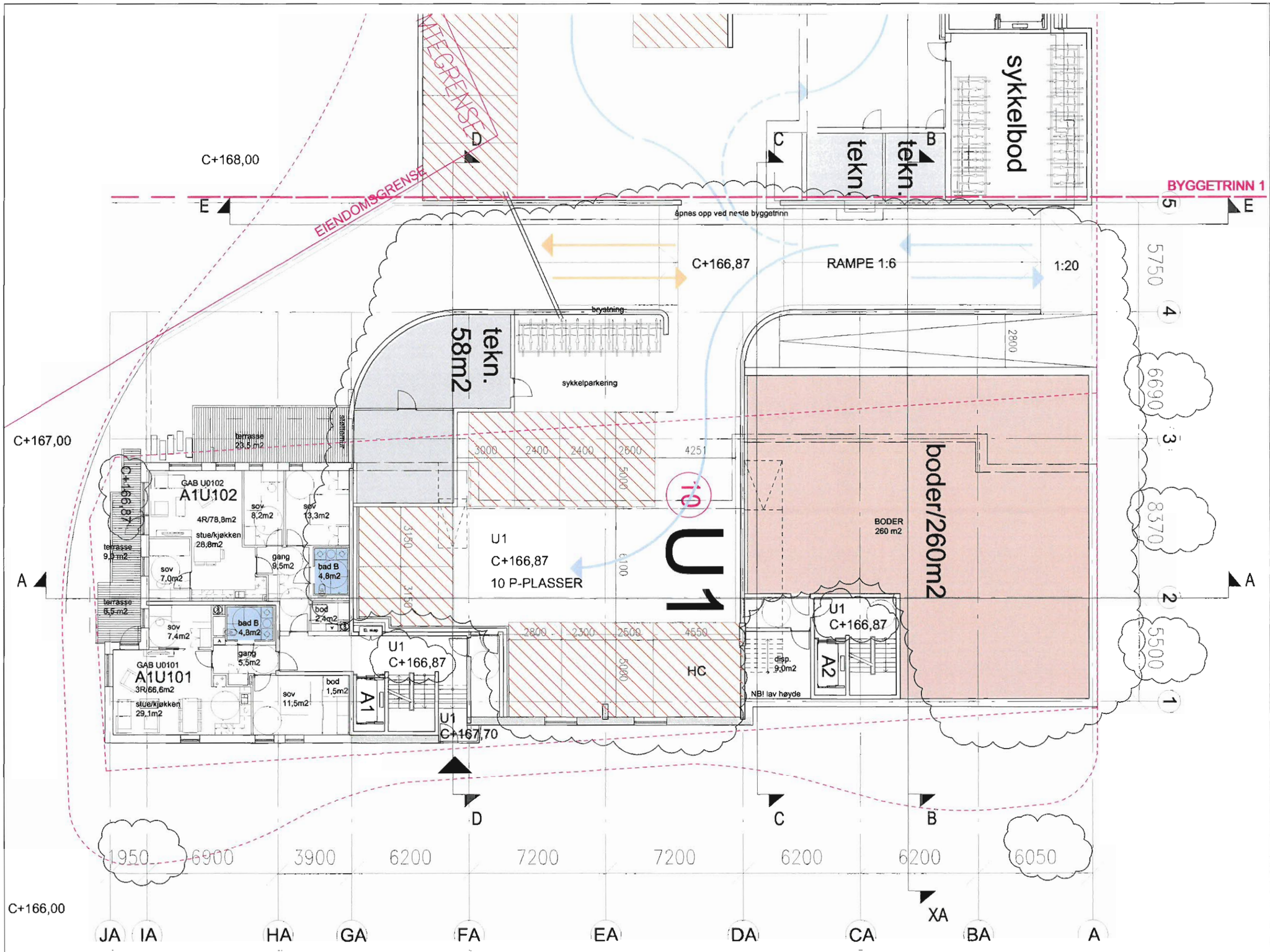
VEDLEGG E-07

Rev	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kont
	IG 2	09.09.2015	SG	EB
	ANBUD	12.02.2015	MON	EB

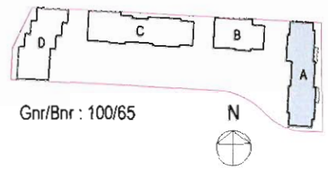
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN U2

M:	1:200
DATO	01.11.14
TEGN. AV	MON
KONTR. AV	JG
PROSJ.NR	1405
TEGN NR	A20–A20
INDEKS	.



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



TEGNNAVN: HUS A, PLAN U1	TEGNNR: A20–A30	INDEKS: .
IG 2		

VEDLEGG E-08

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.
	IG 2	08.09.2015	SG	EB
	ANBUD	12.02.2015	MON	EB

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

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

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65 N

C+168,00 D C+169,00 C B

EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

E E

C+170,25

TAK OVER RAMPE

C+168,98

rampe 1:20

C+169,92 C+169,92 C+169,92

C+167,00

balkong 16,0 m2

C+170,03 terrasse 8,5m2

terrasse 11,0m2 terrasse 15,0m2 terrasse 26,0m2

terrasse 20,0m2 terrasse 20,0m2

GAB H0102 A1102 4R/78,8m2 stue/kjøkken 28,8m2 sov 8,2m2 sov 13,3m2 sov 7,0m2 gang 9,5m2 bad B 4,8m2

GAB H0103 A1103 1R/35,4m2 stue/kjøk./sov 23,4m2 (agregat i overskap) bad A 3,9 m2 gang 6,3 m2

balkong 8,0 m2 GAB H0101 A1101 3R/66,6m2 stue/kjøkken 29,1m2 sov 7,4m2 bad B 4,8m2 gang 5,5m2 sov 11,5m2 bod 1,5m2

Plan 1 C+170,05

A1

åpent ned

GAB H0104 A1104 4R/77,1m2 stue/kjøkken 34,1m2 sov 13,6m2 bad B 4,8m2 gang 5,1m2 sov 7,5m2 sov 8,3m2

GAB H0101 A2101 3R/77,1m2 stue 21,7m2 sov 13,1m2 bod 3,0m2 gang 5,3m2 bad C 5,7m2 kjøkken 16,4m2 sov 7,9m2

GAB H0102 A2102 1R/32,0m2 stue/kjøk./sov 21,7m2 (agregat i overskap) sov 10,3 m2 bad A 3,9m2 gang 4,6m2

GAB H0103 A2103 2R/43,1 m2 stue/kjøkken 20,8 m2 bad A 3,9 m2 gang 5,3 m2 bod 3,2m2 bad C 5,7m2

Plan 1 C+170,05

A2

C+168,56 C+168,50

C+168,50

sov 7,1m2 gang 3,8m2 gang 4,4m2 hybel 13,8m2 bad A 3,9m2 sov 12,4m2

GAB H0104 A2104 4R/93,1m2 stue/kjøkken 30,7m2

A A

1 2 3 4 5

6690 8370 5500

1950 6900 3900 6200 7200 7200 6200 6200 6050

D C B

C+166,00 C+169,00

JA IA HA GA FA EA DA CA BA A

HUS A, PLAN 1 | A20-A40

IG 2

VEDLEGG E-09

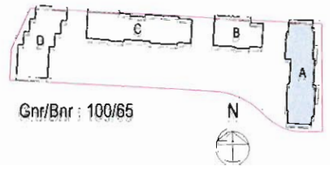
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kont
IG 2		09.09.2015	SG	EB
ANBUD		12.02.2015	MON	EB

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

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 1

PROSJ.NR	1405
TEGN.NR	A20-A40
M	1:200
DATO	01.11.14
TEGN. AV	MON
KONTR.AV	JG
INDEKS	

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

D C B E E A A

balkong 16,0 m2 | balkong 10,0 m2 | balkong 10,0 m2 | balkong 10,0 m2 | balkong 10,0 m2 | balkong 14,0 m2

GAB H0202 A1202 4R/78,8m2 — stue/kjøkken 28,8m2 — sov 7,0m2 — sov 8,2m2 — gang 9,5m2 — bad B 4,8m2 — sov 13,3m2

GAB H0203 A1203 2R/45,8 m2 — stue/kjøkken 23,3 m2 — sov 10,5 m2 — bad A 3,9 m2 — gang 5,1 m2 — wc E 2,9m2 — bad B 4,8m2 — sov 13,7m2

GAB H0204 A1204 4R/89,9m2 — stue/kjøkken 34,1m2 — GAB H0201 A2201 4R/99,3m2 — stue 21,7m2 — sov 13,7m2

GAB H0202 A2202 — sov 10,3 m2 — stue/kjøkken 20,8 m2 — GAB H0203 A2203 2R/43,1 m2 — stue/kjøkken 20,8 m2 — sov 10,3 m2

GAB H0204 A2204 4R/93,1m2 — stue/kjøkken 30,7m2 — sov 7,1m2 — gang 5,3 m2 — bad C 5,7m2 — bod 3,2m2 — gang 5,8m2 — gang 4,4m2 — bad A 3,9m2 — sov 12,4m2

balkong 8,0 m2 — sov 7,4m2 — bad B 4,8m2 — gang 5,5m2 — GAB H0201 A1201 3R/66,6m2 — stue/kjøkken 29,1m2 — sov 11,5m2 — bod 1,5m2 — bod 4,5m2 — gang 7,9m2 — sov 8,0m2 — sov 8,3m2 — bod 3,0m2 — kjøkken 16,4m2 — sov 8,2m2 — bad C 5,7m2 — gang 10,1m2 — sov 10,8m2 — hybel 13,8m2 — bad A 3,9m2 — sov 12,4m2

Plan 2 C+172,83

Plan 2 C+172,83

A1 A2

ALT. SOVEROM — sov 13,8m2 — bad A 3,9m2

5750 6690 8370 5500

1950 6900 3900 6200 7200 7200 6200 6200 6050

JA IA HA GA FA EA DA CA BA A

HUS A, PLAN 2-5 TYPISK — A20–A50

IG 2

VEDLEGG E-10

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign	Kont
IG 2		09.09.2015	SG	EB
	ANBUD	12.02.2015	MON	EB

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

SKÅRER SYD, FELT B4

HUS A

PLAN 2-5 TYPISK

1:200

01.11.14

M.ON

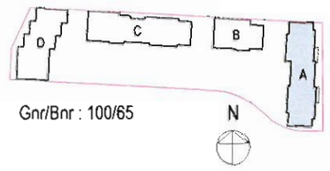
JG

1405

A20–A50



STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65

HUS A, PLAN 6 | A20–A60 |

IG

VEDLEGG E–11

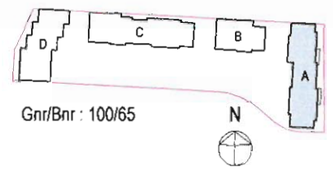
2		09.09.2015	SG EB
ANBUD		12.02.2015	MON EB
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign. Kontr.

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

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 6

MÅL	1:200
DATO	01.11.14
TEGN. AV	MON
KONTR. AV	JG
PROSJ.NR.	1405
TEGN.NR.	A20–A60
ÅNDRIS	.

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



BYGGETRINN 1

EIENDOMSGRENSE

FELLES TAKTERR
C+187,26
170 M2

Plan 7
C+187,28
røykluke

A1

felles bod 10,9m2

tak over plan 6

tak over plan 6

balkong 10,0 m2

GAB.H0701
A2701
4R/108,0m2
stue/kjøkken 41,9m2

priv. terrasse 25,0m2

sov 13,6m2

bad H 4,2m2

gang 12,1m2

bad C 5,7m2

sov 10,8m2

sov 8,2m2

balkong 20,0 m2

2250

sov 8,1m2

GAB.H0702
A2702
4R/82,9m2
stue/kjøkken 28,9m2

bod/walkin 3,0m2

sov 9,6m2

gang 8,9m2

Plan 7
C+186,73

A2

sov 15,8m2

bad C 5,7m2

balkong 14,0 m2

2250

sov 7,1m2

GAB.H0703
A2703
4R/93,1m2
stue/kjøkken 30,7m2

bod 3,2m2

bad C 5,7m2

gang 5,8m2

gang 4,4m2

hybel 13,8m2

bad A 3,9m2

sov 12,4m2

5750

6690

8370

5500

1950 | 6900 | 3900 | 6200 | 7200 | 7200 | 6200 | 6200 | 6050

JA IA HA GA FA EA DA CA BA A

D C B

A A

5 4 3 2 1

HUS A, PLAN 7 | A20–A70 | .

IG

VEDLEGG E–12

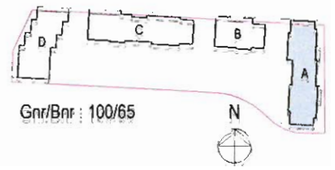
IG 2		09.09.2015	SG	EB
ANBUD		12.02.2015	MON	EB
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

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

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 7

MÅL 1:200
DATO 01.11.14
TEGN. AV MON
KONTR.AV JG
PROSJ.NR. 1405
TEGN.NR A20–A70
INDEKS .

STORSLO EIENDOM
= din utviklingspartner



EIENDOMSGRENSE

BYGGETRINN 1

balkong 20,0 m2
balkong 10,0 m2
balkong 14,0 m2
balkong 20,0 m2
GAB H0802
A2802
4R/82,9m2
GAB H0801
A2801
4R/106,0m2
GAB H0803
A2803
4R/93,1m2
Plan 8
C+189,51
A2
sov 8,1m2
sov 9,6m2
sov 15,8m2
sov 7,1m2
stue/kjøkken 28,9m2
gang 8,9m2
bod/walkin 3,0m2
sov 13,8m2
bad H 4,2m2
bad C 5,7m2
bod 3,2m2
stue/kjøkken 30,7m2
stue/kjøkken 41,9m2
gang 12,1m2
gang 3,8m2
gang 4,4m2
sov 10,8m2
sov 8,2m2
hybel 13,8m2
bad A 3,9m2
sov 12,4m2
2750
2250
5750
6690
8370
5500
1950
6900
3900
6200
7200
7200
6200
6200
6050
JA IA HA GA FA EA DA CA BA A
1 2 3 4 5
A A
D C B

VEDLEGG E-13

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kont.
IG 2		09.09.2015	SG	EB
ANBUD		12.02.2015	MON	EB

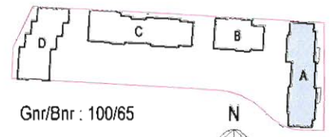
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 8

MÅLESTOKK	1:200
DATO	01.11.16
TEGN. AV	MON
KONTROLL	JG
PROSJEKT NR	1405
TEGNING	A20-A80
INDEKS	

KONTROLL	HUS A, PLAN 8	TEGNING	A20 – A80	INDEKS
IG				

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner



Gnr/Bnr : 100/65 N

BYGGETRINN 1

EIENDOMSGRENSE

felles takterrasse
C+192,82
255 M2

Plan 9 - røykluke
C+192,84

tak over plan 8

tak over plan 8

A2

5750

6690

8370

5500

1950 6900 3900 6200 7200 7200 6200 6200 6050

JA IA HA GA FA EA DA CA BA A

D C B

A A

5 4 3 2 1

E E

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

IG 2

VEDLEGG E–14

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kont.
IG 2		09.09.2015	SG	EB
AbBUD		12.02.2015	MON	EB

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

SKÅRER SYD, FELT B4
HUS A
PLAN 9

MÅL: 1:200
DATO: 01.11.14
TEGN. AV: MON
KONTR.AV: JG
PROSJ.NR: 1405
TEGN.NR: A20–A90
INDEKS: .

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Losbyveien 7, 1475 FINSTADJORDET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 082 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.06.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	9 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_Fortau
	Delareal	2 073 m^2
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	B4

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg
- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur
- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur
- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav
I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.
Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse
Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Bevertning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming
Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:
- A- og B-feltene: 18m^2 felles + 7m^2 privat
- C- og D-feltene: 25 m^2 felles + 5 m^2 privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrenget skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering
Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m^2 tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m^2 kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m2 kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)
Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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

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

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallsuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/787/0/13
Adresse: Losbyveien 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

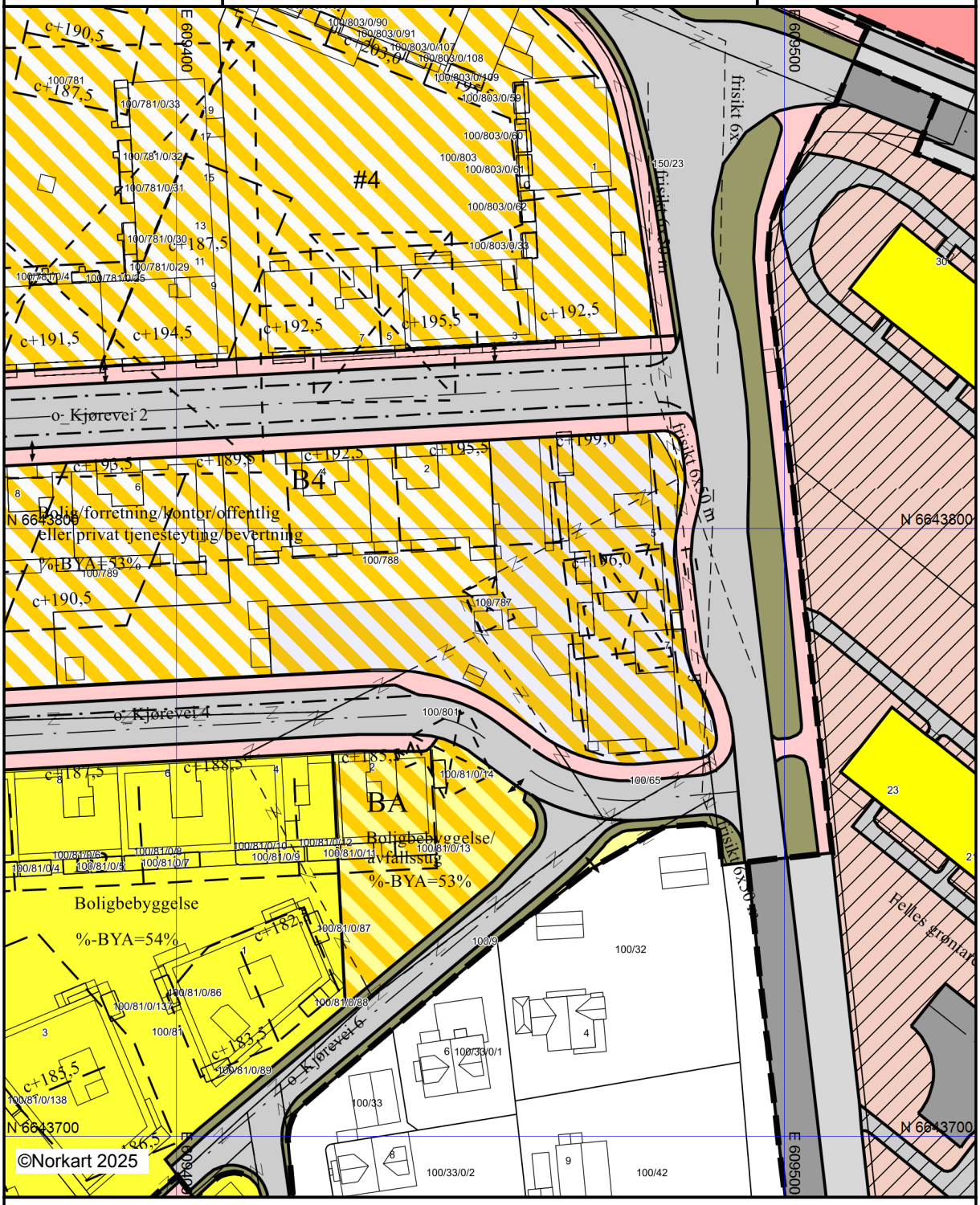
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/787/0/13
Adresse: Losbyveien 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

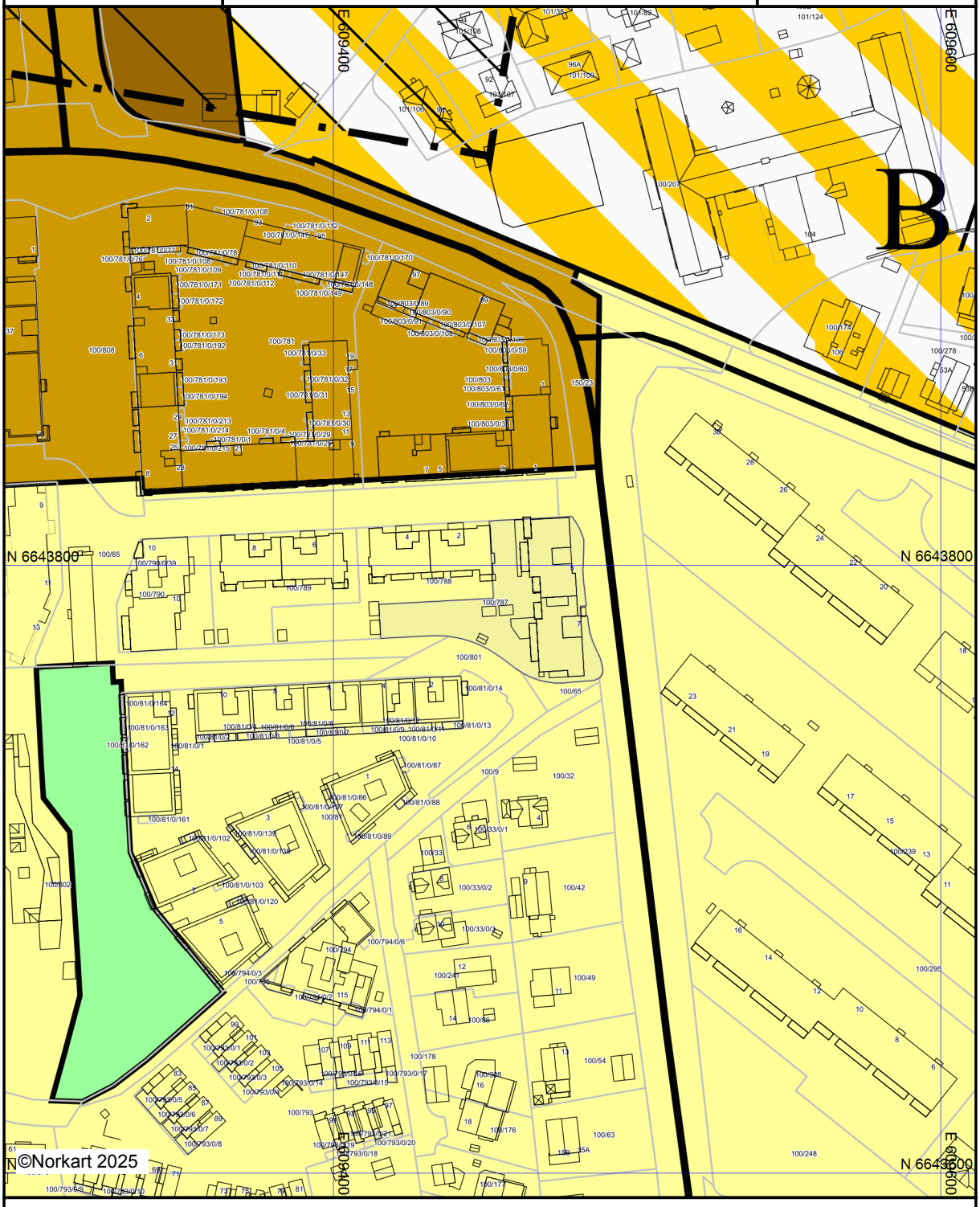
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/787/0/13
Adresse: Losbyveien 7
Utskriftsdato: 19.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

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

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

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

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

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

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

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

9. Mobilitet og parkering 12

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

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

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

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

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

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

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

19. Tjenesteyting ... 19
20. Næring ... 19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ... 20
21. Sikringssone for drikkevann (H110) ... 20
22. Sikringssone T-bane (H190_1) ... 20
23. Sikringssone tunneler (H190_2) ... 20
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) ... 20
25. Faresone kvikkleire (H310) ... 20
26. Faresone flom (H320) ... 21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) ... 21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) ... 21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) ... 21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) ... 21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) ... 21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) ... 21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE ... 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum ... 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde ... 23
35.3 Visperud ... 23
35.4 Fjellhamar ... 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen ... 24
RETNINGSLINJER FOR MARKA ... 24
36. Retningslinjer for Marka ... 24
37. PLANLISTE ... 25

Innledning

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

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

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

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

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

2.2 Unntak fra plankrav

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

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

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

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

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

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

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

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

4.2 Avgrensning etter type tiltak

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

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

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

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

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig infrastruktur

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

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

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

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

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

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

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

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

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

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

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

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

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

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

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

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

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

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

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

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

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

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

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

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

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

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

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

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

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

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

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

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

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



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

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

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

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

8. Uteoppholdsareal

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

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

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

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

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



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

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

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

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

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

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

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



9. Mobilitet og parkering

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

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

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

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

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

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

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

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

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

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

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

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

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

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

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

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

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

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

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

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

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

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

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

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

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

13.4 Raviner

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

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

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

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

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

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

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

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

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

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

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

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

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

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

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

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

18.2.7 Mikrohus

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

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

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

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

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

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

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

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

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

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

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

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

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

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

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

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

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

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

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

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

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

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

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

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

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

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

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

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

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

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

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

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

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

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

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

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

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

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

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

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

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



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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 samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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 5 200/4 100/4 600 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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.