Ingvald Kristiansens gate 17, 1461 LØRENSKOG



PROPR.NO

Selger
Aban AS
99609569

Prisantydning
4 495 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3222 Gnr. 101 Bnr. 204 Snr. 137

Moderne 3-roms fra 2025 | Garasje m/elbillader | Rett ved Triaden kjøpesenter | Barnevennlig område

PRISANTYDNING
kr 4 495 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 234 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
55kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2025



Stue.



Master soverom



Soverom nummer 2


Bad
Entré
Soverom
Soverom
Stue/Kjøkken
Balkong



Markterrase



Kjøkken











Bad



Bad





Stue





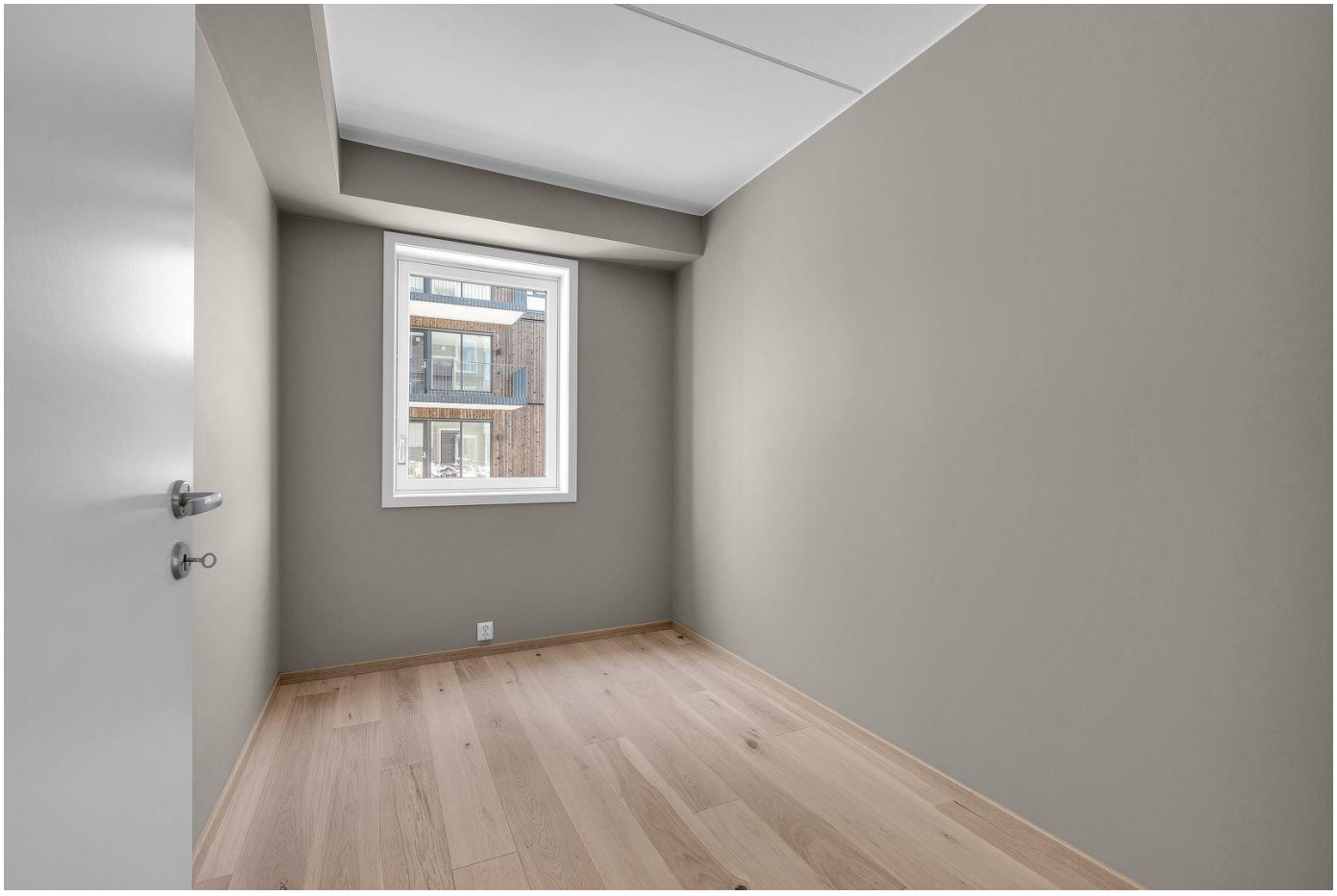




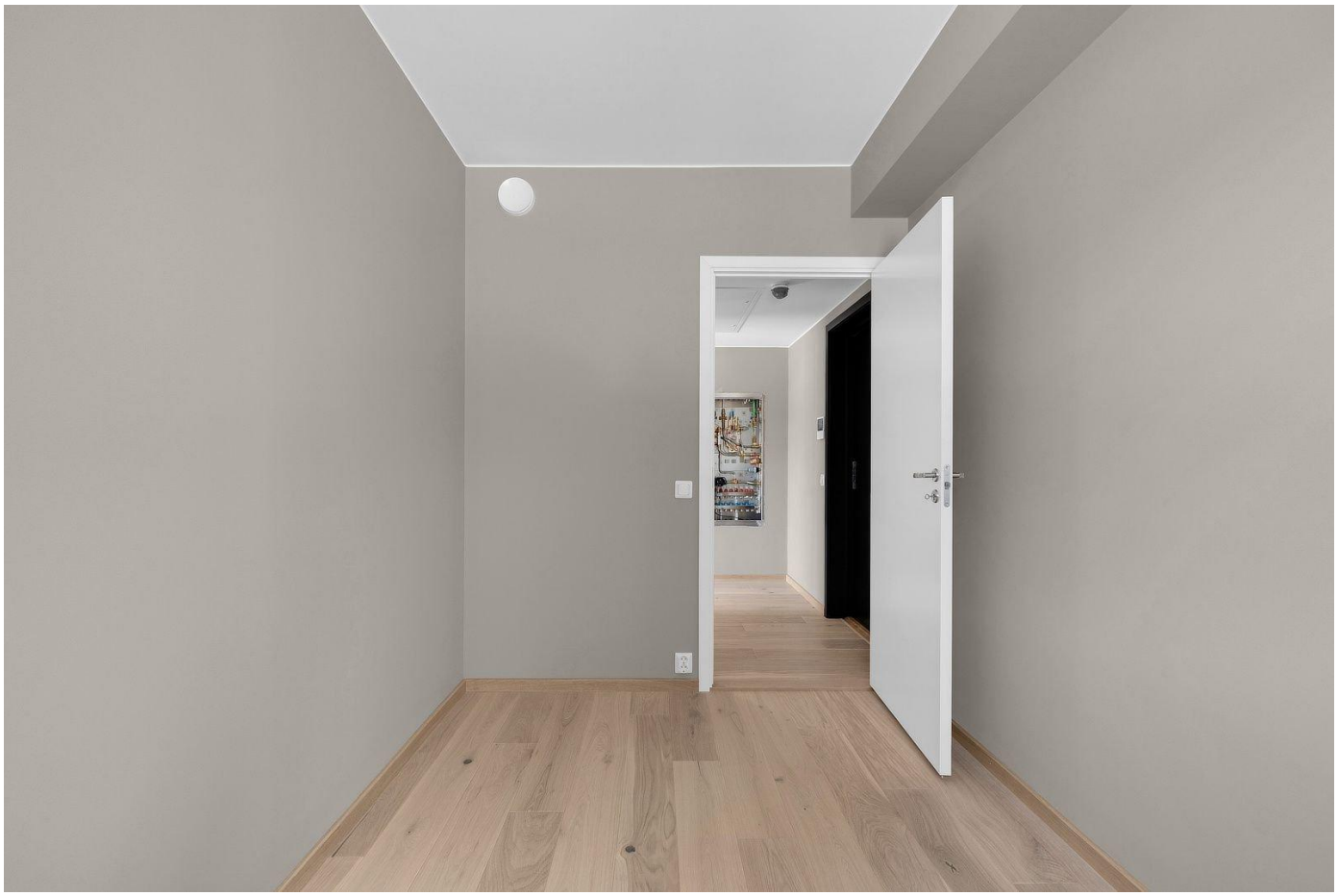
Master soverom



Master soverom



Soverom nummer 2



Soverom nummer 2



Inngangsdør



Inngangsparti



Inngangsparti

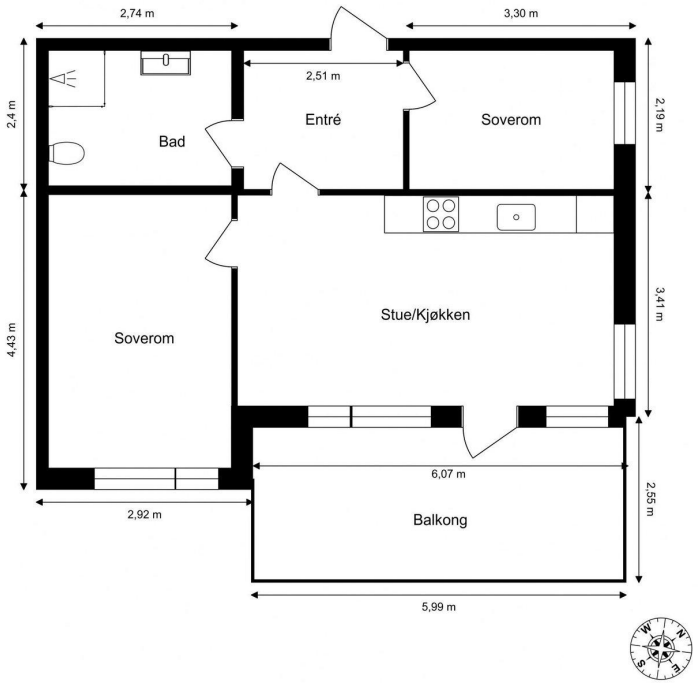








Ingvald Kristiansens gate 17 1461 LØRENSKOG
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST



Heis



Garasje

Om boligen

Velkommen til Ingvald Kristiansens gate 17 – Skårerløkka Premium

Moderne og innflyttingsklar 3-roms selveierleilighet fra 2025 med attraktiv og sentral beliggenhet på Skårerløkka i Lørenskog. Leiligheten ligger i det populære prosjektet Skårerløkka Premium og holder gjennomgående god standard.

Boligen inneholder entré, flislagt bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en privat markterrasse på ca. 15 m².

Kjøkkenet er fra Norema med integrerte hvitevarer. Leiligheten har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sikrer et godt inneklima året rundt.

Det medfølger garasjeplass med elbillader.

Boligen leveres med 5 års garanti fra september 2025.

Beliggenheten er rolig og sentral på Skårerløkka, med kort vei til Triaden kjøpesenter, kollektivtransport, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Lørenskog, med kort vei til Triaden kjøpesenter, dagligvarebutikker, kafeer og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til offentlig transport med gode forbindelser til Oslo og nærliggende områder.

For den aktive finnes det fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet i Østmarka. Området oppleves som rolig og familievennlig, samtidig som man bor nær alt man trenger i hverdagen.

Annet

Boligen er fra 2025 og har 5 års garanti fra september 2025
Garasjeplass med elbillader
Sportsbod i kjeller
Heis i bygget fra garasjeplass til leiligheten
Internett og TV via Telia
Stor felles takterrasse
Gjesteleilighet / selskapslokale for beboere
Moderne sameie med gode fellesløsninger

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
112 370 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

124 960 kr (Omkostninger totalt)

---

4 619 960 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:

6 725 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

Boligbygg med flere boenheter

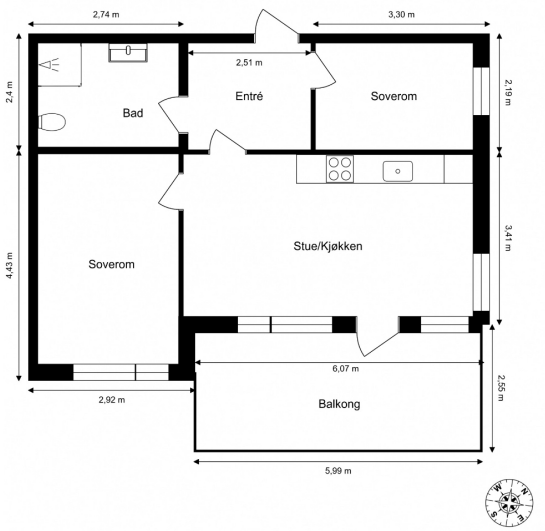
Ingvald Kristiansens gate 17, 1461 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 204, snr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²

Ingvald Kristiansens gate 17 1461 LØRENSKOG
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1467 **Eiendomsverdi ref nr:** BN7500

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr **Vår ref:** Nikolai

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

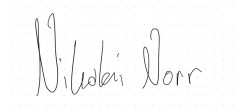
Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et nyere boligbygg i Lørenskog kommune, i et etablert boligområde med nærhet til servicefunksjoner, kollektivtransport og øvrige fasiliteter. Det er felles adkomst via oppgang tilknyttet sameiet.

Leiligheten har et bruksareal på ca. 55 m² og en funksjonell planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Fra stue er det adkomst til markterrasse.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Badet er utført med flislagte overflater, dusjløsning, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Boligen har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Bygget er oppført i 2025 med konstruksjoner og løsninger i henhold til gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet. Varmtvann leveres via sentralanlegg, og elektrisk anlegg er etablert med automatsikringer.

Tomten er opparbeidet med felles utearealer og interne gangsoner tilknyttet sameiet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Boligen fremstår med normal standard og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte avvik ved befaring, hovedsakelig knyttet til overflater og utførelse. Forholdene vurderes som vanlige innenfor denne type bolig og alder, og det må påregnes normalt vedlikehold over tid.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring, målinger og enkle undersøkelser av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og levetid. Rapporten bør leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må sees i sammenheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i henhold til moderne byggeskikk med konstruksjoner og materialvalg tilpasset oppføringstidspunktet. Fasader, vinduer og dører fremstår med løsninger som er vanlige for nyere boligbygg. Balkong/terrasse er etablert med tilhørende dekke og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon. Planløsningen fremstår funksjonell med naturlig inndeling mellom oppholdsrom og soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppført med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte himlinger. Rommet er utstyrt med dusjløsning, veggmontert toalett og servantinnredning. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger og avløpsrør i plast. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme. Det er balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Elektrisk anlegg er etablert med automatsikringer. Varmtvann leveres via sentralanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på opparbeidet tomt med interne gangarealer og tilhørende uteoppholdsarealer. Området fremstår med etablerte løsninger for adkomst og bruk av fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

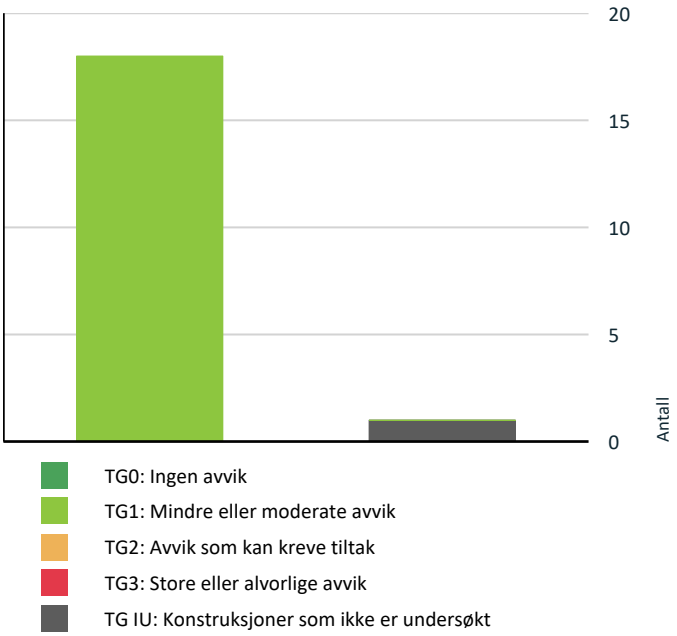
Boligbygg med flere boenheter

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

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør EI30 /R`w 40 db.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterasse med impregnert virke nordøstvendt. Målt til 15,29 kvm

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Himling har malt betong elementer

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 4mm fra hjørne til hjørne.
Ca 2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

Merknad
Det er registrert mindre monteringsavvik på enkelte dører, hvor to dører fremstår noe skjevt montert med avvik på ca. 0,5–1 cm fra topp til bunn.

Konsekvens/tiltak
Forholdet vurderes som et mindre avvik. Det er opplyst at forholdet er vurdert av utbygger og vil bli fulgt opp i forbindelse med ettårsbefaring. Det foreligger garanti på bygningsmassen. Videre oppfølging anbefales i henhold til dette.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er utført som prefabrikkert baderomsmodul fra Bano Prefab. Dokumentasjon foreligger i sameiet/borettslaget.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himling er utført med malt overflate. Materialvalg og utførelse er i tråd med normal standard for våtrom fra oppføringstidspunktet.

Ved befaring ble det observert 5 sprukne fliser, disse er skiftet i etterkant som del av garantiarbeid.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Sluk er plassert i hjørne. Det er målt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 10–21 mm, tilsvarende om lag 1:50 til 1:80. Utenfor dusjsonen er det målt svakt fall på ca. 4–5 mm per meter. Det er bekreftet fra utbygger at våtrommet er utført med oppkant ved dør i henhold til preakseptert løsning.

Vurdering av avvik
Det er registrert mindre områder med bom under enkelte fliser i overgang mellom dusjsone og øvrig gulv.

Konsekvens/tiltak
Forholdet vurderes som mindre avvik. Det anbefales å følge med på utvikling og kontrollere forholdet ved ettårsbefaring. Eventuell oppfølging kan håndteres innenfor garantiordning.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Hjørne på servant har laminat begynt å slippe.

Forholdet vurderes som et mindre avvik. Det er opplyst at forholdet er meldt inn som reklamasjon til leverandør/garanti.

Tilstandsrapport



Laminat begynt og slippe

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. våt sone ligger mot nabo/felles konstruksjon og er betongvegg

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vann skap i tak på bad og vegg i entré

———

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det

Tilstandsrapport

anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har Vannbåren gulvvarme i alle gulv til oppvarming.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 ved oppføring

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ved oppføring

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ved oppføring

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ikke i mitt eierskap, jeg har ikke bod her

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap, jeg har ikke bod her

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke i mitt eierskap, jeg har ikke bod her

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hva

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

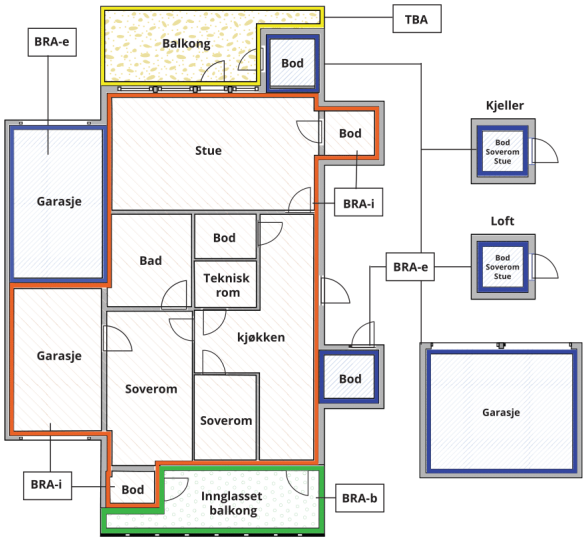
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	15
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**15**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble ferdigstilt i 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	204		137	10800 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Ingvald Kristiansens gate 17

Hjemmelshaver
Aban AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lørenskog kommune i et etablert boligområde med blokkbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon, skoler og øvrige servicefunksjoner. Det er gang- og sykkelforbindelser i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til eiendommen. Intern adkomst skjer via felles arealer tilhørende sameiet.

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 boligformål. Forhold knyttet til reguleringsbestemmelser forutsettes ivaretatt av ansvarlig myndighet og håndteres normalt av megler/selger.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og fremstår opparbeidet med interne gangarealer og tilhørende uteoppholdsarealer. Drift og vedlikehold av tomten ivaretas av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026	Gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.2026	gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	19.04.2026	
3	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Ingvald Kristiansens gate 17, 1461 LØRENSKOG

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ingvald Kristiansens gate 17	Ingvald Kristiansens gate 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

03.09.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Selger

Zare, Mehdi

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	Date
Mehdi Zare	**2026-04-07**

Identification

Mehdi Zare

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mehdi Zare	07/04-2026 11:53:17	BankID OIDC High

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

SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerløkka 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.04.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 290 seksjoner hvorav 159 i byggetrinn 2 og 131 i byggetrinn 3 på eiendommen gnr. 101, bnr. 204 i Lørenskog kommune. 2 av seksjonene i byggetrinn 3 er næringsseksjoner, mens resterende seksjoner er boligseksjoner.

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse, se særlige bestemmelser om dette i punkt 3.3.

Boligseksjonene har også eksklusiv tilgang til smørebod, sykkelparkering og sykkelverksted, samt areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom), jf. også punkt 3.3.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Sameiet vil bli eier av en ideell andel av felles uteoppholdsarealer på utendørs parkdekke, gnr, 101 bnr. 221 («Aktivitetsparken») i et tingsrettslig sameie. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av styret for Aktivitetsparken i separate vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Takterrasser fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene og har en membran som ikke må skades. Arbeid på eller inntil takterrassen som kan føres til at membran skades må derfor unngås.

Varmepumper tillates på takterrasser (ikke balkonger) etter forutgående søknad til styret. Seksjonseiere med takterrasse må selv besørge og bekoste installasjon av eventuell varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal følge følgende retningslinjer:

- Det bør velges en modell som er tilpasset nordisk klima fra en anerkjent leverandør.
- Montasje må utføres av autorisert firma.
- Gjennomføring i veggen skal dokumenteres (bilder og/eller tegning) og sendes inn til styret.
- Eventuelle skader som følge av montering/gjennomføring er seksjonseiers risiko og ansvar.
- Utedelen av varmepumpen må plasseres på egen takterrasse under rekkverkshøyde og på hensynsfullt vis med tanke på naboer og støy.
- Varmepumpen skal monteres på avvibrert gulv og ikke på vegg.
- Varmepumpen skal ha et lavt støyvolum, som er tilpasset boligblokker og er ihht. anbefaling fra leverandør.
- Driften av kjølingen/varmepumpe skal følge sameiets husordensregler/vedtekter med hensyn til stilletid.
- Kondensvann fra utedelen av varmepumpen må frostsikres for å motvirke ising, samt ledes til sluk slik at det ikke oppstår risiko for skade eller for øvrig er til sjenanse for naboer.

Seksjonseiere som installerer varmepumpe, har det fulle og hele vedlikeholds- utskiftings- og reparasjonsansvar for denne.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på

eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) For næringsseksjonen(e) gjelder følgende særskilt:

- Eier av næringsseksjonen(e) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan ikke plasseres høyere enn underkant av balkongdekke i 1. boligetasje i bygg J. Skilt som skal belyses kan kun belyses ovenfra og ned. Skilt med intern belysning kan kun plasseres under balkong. Eier av næringsseksjonen(e) er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.
- Varelevering til næringsseksjonen(e) vil skje via Emaljeplassen.
- Næringsseksjonen(e) har fri adgang til å utføre innvendige bygningsmessige endringer, såfremt slike endringer ikke berører bærende elementer eller påvirker bygningssikkerheten eller brannprosjektering for øvrig. .
- Næringsseksjonen(e) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen(e) iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

(1) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C, samt smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i underliggende parkeringskjeller/anleggseiendom.

(2) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av alle fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene, herunder inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen(e) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen(e) og/eller tilleggsdeler til næringsseksjonen(e), eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen(e)/tilleggsdeler.

(3) Næringsseksjonen(e) skal ha eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen(e) på bakkeplan. [Dette rettigheten kan bli tidsbegrenset avhengig av antall næringsseksjoner.]

3-3 Særskilte bestemmelser

(1) <u>Selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C</u>

Boligseksjonene disponerer et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse (inkl. toalett, utekjøkken og takterrassehus) i bygg C.

Fasilitetene kan leies av boligseksjonene mot et vederlag som styret fastsetter. Takterrassen er tilgjengelig for alle boligseksjonseierne når den ikke er leid ut til private arrangementer.

Styret er ansvarlig for å føre oversikt over ledig kapasitet over de ulike fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet ved bruk av de ulike fasilitetene, se vedlegg X.

(2) Smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller

Boligseksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring eksklusiv bruksrett til smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom). Denne bruksretten gjelder seksjonseiers private bruk. Sameiet har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold (inkl. utskifting) av disse fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av Thongård AS ved bruk av fasilitetene, se vedlegg X.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Generelt
(1) Parkeringsplasser for sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. 101 bnr. 211 i U2 (og muligens noe i U1). Denne anleggseiendommen skal etter planen sammenslås med en annen parkeringskjeller/anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 224, som deretter skal reseksjoneres. Parkeringsplasser tilordnet sameiet planlegges organisert i en egen seksjon i den sammenslåtte anleggseiendommen med tinglyste rettigheter. Det vil gjelde egne vedtekter/ordensregler for parkeringskjelleren, hvor det fremkommer hvilke sameier som disponerer hvilke seksjoner/plasser. Styret i sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen av parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass.

(2) [Selger kan fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap eller innenfor boligselskapene som inngår i prosjektområdet / reguleringsplanen for Skårer vest felt 8. Dette vil også avhenge av hvilke krav som kommunen stiller ved fradeling av eiendommer. Dette punktet er ikke endelig fastsatt, så det kan bli betydelige endringer.]

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Seksjonseierne er kjent med at dersom en seksjonseier i sameiet med rett til bruk av parkeringsplass har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen seksjonseier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at seksjonseier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han

eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

(2) Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

(3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(4) Det er en HC–plass, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til en parkeringsplass kan knytte seg til det ladeanlegg som parkeringen er forberedt for. Seksjonseier kan kun forholde seg til aktør som til enhver tid drifter og vedlikeholder anlegget. Det er ikke lov å inngå egne eller særavtaler for lading av elbiler. Det er utover dette ikke lov å lade biler via vanlig stikk i anlegget. Seksjonseier må forholde til den til enhver tid valgte ladeleverandøren iht. kostnad og betalingssystem. Det er drifter av P-anlegget som er ansvarlig for valg og fremforhandling av leverandør til ladesystem.

Det er kun anledning for HC-plasser å etablere vanlig stikk. Disse stikk kan ikke benyttes til å lade bil.

(2) Ladeanlegget i garasjen er forberedt slik at alle P-plasser vil kunne dekkes av lading (såkalt primærladenett). Kostnader for etablering av ladepunkt inklusive kabel fra ladeboks til primærladenettet og driftssetting dekkes av seksjonseier. Seksjonseier må forholde seg til enhver tid valgte leverandør som drifter ladeanlegget iht. bestilling av ladeboks, betalingsmåte for drift og vedlikehold av anlegget samt betalingsprinsipp av ladeforbruket.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) Eventuell pergola på takterrasse

k) Ev. lekkasjestopper i leiligheten

l) Ventilasjonsfilter og vedlikehold av ventilasjonsaggregat som tilhøre boligen

m) Batterier tilhørende gulvtermostater og tilsvarende.

n) Drift og vedlikehold av varmepumper

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

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

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

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

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

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

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

(10) For å unngå lekkasjer skal seksjonseierne påse at snø fjernes 0,5 meter ut fra vinduer og dører på balkonger/terrasser/takterrasser.

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

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

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

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også offentlig passasje inn til Aktivitetsparken. Passasjen skal driftes og vedlikeholdes i henhold til kommunens retningslinjer.

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

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

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder også sluk på takterrasser tilhørende den enkelte seksjon. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Overordnet prinsipp

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det kommer frem av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype

(næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen(e), skal eier av denne/disse seksjonen(e) belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen(e) og boligseksjonene inngå separate driftsavtaler.

"Næringsseksjonen(e)" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om endelig antall næringsseksjoner i sameiet.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(2) Eier av Næringsseksjonen(e) [snr. xx [og xx]] skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen, herunder også varemottak
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen (avgiften kan bli fakturert direkte til næringsseksjonen(e) fra kommunen)
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen
- Dersom ROAF (Romerike Avfallsforedling) ikke godkjenner felles avfallshåndtering med boligseksjonene, må næringsseksjonen(e) besørge og bekoste egen avfallshåndtering.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

Næringsdelen betaler i tillegg et beløp stort kr 5000 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til og bruk av felles avfallssystemog andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

[Ved to eller flere næringsseksjoner: Fordelingen mellom eierne av Næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.]

(3) Eierne av Boligseksjonene (snr. xx-xx) [inkludert eventuelle boder seksjonert til næringsseksjoner] skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av samtlige heiser
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til bookingssystem, porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen og fellesarealer.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse
- Drift og vedlikehold av smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder også sameiets eierandel i Aktivitetsparken

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, med unntak av kostnader til kabel-tv og bredbånd som fordeles med lik andel per seksjon.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles *etter sameiebrøk*:

- Bygningsforsikring
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles med *lik andel per seksjon*:

- Kostnader til forretningsførsel,
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Arbeidsgiveravgift
- Andre administrasjonskostnader

(6) Følgende kostnadselementer betales av den enkelte seksjon etter målt forbruk

- Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann
- Strøm (privat abonnement)
- Ev. kjøling

(7) Dersom særlige grunner taler for det, kan ovennevnte kostnadselementer fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(8) Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtekter/ordensregler tilknyttet garasjeanlegget.

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

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

(11) Listene i ovennevnte kostnadselementer er ikke uttømmende, og vil påvirkes av de til enhver tid avtalene sameiet og seksjonseier evt. inngår.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret skal stille med 1-2 representanter til styret i Aktivitetsparken.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen(e) 5 stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) endring av vedtektene

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

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

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle seksjonseierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Representanter fra utbygger vil inneha tre styreverv i sameiet frem til byggetrinn 2 og 3 er ferdigstilt, seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte sameiets interesser på vegne av seksjonseierne i denne perioden.

   Etter hvert som prosjektet ferdigstilles vurderes det om styret suppleres med flere representanter fra kjøperne/beboerne.

2. Leilighetene og fellesarealene i sameiet ferdigstilles og overtas etappevis. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på seksjonseierne i henhold til disse vedtekter også om hjemmel ikke er overskjøtet.

3. Kostnader som direkte knytter seg til sameiets drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse rett til å viderefakturere seksjonseierne iht pro & contra avregning.

4. Utbygger har rett til å benytte fellesarealer og sameiets eiendom for øvrig til anleggsarbeider og oppbevaring av materialer etc. frem til seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Slik bruk skal innrettes på en måte som er minst mulig til sjenanse for seksjonseierne.

5. Seksjonseierne er innforstått med at det frem til alle seksjonene er overlevert nye kjøpere vil pågå anleggsarbeider og dertil hørende støy og ulemper i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet (byggetrinn 2 og 3) er ferdigstilt og eiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøtet til seksjonseierne.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: 321665 . Vår ref.: 6919-1-137 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerløkka 2 Sameie
Organisasjonsnr:	935587654
Seksjonseier:	Aban AS
Adresse:	Ingvald Kristiansens Gt 17, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	137
Gnr.	101
Bnr.	204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94716770.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Garasje: Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 2, som eies og driftes av Thongård AS. Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører. Plassnummer må fremkomme i salgsmeldingen. Garasjeplass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Det tilfaller forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste. Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren (felleskostnader).
- Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 984,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent velforening pr. mnd.	200,00	
Premium pr. mnd	200,00	
Felleskostnader likt bolig	250,00	
TV/internett	299,00	
Felleskostnader brøk bolig	2 035,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	8,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	2 708,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon: 22 86 58 20.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 101, Bruksnummer 204, Seksjonsnummer 137 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.04.2026 kl. 15.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.04.2026 kl. 15.24

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1040251-1/200 03.09.2025 13:14 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
ABAN AS
ORG.NR: 822 655 432
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1990/1564-1/8 09.02.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 137
Om rett for bnr.137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg
for vann,spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh.
og utgifter til vedlikehold.m.fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2005/157338-1/200 31.10.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2006/382991-1/200 15.08.2006 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2007/533750-1/200 03.07.2007 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: VESTPARKEN AS
ORG.NR: 988 387 770
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2013/804314-1/200 23.09.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettighet og plikt ved bygging,drift og vedlikehold av
frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2013/804314-2/200 23.09.2013 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2013/804314-3/200 23.09.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2017/1310204-1/200 22.11.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 15

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0

SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 54
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE KULTUR, INKLUDERING OG SAMFUNN
ORG.NR: 974 637 944
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2017/1310204-2/200 22.11.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0

SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 52

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 54
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE KULTUR, INKLUDERING OG SAMFUNN
ORG.NR: 974 637 944
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2017/1310204-3/200 22.11.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0

SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 54
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE KULTUR, INKLUDERING OG SAMFUNN
ORG.NR: 974 637 944
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2019/934294-1/200 14.08.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0

SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 126 FNR: 0
SNR: 54
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2021/1511230-1/200 01.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Gang- og kjøreadkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2021/1511230-3/200 01.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2021/1511230-5/200 01.12.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om passasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2021/1511230-6/200 01.12.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2024/2071335-1/200 09.10.2024 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bruksrett til fordel for almennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

2024/2272513-1/200 21.11.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 204

GRUNNDATA

2025/403614-1/200 09.04.2025 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 137
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/17611

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05
BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1
Generelt – avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2
Planområdets delområder reguleres til følgende formål:
Byggeområde –
Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning
Delområde 3B- bolig
Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning
Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager
Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning
Delområde 6B - bolig
Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Fortau, gang/sykkelvei
Uterom/plasser
Annen veigrunn

Friområde
Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde
Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse
Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:
- I delområde 3 ⇒ maksimum 53.000 m² T-BRA.
- I delområde 4 ⇒ maksimum 32.000 m² T-BRA.
- I delområde 5 ⇒ maksimum 93.000 m² T-BRA.
- I delområde 6 ⇒ maksimum 52.000 m² T-BRA.
- I delområde 7 ⇒ maksimum 24.000 m² T-BRA.
- I delområde 8 ⇒ maksimum 123.000 m² T-BRA.
- I delområde 9 ⇒ maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Plankrav

4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.

4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
- Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
- Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
- Plan for håndtering av avfall.

4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.

4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.

4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.

4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.

4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet.
For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5
Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6
Bruk

6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot ”Diagonalgaten”, ”Sentralplassen” og mot ”Allmenningen” østover fra plassen.

§ 7
Utforming

7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.

7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.

7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8
Parkering

8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkerings-plasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkerings-plasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.

8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9
Offentlige trafikkområder

<u>Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei</u>

9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater:
Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicapplasser.
Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå.
De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.

9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.

9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

<u>Uterom/plasser</u>

9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 10

Friområde - parkdrag

10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.

10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11

Fellesområde - felles avkjørsel

11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12

Miljøbestemmelser - støy, luft

12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepertementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.

12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13

Tekniske krav

13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering.
Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.

13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.

13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.

13.4 Alle ledninger (inklusiv kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.

13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.

13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14

Rekkefølgebestemmelser

14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.

14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien (”Tverrveien”) skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:

a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.

b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.

c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.

d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifikasjon fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.

e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.

14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

32-15-04

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST – DELOMRÅDE 5

§ 1
Avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart merket 32-15-04 og datert 29.05.2007.

§ 2
Formål

Området reguleres til:

Byggeområder:	Bolig, forretning (detaljhandel), kontor, herberge, bevertning, allmennyttig formål (undervisning, barnehage, treningssenter, galleri, opplevelsessenter)
	Bolig, forretning (detaljhandel, plasskrevende varer/kapitalvarer), kontor, herberge, bevertning, industri, lager, allmennyttig formål (undervisning, barnehage, treningssenter, galleri, opplevelsessenter)
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Gågate Annen veigrunn
Spesialområde:	Frisiktsone ved vei
Fellesområde:	Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse

Planområdet kan bebygges med inntil 100.000 m² BRA. Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken regnes med i BRA etter følgende norm:

- 0 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m
- 50 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5
- 100 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5.

Området tillates utbygget med inntil 6.600 m² BRA forretning/detaljhandel som skal fordeles på flere enheter og lokaliseres til gatenettet.

Det tillates også innpasset inntil 5.000 m² BRA forretning for plasskrevende varer (biler og motorkjøretøyer), samt kapitalvarer innenfor området. Disse skal lokaliseres til Skårersletta. Det tillates i dette ikke forretning for annen forretningsvirksomhet, så som post, bank, vinmonopol, apotek, dagligvare og lignende.

§ 4
Fellesbestemmelser

Plassering og høyder

Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrenser og i byggelinje som angitt på plankartet. Der annet ikke er vist ligger byggegrensen i formålsgrensen. Byggegrenser under terreng er sammenfallende med formålsgrenser.

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

Nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates oppført over maksimale høyder dersom de samles og utformes slik at de inngår som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur.

Maksimalt 45 % av %-BYA av bebyggelse mot offentlig trafikkområde – kjørevei i vest kan overstige kote +192 til maksimalt kotehøyde + 202.

Maksimalt 50 % av %-BYA av bebyggelse mot Skårersletta kan overstige kote +182 til maksimalt kotehøyde + 192.

Maksimalt 55 % av %-BYA av bebyggelse mot offentlig trafikkområde - gågate kan overstige kote + 183 til maksimalt kotehøyde + 202.

Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Bebyggelsen skal utformes slik at den i volum, materialbruk og farger fremstår med et godt helhetlig preg.

Etasjer over 5. etasje skal være tilbaketrukket, der dette bidrar til et godt gatetverrsnitt og harmonisk fasadeuttrykk. Tekniske rom på tak skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Takterrasser kan tillates dersom de bidrar til en helhetlig arkitektonisk løsning.

Mindre bygningsmessige installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal gis en utforming, materialbruk og plassering slik at de danner et helhetlig uttrykk med den øvrige bebyggelsen. Disse skal avskjermes fra innsyn fra tilliggende områder.

Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng og i parkeringshus. Parkeringshus skal ha en bearbeidet fasade med variasjon av materialer av god kvalitet og en tetthet som hindrer innsyn til parkeringsanlegget. Fasader skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhet sammen med øvrig bebyggelse.

Innenfor planområdet tillates inntil 50 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering utformes som kantstensparkering langs offentlig trafikkområde – kjørevei.

Ved etappevis utbygging kan parkeringsbehov for området dekkes ved midlertidig bakke-parkering inntil 25 % av total utbygging av planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og skal ha fast dekke. Planer for utforming skal følge søknader om rammetillatelse for ulike byggetrinn.

Følgende norm eller senere vedtatt parkeringsnorm skal følges:

Funksjoner	Biloppstillings-plass	Biloppstillings-plass for gjester	Sykkel-parkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,75		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms leilighet eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1,0
forretning (detaljhandel, plasskrevende varer), bevertning per 50 m²	1,0		0,2
kontor per100 m²	1,0		0,2
Treningssenter, galleri, opplevelsesenter per1000 m²	12		3
industri, lager per 1000 m²	5		0,2
herberge per 10 rom	8		0,2
undervisning, barnehage per10 ansatte	6		20

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede.

Plan for utomhusanlegg

Alle utearealer innenfor planområdet skal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon, trær og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke. Takterrasser og balkonger inngår i beregning av utearealer

I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, parkering, belysning, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Det skal utarbeides en overordnet skiltplan for hele området. Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

Det skal utarbeides detaljerte planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn. Plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Plan skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, parkering, belysning, møblering, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming.

Det skal utformes skiltplan for hvert byggetrinn.

Atkomst og varelevering

Hovedprinsipp for atkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Endelig plassering skal fastsettes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Varelevering kan skje fra offentlige trafikkområder – kjørevei og gågate. Utendørs varemottak og økonomiatkomster skal overbygges eller skjermes for innsyn fra boligene innenfor planområdet. Deler av varemottak/økonomiatkomster som ikke overbygges, skal skjermes for innsyn med lettere konstruksjoner, pergola med beplantning. Alternativt kan bebyggelsen langs offentlig trafikkområde – kjørevei/gågate utformes slik at den skjermer for innsyn til varemottak, økonomiatkomst og felles avkjørsel. Utelagring er ikke tillatt.

§ 5
Byggeområde – bolig, forretning (detaljhandel), kontor, herberge, bevertning, allmennyttig formål (undervisning, barnehage, treningssenter, galleri, opplevelsessenter)
I 1. etasje mot offentlig trafikkområde – kjørevei og mot offentlig trafikkområde – gågate skal det lokaliseres publikumsrettede funksjoner. Forretninger skal henvende seg til gatene. Fasadene skal fremstå som åpne og transparente, og bidra til å gi liv i gatene. Det kan etableres forhage mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområde - kjørevei. Bebyggelsen mot offentlig trafikkområde - gågate skal i hovedsak ligge i formålsgrensen. Arkade kan tillates.

Gågaten og tilliggende plass i sørvest utgjør tyngdepunktet i Skårer Vest. Volumoppbygging og fasadeutforming av bebyggelsen som vender ut mot gågaten og plassen skal understreke dette. Det kan tillates å åpne opp bebyggelsen i hjørnet mot plassen for å knytte sammen plassen og bakenforliggende uterom.

Det tillates å krage ut bebyggelsen over formålsgrensen inntil 2,5 m ut over offentlig trafikkområde - fortau og mot gågaten. Fri høyde under denne bebyggelsen skal være minimum 3 meter.

§ 6
Byggeområde - bolig, forretning (detaljhandel, plasskrevende varer/kapitalvarer), kontor, herberge, bevertning, industri, lager, allmennyttig formål (undervisning, barnehage, treningssenter, galleri, opplevelsessenter)

Det tillates ikke virksomhet som ved støy, eller på grunn av andre forurensninger ved produksjon, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde.

I bebyggelsen mot Skårersletta skal det på gatenivå lokaliseres publikumsrettede funksjoner. Utbygging kan skje i flere etapper. Bebyggelsen skal deles opp med sprang i fasadelivet. Minimum 2/3 av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen. Plassdannelser langs Skårersletta skal ha urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse.

§ 7
Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Kjørevei
Det tillates etablert kantstensparkering og på- og avstigningsfelt på begge sider langs kjørevei. Parkeringen skal oppdeles av en trerekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Gågate
I forbindelse med byggeprosjekter som grenser mot gågaten skal det utarbeides en helhetlig plan for denne. Gågaten skal ha urbane kvaliteter og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse.

§ 8
Fellesområde – felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal utformes med materialer av god kvalitet og gis god estetisk utforming.

Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 101, bnr. 88, 112, 126, gnr. 102, bnr. 319, 435 eller senere fradelte tomter fra disse.

§ 9
Forurensning
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

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

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak for støyutsatte områder foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforurensning
Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensning overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/renseanlegg for inntaksluft.

§ 10
Rekkefølgebestemmelser
Etter at Skårersletta er ferdigstilt som bygate langs hele eller deler av planområdet skal 1. byggetrinn langs Skårersletta omfatte bebyggelse i byggelinjen.

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

Offentlige trafikkområder – kjørevei med fortau og gågate skal opparbeides samtidig med og minimum i samme utstrekning som ny bebyggelse langs gatene, men alltid slik at tilknytning til tilliggende offentlig veiareal ivaretas.

Når 75 % av tilliggende bebyggelse på planområdet er ferdig mot offentlig trafikkområde - kjørevei skal gaten opparbeides og ferdigstilles i full utstrekning.

Når 75 % av tilliggende bebyggelse på planområdet er ferdig mot offentlig trafikkområde - gågate skal gaten opparbeides og ferdigstilles i full utstrekning.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering for det omsøkte prosjektet overflyttes til et permanent parkeringsanlegg innenfor delområde 5, senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt. Dette gjelder når mindre enn 25 % av totalt utbygging av planområdet gjenstår, jfr. § 4.

Vedtatt av Lørenskog kommunes planutvalg i sak PL-028/08 den 05.05.2008.

032
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 8
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1
Avgrensing
Planens avgrensing er vist på plankart merket 032, datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt B1:	Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning
Felt B2:	Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning.
Felt B3:	Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning
GAA:	a_park, bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Felt BS1:	Uteoppholdsareal, parkeringshus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
o_Gågate
o_Fortau

§ 3

Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse
Planområdet kan bebygges med inntil 123 000 m² BRA.

Arealer som ligger helt eller delvis under bakken, skal regnes etter følgende norm:

- 0 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 m.
- 0 % for parkeringsarealer.
- 50 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 m og 1,5 m.
- 100 % - der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5 m

Innenfor planområdet tillates det inntil 44 500 m² BRA forretning.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrenser og i byggelinje som angitt på plankartet. Der annet ikke er vist ligger byggegrensen over og under bakken i formålsgrensen.

Over 1. etasje kan balkonger krage ut inntil 2,5 meter over regulerte byggegrenser, forutsatt at fri høyde fra planert terreng til underkant balkong er minimum 4 meter. Utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraging på 2,5 meter ut over BS1.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over maksimale høyder dersom de samles og utformes slik at de inngår som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur.

Det tillates takterrasser som uteoppholdsareal for boliger. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk for terrasse trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims.

I detaljutformingen skal skyggevirkning for eksisterende boligbebyggelse vektlegges, slik at disse ikke får skygge store deler av dagen.

3.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Lange fasader skal brytes opp slik at monotoni unngås. Tekniske rom på tak skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Fasader med publikumsrettet formål mot Sentralplassen og Skårersletta utformes med transparens og med atkomst direkte fra gaten, dette for å unngå et lukket gatesenter og oppnå mest mulig liv i gatebildet.

Mindre bygningsmessige installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal gis en utforming, materialbruk og plassering slik at de danner et helhetlig uttrykk med den øvrige bebyggelsen. Disse skal avskjermes fra innsyn fra tilliggende områder.

3.4 Bruk

På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det fortrinnsvis lokaliseres forretning/bevertning.

Boligmassen skal bestå av et differensiert boligtilbud med tanke på leilighetsstørrelser.

3.5 Plan for utomhusanlegg

Uteareal kan være privat og felles areal på balkonger, bakkeplan/lokk, terrasser eller areal på tak, minimum 25 m² pr. boenhet.

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

Fordeling mellom felles og privat uteområde fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad.

Felles utearealer i felt BS1 tilhørende boliger skal opparbeides parkmessig med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendig anlegg knyttet til boligfunksjonen.

Oppholdsarealene skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier.

I forbindelse med første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en overordnet plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, leke- og oppholdsarealer, beplantning og vegetasjon.

Det skal utarbeides detaljerte planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn i alle feltene. Planer for utearealer til felt B2 og B3 skal også omfatte felt BS1. Plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Plan skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannstiltak og stigningsforhold, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, parkering, belysning, møblering, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming.

Planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteoppholdsareal skal opparbeides parallelt med boligene i hvert byggetrinn og være ferdig før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene i byggetrinnet gis.

3.6 Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

3.7 Adkomst/varelevering

Der adkomstene krysser gangareal skal dette markeres ved materialbruk. Varelevering til felt B1 skal skje via adkomst fra Skårersletta. Ny adkomst fra Skårersletta skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

3.8 Parkering

Parkering skal skje i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng, i parkeringshus/under lokk BS1. Det tillates parkering under terreng under øvrig bebyggelse. Det tillates 20 p-plasser på bakkeplan i felt B1.
Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanndrenering.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 50 m² BRA	0,8		Min. 2
1-2 roms leilighet fra 50 m² BRA	Maks. 1,0	Maks. 0,25	Min. 2
3- roms eller flere roms leilighet	Maks. 1,25	Maks. 0,25	Min. 2
100 m² forretning	Maks. 1,2		Min. 2
100 m² kontor	Maks. 0,7		
100 m² tjenesteyting	Maks. 1		Min. 3
100 m² hotell	Maks. 1		Min. 0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede, og disse skal fordeles hensiktsmessig ved de ulike adkomstsoner til senteret.

I tillegg til denne normen tillates å etablere 52 parkeringsplasser for å dekke underskudd på plasser i felt 7.

Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør.

3.9 Lokal overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 4
Utforming og arealdisponering

4.1 Felt B1
Bebyggelsen skal ha variasjon i utforming og høyder.

Mot Skårersletta skal byggehøydene variere innen angitt maks. kotehøyder.

Maksimalt 50 % av BYA av bebyggelse mot Skårersletta kan overstige c+186 til maks kotehøyde c+189.
Det tillates maks 6 etasjer mot Skårersletta.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta. Bebyggelsen skal deles opp med sprang i fasadelivet. En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate.

Torg kan være delvis overbygget.

Mot Skårersletta skal det tilrettelegges for innslag av bevertning som skal ha hovedinngang direkte fra Skårersletta eller plass av offentlig karakter direkte tilknyttet Skårersletta.

Plassdannelser langs Skårersletta/Gamleveien skal ha god estetisk utforming med urbane kvaliteter.

Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom.

I tillegg til eksisterende bolig i feltet kan det etableres bolig langs Skårersletta over c+180. Felles uteareal må opparbeides på tak/eksisterende kjøpesenter.
Det tillates ikke eksponert parkeringsetasje i fasade mot Skårersletta.

4.2 Felt B2 og B3
Mot Nord (Allmenningen) og vest (Rådmann Paulsens gate) skal høydene variere.

Maksimalt 35% av % BYA av bebyggelse mot offentlig trafikkområde – kjøreveg i vest, Rådmann Paulsens gate, kan overskride c+192 til maksimal kotehøyde +198.

Maksimalt 70 % av % BYA mot offentlig trafikkområde – gågate i nord, Allmenningen, i felt B3, kan overskride c+189 til maksimal kotehøyde +198.

I felt B3 tillates det over kotehøyde +181 kun boligbebyggelse.

Det skal gjennom felt B3 sikres to allment tilgjengelige forbindelser mot felt BS1(inklusive forbindelse vist i plankart). Forbindelsene skal ha bredde på 12 m. Balkonger på 2.5 m tillates kraget ut i forbindelsen. Den ene forbindelsen skal følge bestemmelsesgrense på plankartet

Det skal gjennom felt B2 sikres allmenn tilgjengelighet fra BS1 mot nord, allmenningen/gågate. Min. bredde er 15 m.

Lager tillates kun under bakken og skal være tilknyttet virksomheten innenfor planområdet.

Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta.

Det tillates maks 7 etasjer mot Skårersletta.

4.3 Felt GAA
For felt GAA gjelder samme bestemmelser som for felt B2 og B3. I tillegg skal det avsettes minst 1500 m² til park.

4.4 Felt BS1
Parkeringsareal etableres under lokk.

Lokket som overbygger parkering (maks kotehøyde + 177) skal etableres som uteoppholdsareal for tilliggende boliger i felt B2 og B3.

Det skal sikres allment tilgjengelig forbindelse fra forbindelser gjennom B3 til felt B1. Det skal i tillegg sikres forbindelse fra sør til nord i feltet.

§ 5
Miljø

Planområdet inngår i retningslinjeområdet Lørenskog sentralområde som bestemt i Kommuneplan 2015 - 2023, og området defineres som avvikssone hvor støyfølsomme formål kan vurderes i rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

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

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

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

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

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

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

§ 6
Rekkefølgekrav
Dekke/lokk/tak over parkeringshus i felt BS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt B3 og/eller for boliger innenfor felt B2.

Den nye vareleveringsadkomsten #3 skal være etablert før ny bebyggelse mot Skårersletta tas i bruk. Fram til nytt varemottak er etablert, kan dagens adkomster og områder for varelevering benyttes.

Ferdigstillelse av uteoppholdsareal i felt BS1 skal senest gjøres parallelt med tilliggende byggetrinn.

o_Fortau skal være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av vegmyndigheten før tilgrensende bebyggelse kan tas i bruk.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 010/17 den 08.02.2017

Det ble også fattet et verbalvedtak som oversendes utbygger. Se vedtak i KS-010/17.

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	137
Adresse	Ingvald Kristiansens gate 17, 1461 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 10 753 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003007
Navn	Skårer Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 167 m^2 **Formål** Torg

Id	2017001
Navn	Skårer vest, delområde 8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/4905/032_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 189 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 10 562 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB3
	Delareal 24 m^2 **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** BAA

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008006
Navn	Skårer Vest - delområde 5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7032/32-15-04_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 155 m^2 **Formål** Gangvei

Lørenskog kommune

Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	21/3054- 142		08.08.2025

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokker A-F, G og H med garasjeanlegg

Adresse Ingvald Kristiansens gate 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15 og 17	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 101/204//	**Bygning** Boligblokk
Ansvarlig søker Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO	**Tiltakshaver** Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk A/F, G og H	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, blokk A/F, G og H med tilhørende uteoppholdsareal er mottatt 16.06.2025. Supplerende dokumentasjon ble sist mottatt 06.08.2025.

- Blokk A/F med 116 boenheter
- Blokk G med 21 boenheter
- Blokk H med 23 boenheter

Tiltaket er godkjent med til sammen 290 boenheter.

Det er lagt ved tegninger av kjelleretasjer (underjordisk garasje) og utomhusplan hvor arealer som ikke er med i denne søknad, er skravert og markert.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt 09.11.2021 (dok. 21/3054-23).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for graving og spunting ble gitt 30.09.2022 (dok. 21/3054-23).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling og fundamentering på BT2 ble gitt 17.11.2022 (dok. 21/3054-65).
4. Endringstillatelse reduksjon av antall kjelleretasjer (dok. 21/3054-72).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for peling, fundamentering og bunnplate ble gitt 27.03.2023 (dok. 21/3054-92).
6. Igangsettingstillatelse del 4 for råbygg felt BT2 og BT3 ble gitt 18.04.2023 (dok. 21/3054-100).
7. Endringstillatelse, fasader, gesims, uteareal og innvendig endringer ble godkjent 26.01.2024 (dok. 21/3054-107).
8. Igangsettingstillatelse del 5 for bygningsmessige tiltak foruten utomhus ble gitt 14.03.2024 (dok. 21/3054-122).
9. Igangsettingstillatelse del 6 for resterende del av tiltaket (hele tiltaket) ble gitt 26.03.2025 (dok. 21/3054-138).

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, boligblokk A/F, G og H med til sammen 160 boenheter.

Uttalelse fra kommunalteknisk avdeling
Kommunalteknikk har uttalt seg positivt til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2026.

- Blokk I/M, N og O
- Resterende del av uteoppholdsareal
- Resterende del av garasjeanlegg.

Tiltaket skal være utført i tråd med tillatelse, godkjente tegninger, kravene i reguleringsplan, kommuneplan og kravene i TEK17.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Utomhus - leveranse til BT2
Plan U2 - MBT1
100 Plan U1 - MBT1
Gjennomføringsplan v16

Kopi til:
Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO

Intern kopi til:

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.

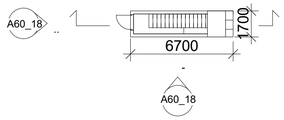
INNSATSTRAPP v. bygg B



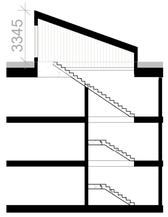
A60_18 FASADE B sør-øst
1 : 200



A60_18 FASADE B sør
1 : 200

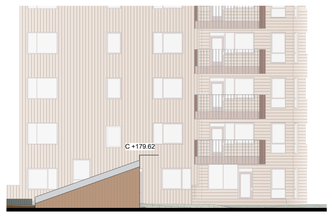


A60_18 - Plan 01 Innsatstrapp v. bygg B
1 : 200



A60_18 snitt B
1 : 200

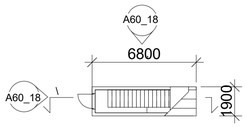
INNSATSTRAPP v. bygg O



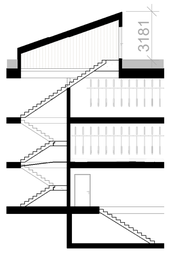
A60_18 FASADE O øst
1 : 200



A60_18 FASADE O nord
1 : 200



A60_18 - Plan 01 Innsatstrapp v. bygg O
1 : 200

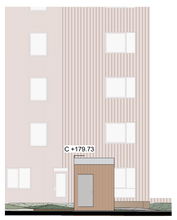


A60_18 snitt O
1 : 200

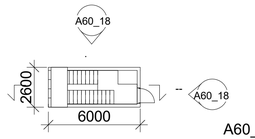
INNSATSTRAPP v. bygg K



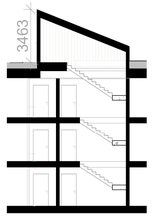
A60_18 FASADE vest
1 : 200



A60_18 FASADE K nord
1 : 200



A60_18 - Plan 01 Innsatstrapp v. bygg K



A60_18 snitt K
1 : 200

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Thongård as

Prosjekt: SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2
Prosjektnr.: 171410

Tegningsstatus: Rammesøknad

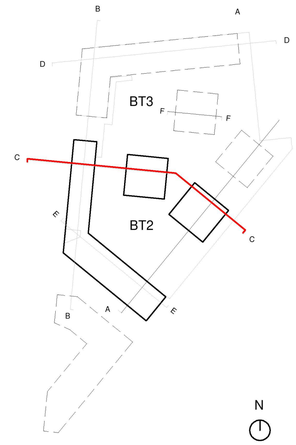
Tegningsnavn: Innsatstrapper

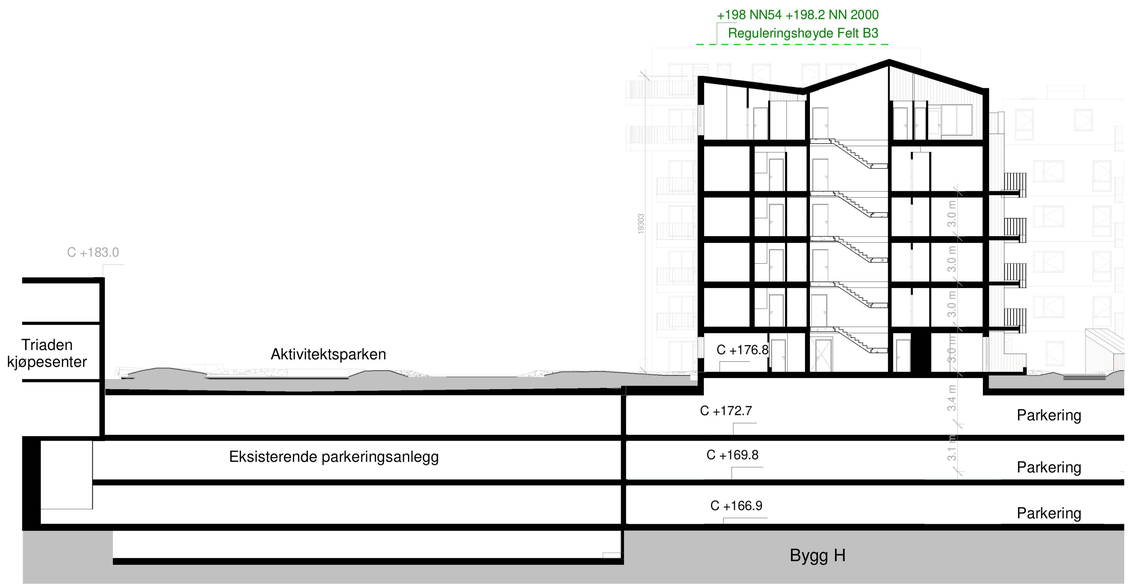
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
28/10/21	KT	MN	A1	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A60_18	

MÅLESTOKK 1:200

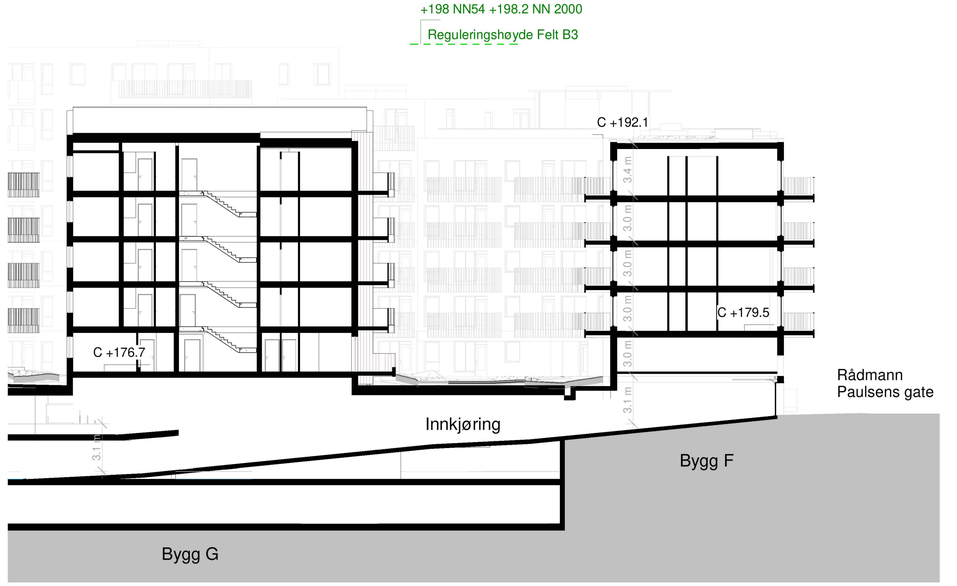
1 2 4 6 8 10





A41_03 Snitt C-C del 1

1 : 200



A41_03 Snitt C-C del 2

1 : 200

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr 101/204 Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.: 171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

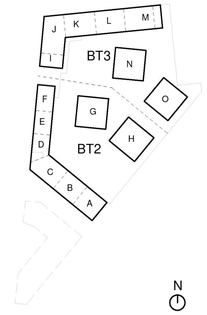
Tegningsnavn
Snitt C-C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

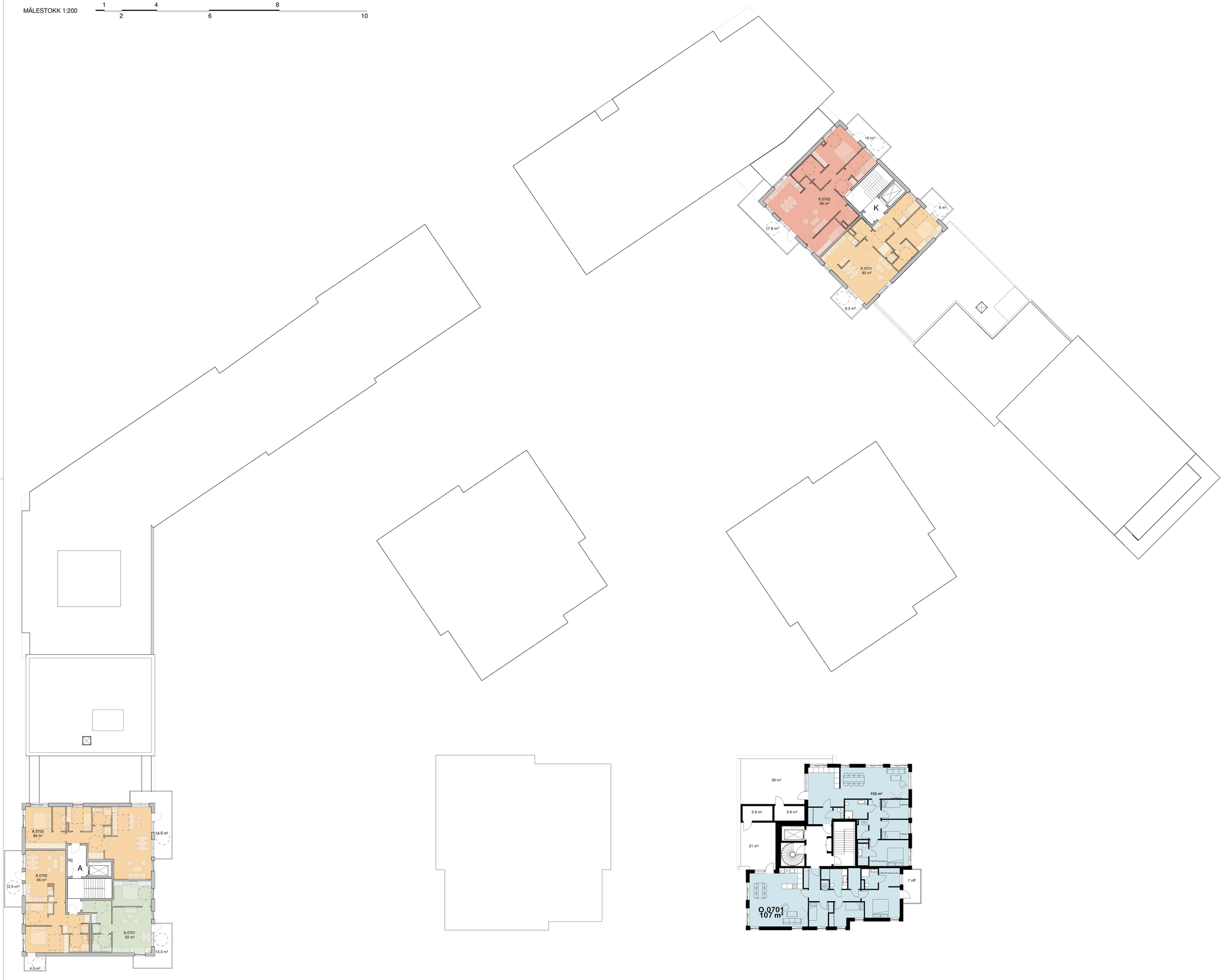
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A41_03	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



N



LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr: 101/204 Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.:
171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

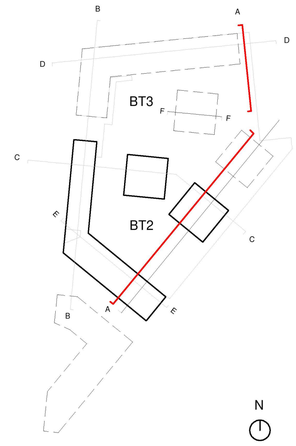
Tegningsnavn
Plan 07 - Bruksenheter

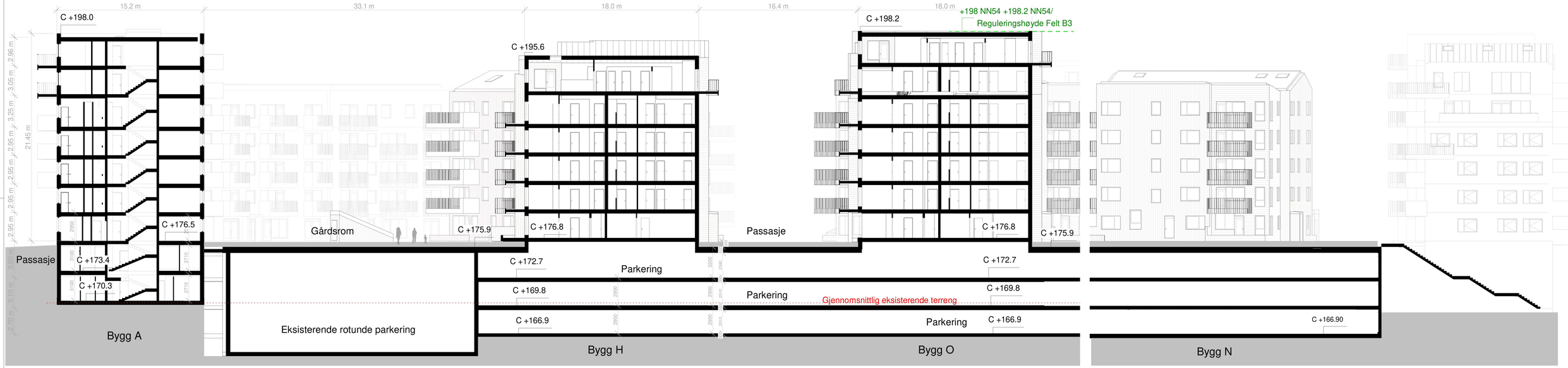
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_07	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10





AA

1 : 200

A41_01 Snitt A-A del 2

1 : 200

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/brnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.:
171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

Tegningsnavn
Snitt A-A

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A41_01	2

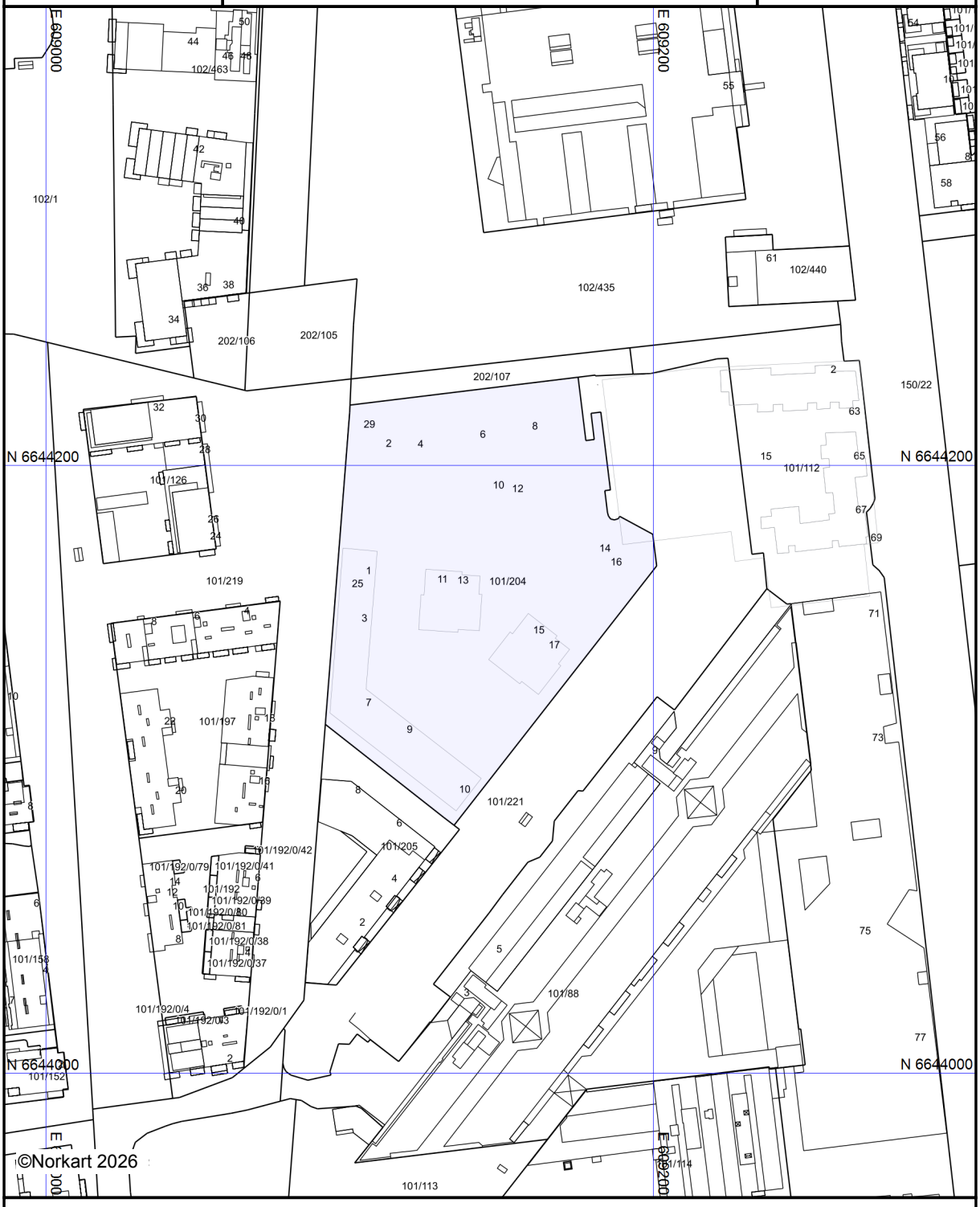
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/204/0/137
Adresse: Ingvald Kristiansens gate 17
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

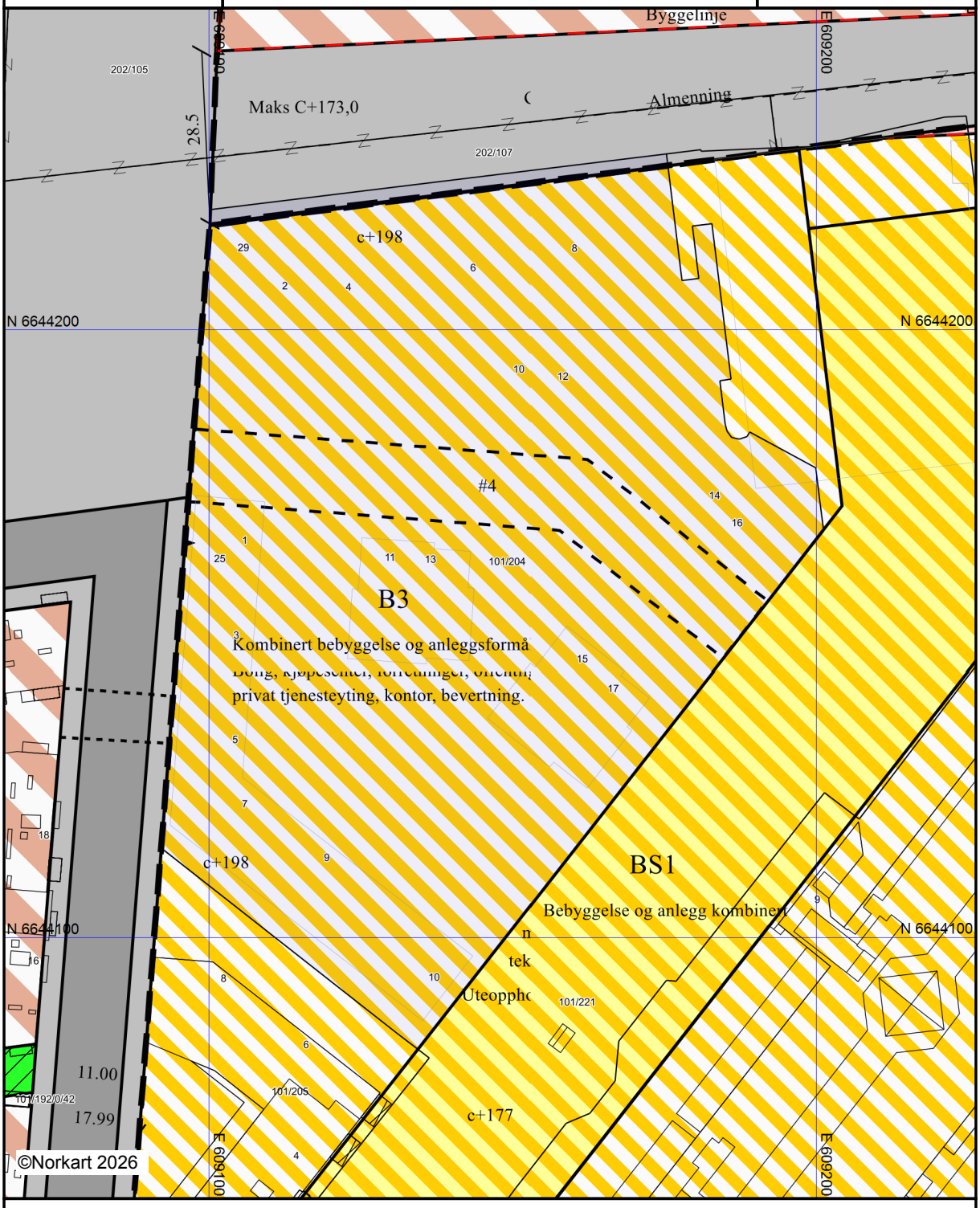
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/204/0/137
Adresse: Ingvald Kristiansens gate 17
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkeringshus/-anlegg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/204/0/137
Adresse: Ingvald Kristiansens gate 17
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

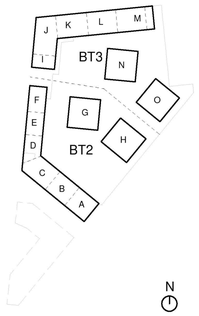
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



N



LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr 101/204 Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.:
171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

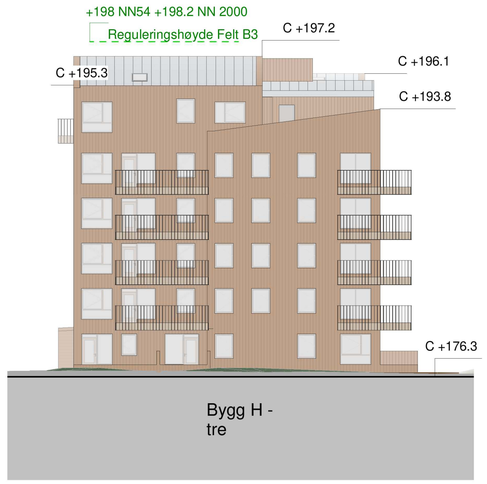
Tegningsnavn
Plan 06 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_06	1

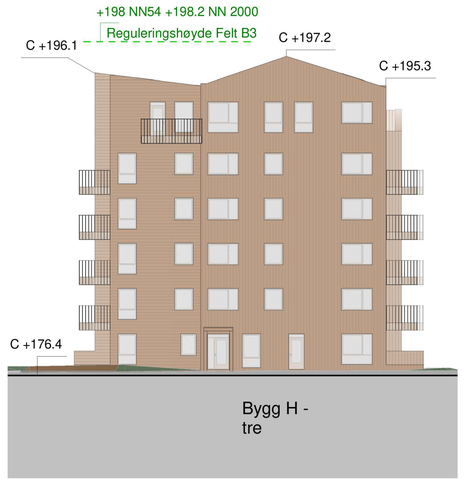
MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



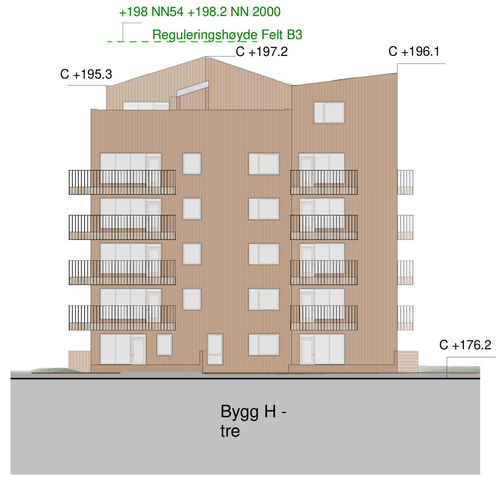
A40_15 FASADE H - NORDVEST

1 : 200



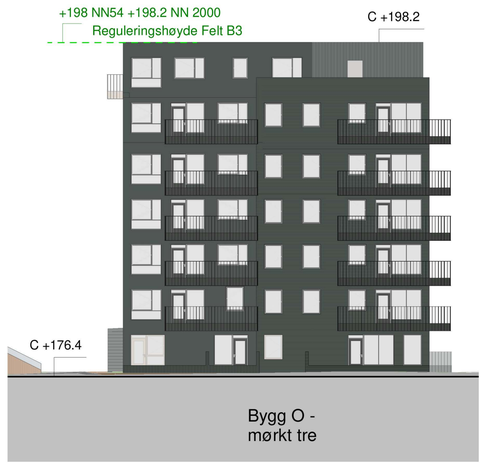
A40_16 FASADE H - NORDØST

1 : 200



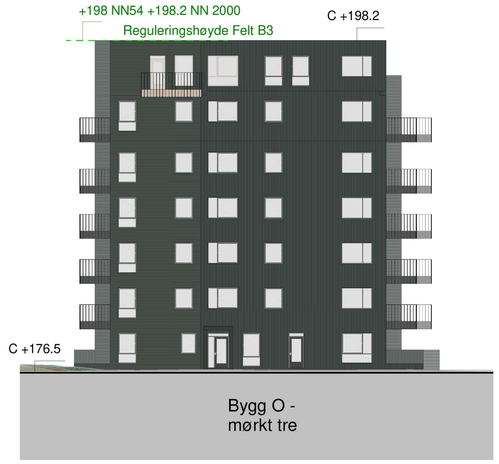
A40_17 FASADE H - SØRVEST

1 : 200



A40_22 FASADE O - NORDVEST

1 : 200



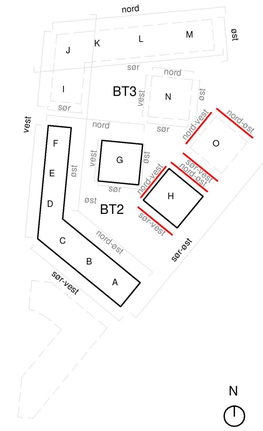
A40_23 FASADE O - NORDØST

1 : 200



A40_24 FASADE O - SØRVEST

1 : 200



N

ARKITEKT:

LPO ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/brn: 101/204 | Rådmann Paulsens gate. 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.:
171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

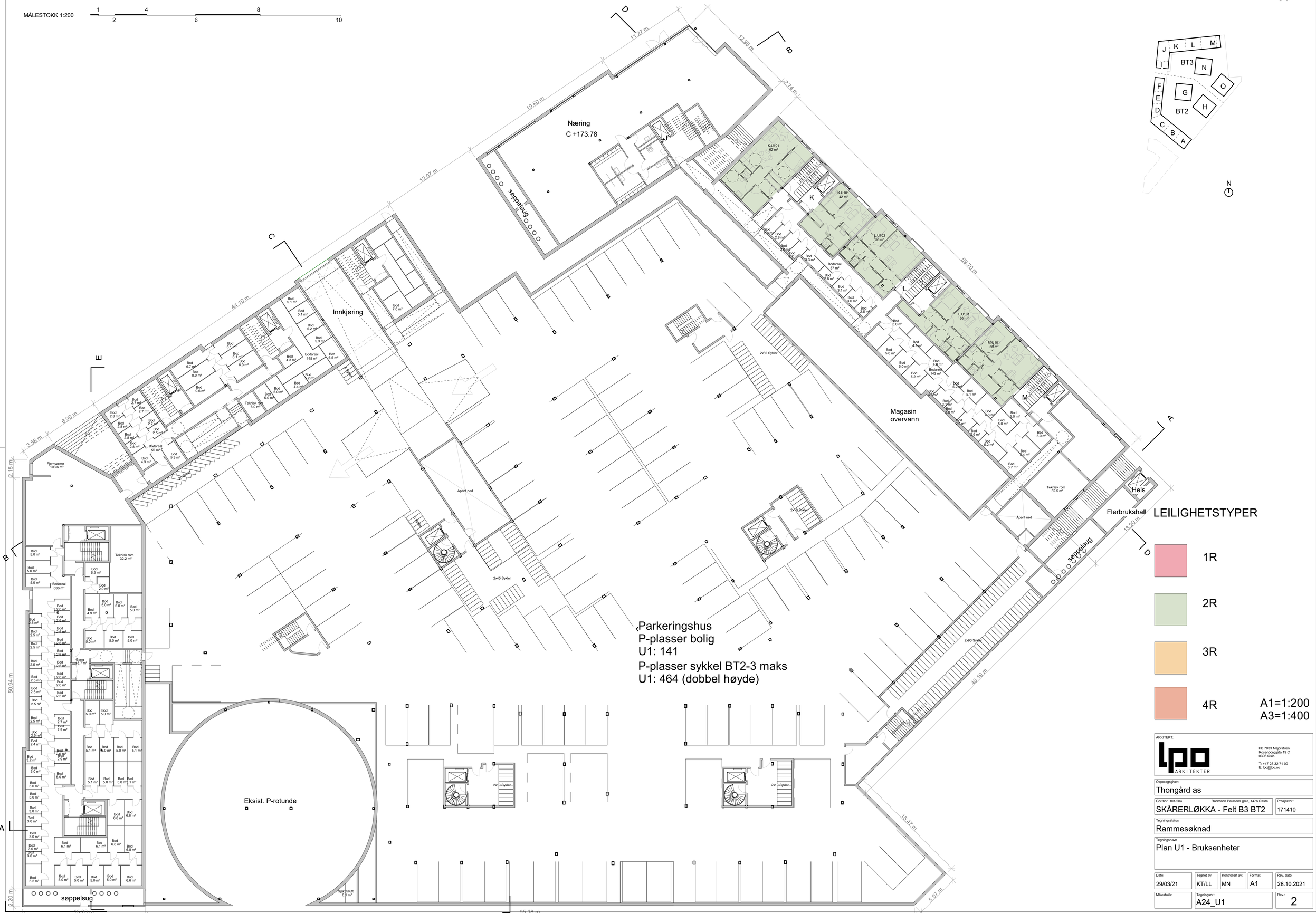
Tegningsnavn
Fasader Hus H og O

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT	Checker	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A40_06	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



LEILIGHETSTYPER

- 1R
- 2R
- 3R
- 4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.: 171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

Tegningsnavn
Plan U1 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	28.10.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_U1	2

Lørenskog

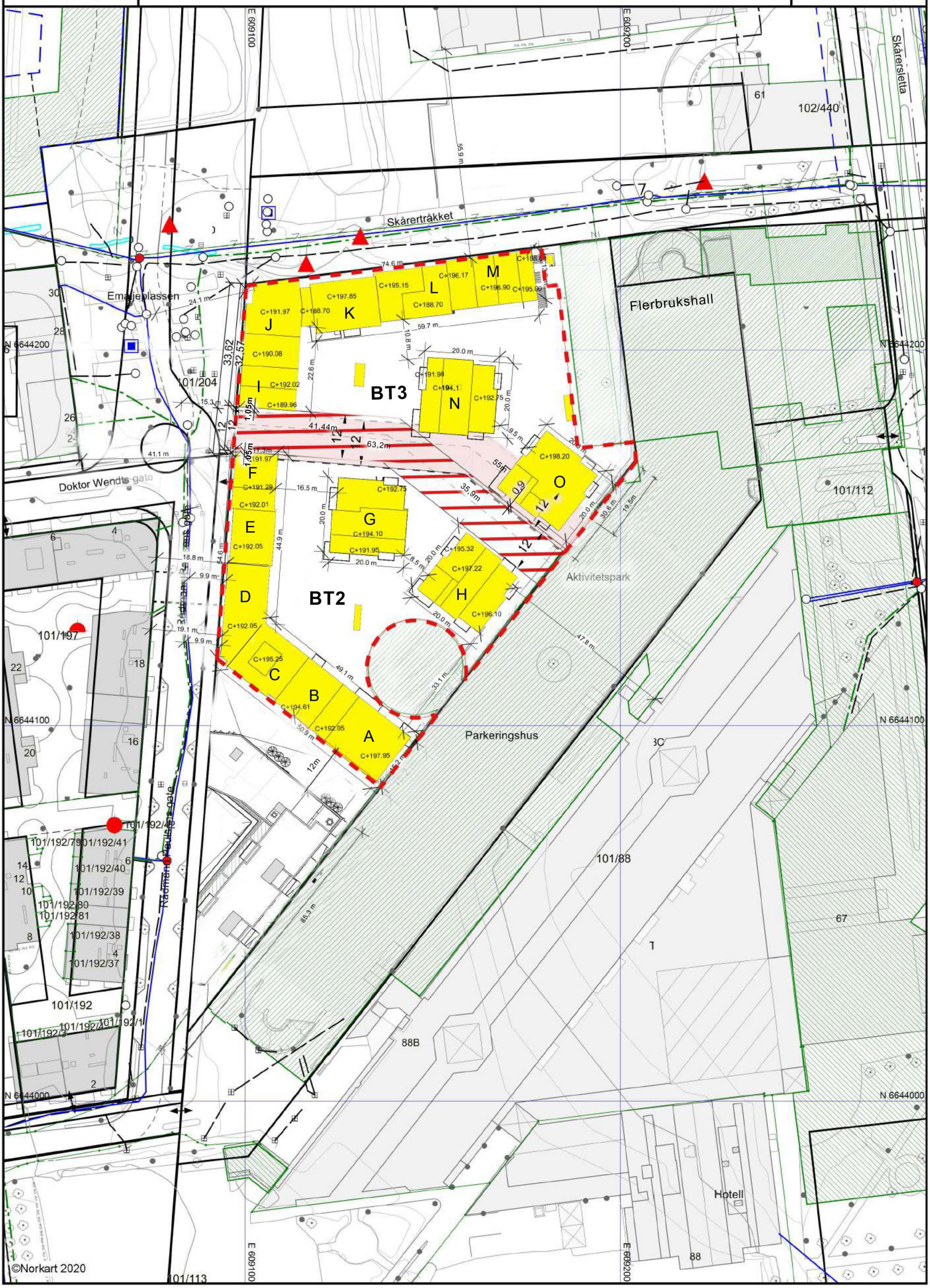
Situasjonskart

Eiendom: 101/204
Dato: 14.09.2021
Målestokk: 1:1000

Adr.: Vei 13029 2, 1461 Lørenskog

N

UTM-32



Tiltaksgrense : Regulert passasje: Ny plassering passasje: Nybygg:

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



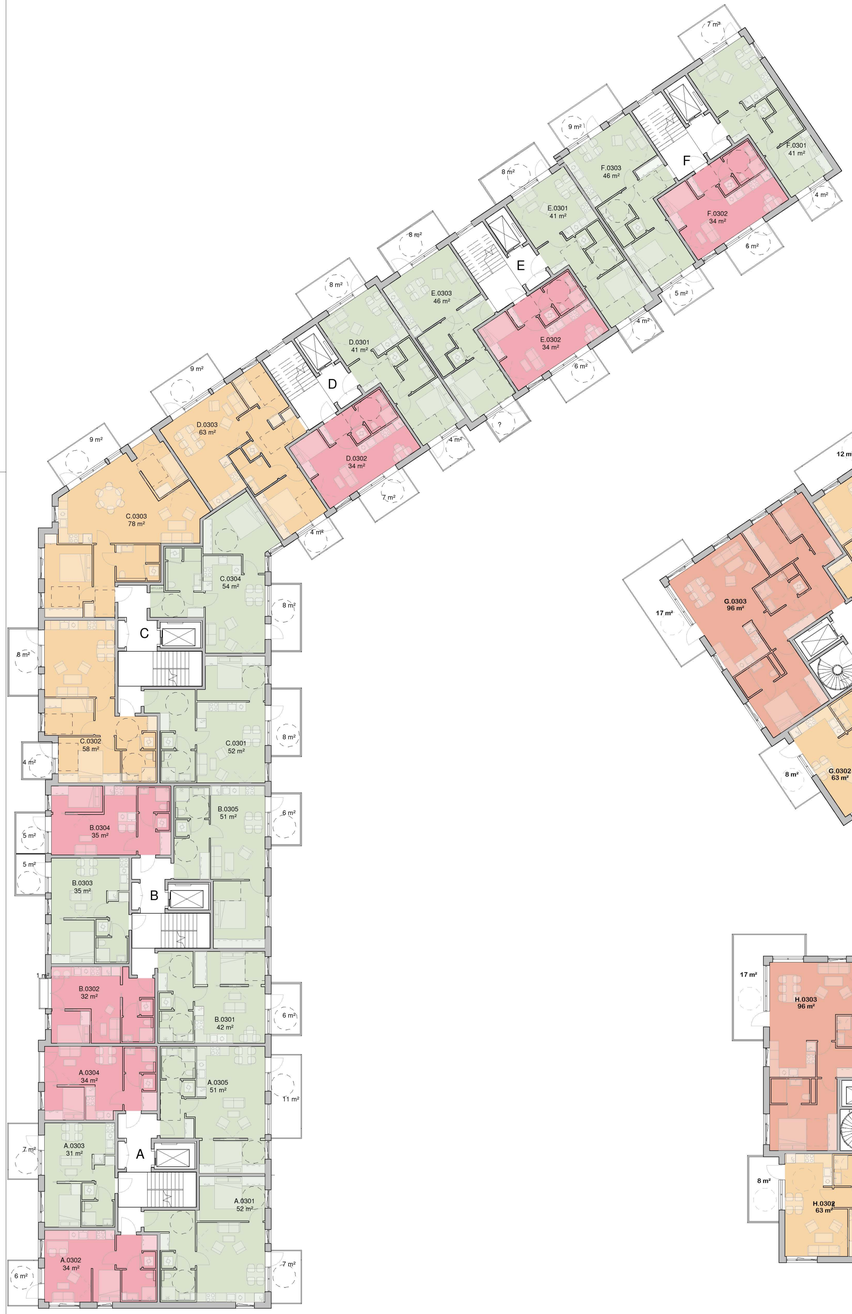
Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

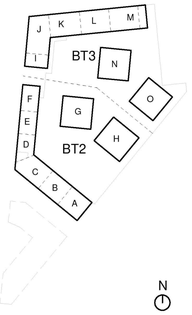
15. mars 2023

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10







N

LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr: 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.: 171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

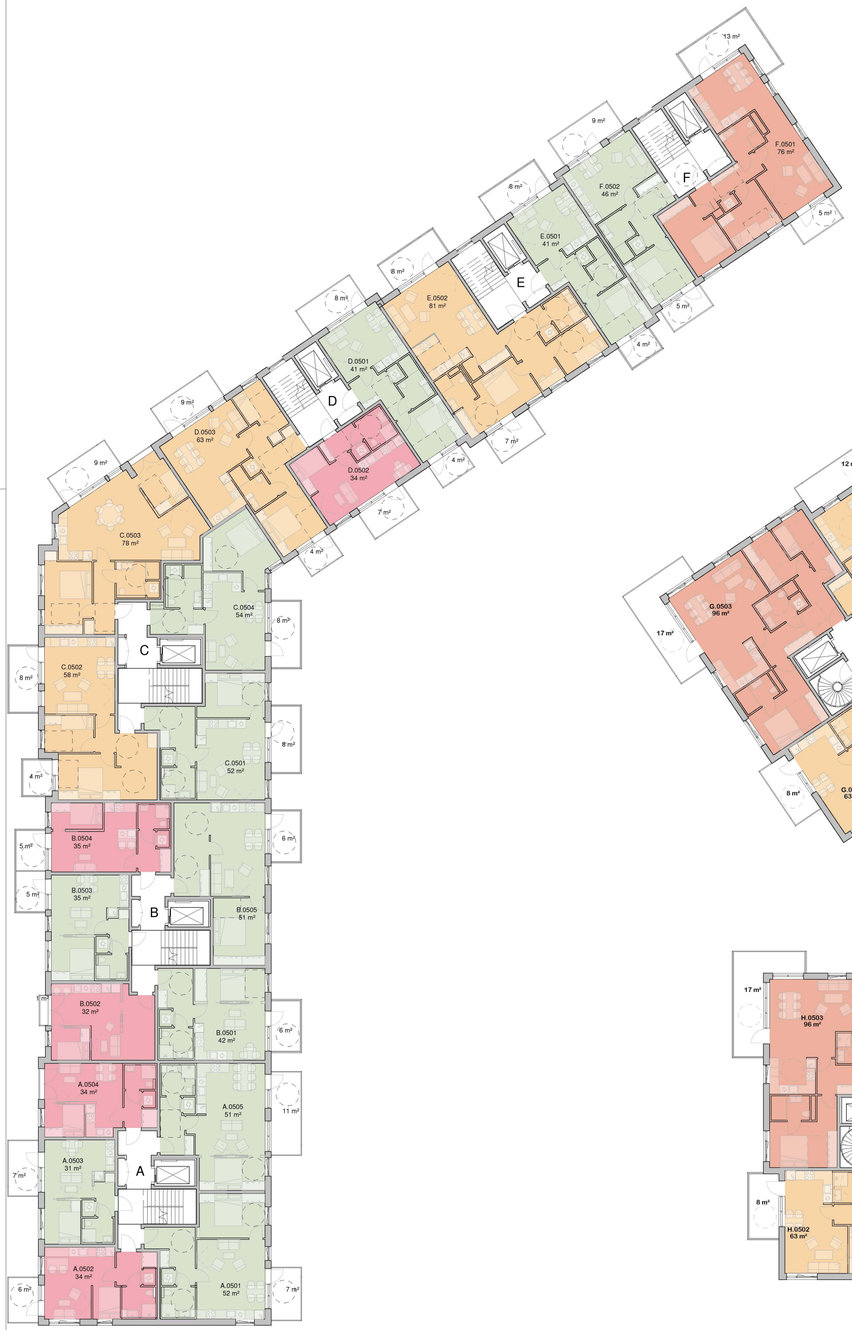
Tegningsnavn
Plan 03 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

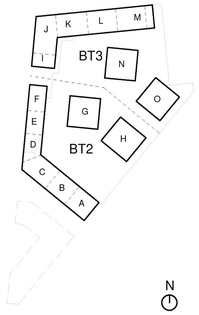
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_03	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10







N

LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjektnr.:
171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

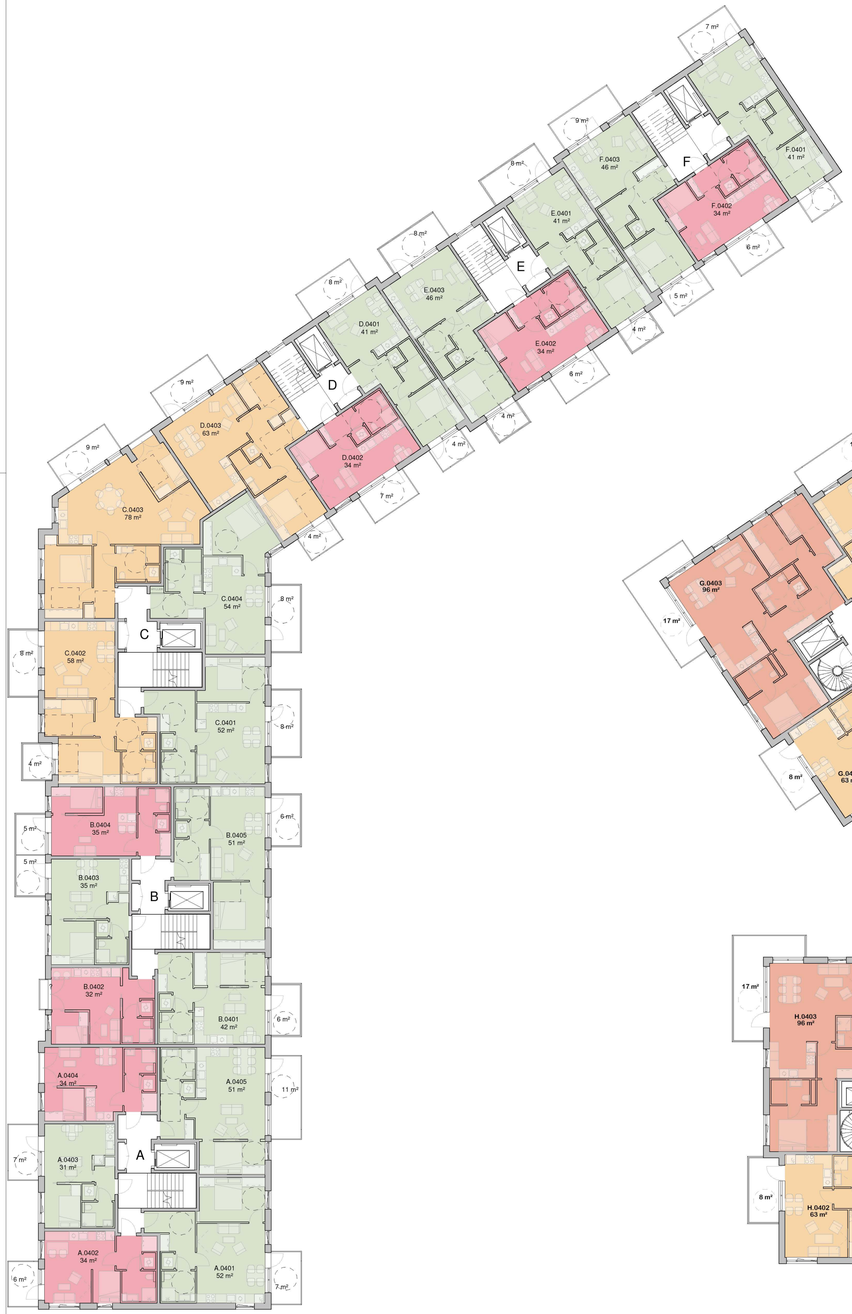
Tegningsnavn
Plan 05 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_05	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



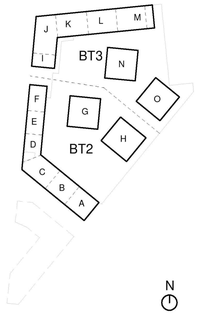












N

LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta
SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

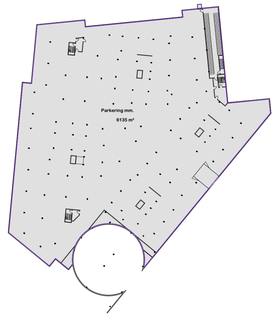
Prosjektnr.: 171410

Tegningsstatus
Rammesøknad

Tegningsnavn
Plan 04 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

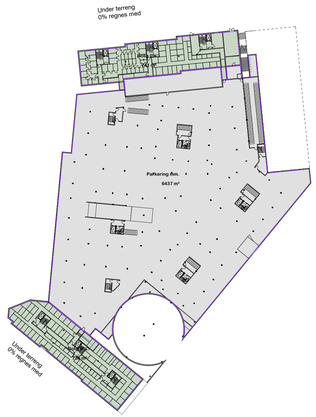
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_04	1



BRA

Parkering mm.
Tekniske rom/ overvannsbasseng

BRA Plan U3
1 : 800



BRA

Bolig 0%

Parkering mm.
Tekniske rom/ overvannsbasseng

Ikke del av tiltak

BRA Plan U2
1 : 800



BRA

Bolig

Bolig 0%

Bolig 50%

Næring

Parkering mm.
Tekniske rom/ overvannsbasseng

Ikke del av tiltak

BRA Plan U1
1 : 800



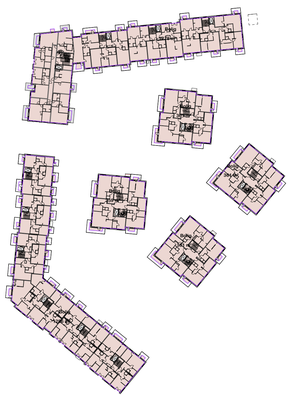
BRA

Bolig

Åpent ned

Ikke del av tiltak

BRA Plan 01
1 : 800

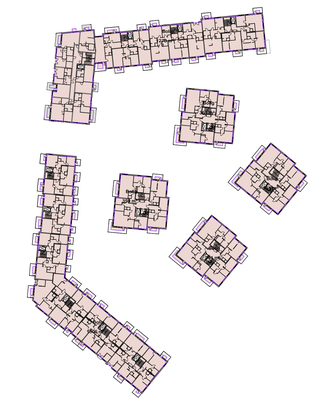


BRA

Bolig

Ikke del av tiltak

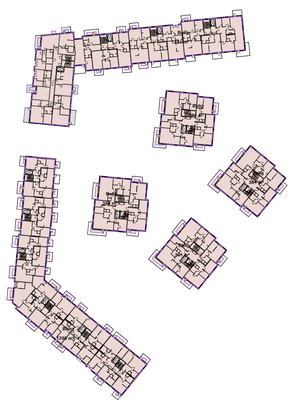
BRA Plan 02
1 : 800



BRA

Bolig

BRA Plan 03
1 : 800



BRA

Bolig

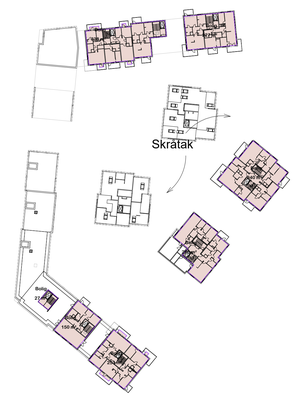
BRA Plan 04
1 : 800



BRA

Bolig

BRA Plan 05
1 : 800



BRA

Bolig

BRA Plan 06
1 : 800



BRA

Bolig

BRA Plan 07
1 : 800

Arealer som regnes med:

BRA bolig (100%)	22450m²
BRA bolig (50%):	158m²
Næring:	407m²
Totalt BRA:	23015m²

BRA - per etasje - 100% regnes med

Plan	BT	Formål	Areal	Comments
PLAN U1	BT2	Bolig	92 m²	Hus F
PLAN U1	BT3	Bolig	779 m²	Hus I-M
			871 m²	
PLAN 01	BT2	Bolig	1262 m²	Hus A-F
PLAN 01	BT2	Bolig	357 m²	Hus G
PLAN 01	BT2	Bolig	358 m²	Hus H
PLAN 01	BT2	Bolig	12 m²	Innsatsvei
PLAN 01	BT2	Bolig	10 m²	Innsatsvei
PLAN 01	BT2	Bolig	8 m²	Innsatsvei
PLAN 01	BT3	Bolig	826 m²	Hus I-M
PLAN 01	BT3	Bolig	359 m²	Hus N
PLAN 01	BT3	Bolig	359 m²	Hus O
			3552 m²	
PLAN 02	BT2	Bolig	1286 m²	Hus A-F
PLAN 02	BT2	Bolig	359 m²	Hus G
PLAN 02	BT2	Bolig	361 m²	Hus H
PLAN 02	BT3	Bolig	1278 m²	Hus I-M
PLAN 02	BT3	Bolig	361 m²	Hus N
PLAN 02	BT3	Bolig	361 m²	Hus O
			4006 m²	
PLAN 03	BT2	Bolig	1305 m²	Hus A-F
PLAN 03	BT2	Bolig	359 m²	Hus G
PLAN 03	BT2	Bolig	361 m²	Hus H
PLAN 03	BT3	Bolig	1278 m²	Hus I-M
PLAN 03	BT3	Bolig	361 m²	Hus N
PLAN 03	BT3	Bolig	361 m²	Hus O
			4026 m²	
PLAN 04	BT2	Bolig	1298 m²	Hus A-F
PLAN 04	BT2	Bolig	359 m²	Hus G
PLAN 04	BT2	Bolig	361 m²	Hus H
PLAN 04	BT3	Bolig	1251 m²	Hus I-M
PLAN 04	BT3	Bolig	361 m²	Hus N
PLAN 04	BT3	Bolig	361 m²	Hus O
			3992 m²	
PLAN 05	BT2	Bolig	1248 m²	Hus A-F
PLAN 05	BT2	Bolig	340 m²	Hus G
PLAN 05	BT2	Bolig	340 m²	Hus H
PLAN 05	BT3	Bolig	460 m²	Hus I-J
PLAN 05	BT3	Bolig	341 m²	Hus K-L
PLAN 05	BT3	Bolig	231 m²	Hus M
PLAN 05	BT3	Bolig	340 m²	Hus N
PLAN 05	BT3	Bolig	360 m²	Hus O
			3660 m²	
PLAN 06	BT2	Bolig	253 m²	Hus A
PLAN 06	BT2	Bolig	150 m²	Hus B
PLAN 06	BT2	Bolig	27 m²	Hus C trapp
PLAN 06	BT2	Bolig	256 m²	Hus H
PLAN 06	BT3	Bolig	338 m²	Hus K-L
PLAN 06	BT3	Bolig	227 m²	Hus M
PLAN 06	BT3	Bolig	340 m²	Hus O
			1591 m²	
PLAN 07	BT2	Bolig	240 m²	Hus A
PLAN 07	BT3	Bolig	207 m²	Hus K
PLAN 07	BT3	Bolig	49 m²	Hus M
PLAN 07	BT3	Bolig	256 m²	Hus O
			752 m²	
Grand total: 48			22450 m²	

Arealer som ikke regnes med

BRA - per etasje - 0% regnes med

Plan	BT	Formål	Areal	Comments
PLAN U3	BT2	Parkering mm.	6135 m²	Under terreng
PLAN U2	BT2	Bolig 0%	736 m²	Under terreng
PLAN U2	BT2	Parkering mm.	6437 m²	Under terreng
PLAN U2	BT3	Bolig 0%	741 m²	Under terreng
PLAN U1	BT2	Bolig 0%	741 m²	Under terreng
PLAN U1	BT2	Parkering mm.	6648 m²	Under terreng/Parkering
PLAN U1	BT2	Parkering mm.	30 m²	Under terreng/ Teknisk rom
Grand total: 7			21468 m²	

BRA - per etasje - 50% regnes med

Plan	BT	Formål	Areal	Comments
PLAN U1	BT2	Bolig 50%	315 m²	Hus D-E/ Delhvis under terreng
Grand total: 1			315 m²	

BRA - Næring

Plan	BT	Formål	Areal	Comments
PLAN U1	BT3	Næring	407 m²	Hus I-J
Grand total: 1			407 m²	

lpo arkitekter
Bj. Kristiansensgate 1
7042 Trondheim
T: +47 73 51 71 00
E: post@lpo.no

Tiltakshaver: Thongård as

Prosjekt: SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Prosjekt nr.: 171410

Tegningstype: Rammesøknad

Tegningsnavn: BRA Planer

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
07.04.2021	KT/LL	MN	A0	28.10.2021

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 800	A25_01	1



A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Thongård as

Gnr/bnr 101/204 | Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta | Prosjektnr.: SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2 | 171410

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 08 - Takplan - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09/07/21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A24_08	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10



LEILIGHETSTYPER

- 1R
- 2R
- 3R
- 4R
- Formålsgrense

A1=1:200
A3=1:400

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta — Prosjektnr.: 171410

SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 02 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
29/03/21	KT/LL	MN	A1	09.07.21

Målestokk:	Tegningsnr.	Rev.:
	A24_02	1

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10

SKÅRERTRÅKKET

LEK/ OPPHOLD

LEK/ OPPHOLD

LEK/ OPPHOLD

OFFENTLIG GJENNOMGANG

BALLBINGE

Næring 407m2

Felleslokale 97 m²

Teknisk rom 55.6m²

Felles 11 m²

Søppelsug

Innsatsvei

Innsatsvei

Innsatsvei

Formålsgrense

Formålsgrense

Formålsgrense

Formålsgrense

Snitt A-A

12 SYKKEL

15 SYKKEL

20 SYKKEL

10 SYKKEL

16 SYKKEL

10 SYKKEL

15 SYKKEL

1:15

1:13

1:13

1:16

4.00

2.50

20.00 m

12.07 m

44.64 m

32.57 m

44.00 m

7.00 m

3.58 m

11.30 m

15.20 m

20.00 m

2.55 m

BT3

BT2

J K L M N O F E G H D C B A

N

LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

Formålsgrense

A1=1:200

A3=1:400

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta — Prosjektnr.: 171410

SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 01 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
27/03/21	KT/LL	MN	A1	28.10.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A24_01	3

MÅLESTOKK 1:200

1 2 4 6 8 10

SKÅRERTRÅKKET

LEK/ OPPHOLD

LEK/ OPPHOLD

LEK/ OPPHOLD

OFFENTLIG GJENNOMGANG

BALLBINGE

Næring 407m2

Felleslokale 97 m²

Teknisk rom 55.6m²

Felles 11 m²

Søppelsug

Innsatsvei

Innsatsvei

Innsatsvei

Formålsgrense

Formålsgrense

Formålsgrense

Formålsgrense

Snitt A-A

12 SYKKEL

15 SYKKEL

20 SYKKEL

10 SYKKEL

16 SYKKEL

10 SYKKEL

15 SYKKEL

1:15

1:13

1:13

1:16

4.00

2.50

20.00 m

12.07 m

44.64 m

32.57 m

44.00 m

7.00 m

3.58 m

11.30 m

15.20 m

20.00 m

2.55 m

BT3

BT2

J K L M N O F E G H D C B A

N

LEILIGHETSTYPER

1R

2R

3R

4R

Formålsgrense

A1=1:200

A3=1:400

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Thongård as

Gnr/bnr 101/204 — Rådmann Paulsens gate, 1476 Rasta — Prosjektnr.: 171410

SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 01 - Bruksenheter

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
27/03/21	KT/LL	MN	A1	28.10.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A24_01	3

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.