



Æ

Elisabeth Grannemans vei 24

1461 Lørenskog • Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

ml@eie.no

EIE Fornebu

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	60
Kort om oss	227

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Elisabeth Grannemans vei 24, 1461 LØRENSKOG

MATRIKKE

Gnr. 102 Bnr. 453 Snr. 123 i Lørenskog kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 54 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2019

TOMT

Eiet tomt 8933 kvm

PRISANTYDNING

4 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Andreas Grønstad Jahnsen Takstdato: 14.03.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 306 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 4 313 850,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

EIER

Wold Kjell Sverre Hansen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Elisabeth Grannemans vei 24, presentert av eiendomsmegler Morten Lindberg ved Eie eiendomsmegling Bærum.

En flott og moderne 2-roms selveierleilighet med gode lys- og solforhold. Leiligheten befinner seg på attraktive Thurmannskogen i Lørenskog. Området har nærhet til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og servicetilbud! Thurmannskogen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Det er også kort vei til Østmarka med bla. den populære turdestinasjonen Mariholtet.

Innvendig fremstår leiligheten som av god standard med tidsriktige material- og fargevalg. Planløsningen er også svært godt utnyttet og består av en romslig entré, lys og luftig stue med utgang til en stor og solrik balkong på ca. 14 kvm, åpen kjøkkenløsning med moderne kjøkkeninnredning, delikat flislagt bad, soverom med god plass til soveromsinnredning, samt innvendig bod.

KORT OM BOLIGEN:

- 2 ROMS SELVEIERLEILIGHET FRA 2019
- GODE LYS- OG SOLFORHOLD
- STOR BALKONG PÅ CA. 14 KVM
- FJERNVARME
- GARASJEPLASS
- GODT MED BODPLASS
- UMIDDELBAR NÆRHET TIL EN REKKE SERVICETILBUD
- KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- GODE REKREASJONSMULIGHETER I KORT AVSTAND

Leiligheten har følgende planfordeling:

Entré, lys og luftig stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, bad, samt innvendig bod.

Parkering: Det medfølger én garasjeplass med seksjonen.

Lagring: Gode lagringsmuligheter i innvendig- og kjellerbod.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentral og attraktiv beliggenhet på Thurmannskogen i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og servicetilbud! Thurmannskogen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Det er også kort vei til Østmarka med bla. den populære turdestinasjonen Mariholtet.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i

nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 Skårer eller Meny for et mer rikholdig utvalg. For ytterligere handlemuligheter, cafeer og lignende er det kort gange til både Metrosenteret og Triaden. I tillegg ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og virksomheter kun en 5 minutters kjøretur fra leiligheten. Ønsker man byliv er det kort vei både til Lillestrøm og Oslo.

Det er kort vei til Solheim skole (1. - 7. trinn) og Kjenn ungdomsskole, samt flust av både kommunale og private barnehager. Det er også nærhet til Lørenskog videregående, Mailand videregående og Strømmen videregående. Lørenskog kommune har ikke skolekretser, men veiledende inntaksområder.

Thurmannskogen har nærhet til godt kollektivtilbud via buss. Nærmeste busstopp er Snorres vei rett nedenfor boligen. Lørenskog sentrum har også bussterminal, som ligger ca. 7 minutters gange fra boligen, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

TOMT

Eiet tomt, 8933 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Rolvrsrud barnehage - 0.5 km

Solheim familiebarnehage - 0.8 km
Regnbuen barnehage - 0.9 km

Solheim skole (1-7 kl.) - 0.9 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) - 1.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) - 1.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) - 1.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) - 1.2 km

Mailand videregående skole - 1.2 km
Lørenskog videregående skole - 3.3 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Snorres vei (Buss) - 0.2 km
Lørenskog stasjon (Tog) - 2.8 km
Ellingsrudåsen (T-bane) - 4.1 km

Innhold

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller: Etasjeskillere i betong.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgangen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 51 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 54 kvm

Standard

STANDARD

Stue: Lys og luftig stue med god plass til sofagruppe, stuebord, TV og annen stueinnredning. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong på ca. 14 kvm.

Kjøkken: Åpen kjøkkeninnredning mot stue. Tidsriktig glatt innredning fra HTH, takoppføring, soft close, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, laminat benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, komfyrvakt, lekkasjevarsler.

Bad: Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, opplegg forvaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.

Soverom: Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode/skap og annen soveromsinnredning.

Gulv: Parkett i alle oppholdsrom. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater. Konstruksjonshimling på bad.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til

vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert. 15.02.2019.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via fjernvarme med radiatorer.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Lørenskog kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 751,- pr.mnd.

Felleskostnader 2.427,- Akonto energi 1114,- TV/bredbånd 210,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6714729

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 944 241,- Som sekundærbolig Kr. 3 399 269,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i

tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende servitutter er registrert i eiendommens grunnbok:

1989/2349-1/8 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

16.03.1989

Kartforr. holdt den 18.11.88.

Areal 19196.01 m2.

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/972491-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

27.11.2007

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg som erstatter eksisterende luftkabling (stedsvarig rett)

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/268952-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

15.04.2010

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/758620-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

21.08.2015

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Bestemmelse om oppføring, fornyelse, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. L0430

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/154098-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

20.02.2017

RETTIGHETSHAVER:AKERSHUS ENERGI VARME AS

Org.nr: 983701469

Bestemmelse om legging av rør for fremføring av fjernvarme og tilhørende infrastruktur

Bestemmelse om legging av trekkør for fiberoptiske kabler

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelsene gjelder også senere fradelte parseller som
fradeles fra gnr. 102 bnr. 385.
OVERFØRT FRA: 3029-102/453
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/154390-2/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
20.02.2017

:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:1
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:2
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:3
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:4
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:5
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:6
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:7
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:8
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:9
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:10
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:11
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:12
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:13
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:14
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:15
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:16
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:17
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:18
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:19
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:20
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:21
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:22
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:23
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:24
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:25
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:26
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:27
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:28
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:29
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:30
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:31
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:32
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:33
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:34
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:35
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:36
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:37
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:38
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:39
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:40
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:41
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:42
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:43
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:44
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:45
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:46
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:47
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:48
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:49
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:50

:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:51
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:52
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:53
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:54
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:55
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:56
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:57
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:58
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:59
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:60
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:61
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:62
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:63
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:64
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:65
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:66
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:67
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:68
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:69
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:70
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:71
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:72
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:73
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:74
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:75
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:76
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:77
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:78
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:79
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:80
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:81
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:82
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:83
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:84
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:85
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:86
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:87
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:88
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:89
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:90
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:449 Snr:91
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:450

Gjelder også fremtidige fradelte parseller som fradeles fra gnr.
102 bnr. 385

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/551531-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
TINGLYST

26.05.2017 21:00

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

OVERFØRT FRA: 3029-102/453

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/551531-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

26.05.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
OVERFØRT FRA: 3029-102/453
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/551531-3/200 BESTEMMELSE OM BYGGEFORBUD
TINGLYST

26.05.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Bestemmels om beplantning
OVERFØRT FRA: 3029-102/453
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1237660-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.09.2018 21:00

:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:452
Bestemmelse om fremføring av infrastruktur - fjernvarme
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1237660-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

06.09.2018 21:00
:Knr:3029 Gnr:102 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
 Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
 Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 00-2-01

Navn Kommuneplanen
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.02.2015
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/4214/Del%203_Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 8 465 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 468 m

Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 007

Navn Rasta nord
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.11.2011
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/6085/007_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 7 747 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB1
Delareal 468 m
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn VS1
Delareal 718 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BKS1

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 306 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 4 313 850,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk

finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)
Foto (Kr.4 050)
Tilstandsrapport (Kr.11 200)
Tilstandsrapport (Kr.11 200)
Grunnpakke enebolig (Kr.3 525)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.6 900)
Overtagelse (Kr.2 500)
Totalt kr. (Kr.70 390)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

38-23-0008

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er

oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Fornebu
Org. nr:997288998
Solgangsbrisen 5
1364 Fornebu
Tlf: 67 15 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Morten Lindberg

SAKSBEHANDLERE

Morten Lindberg
EIE Fornebu
Mob: 96 62 62 46 / E-post: ml@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



























































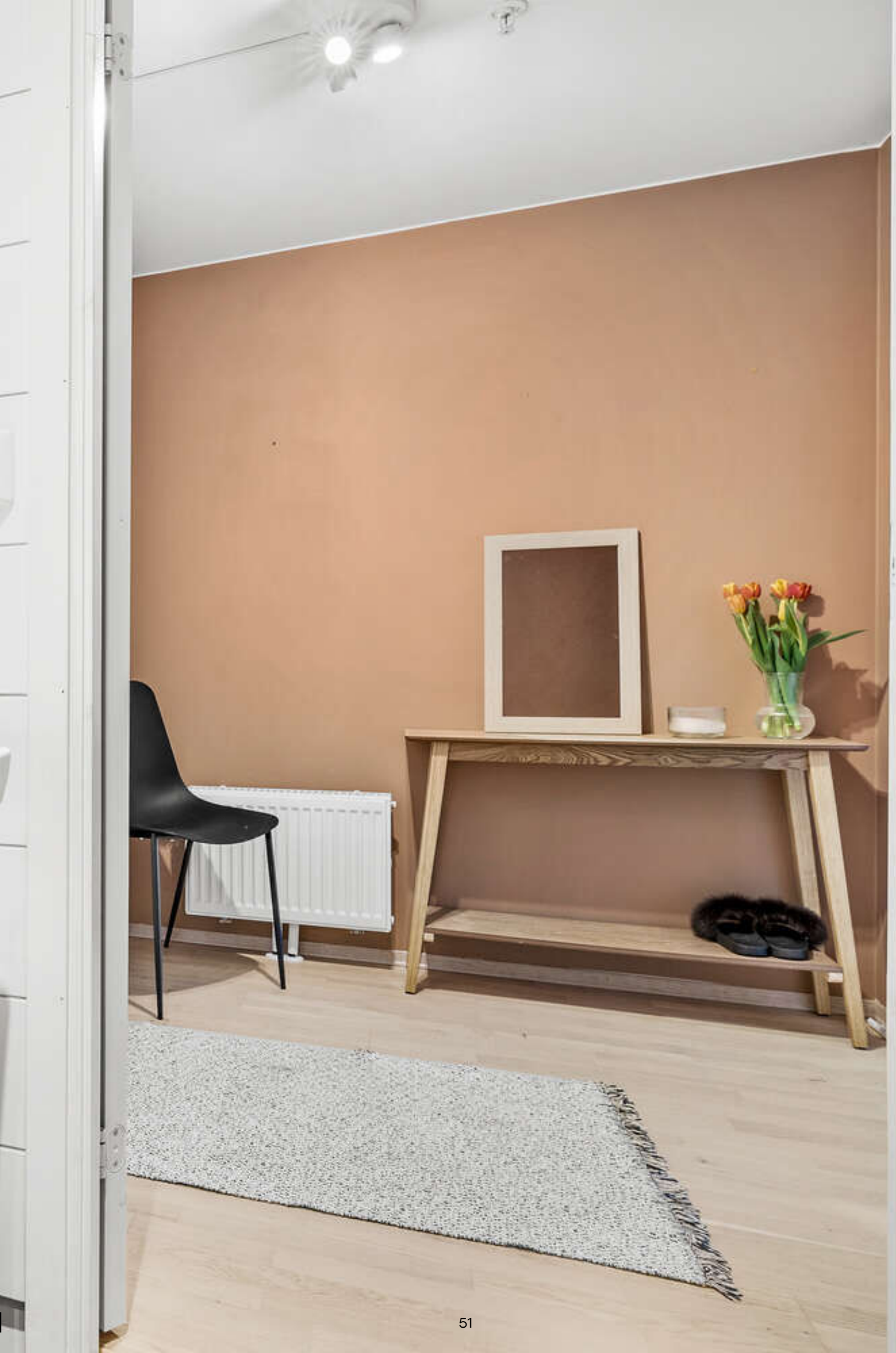














Elisabeth Grannemans vei 24

















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Elisabeth Grannemans vei 24, 1461
LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 453, snr. 123

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 54 m²



Befaringsdato: 12.03.2023

Rapportdato: 14.03.2023

Oppdragsnr.: 18745-1701

Referansenummer: HY5263

Autorisert foretak: Nyverdi AS



Gyldig rapport
14.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning



Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 4 etasjer samt kjeller oppført i 2019, hoved konstruksjoner i betong, fasadeplater, bindingsverk med kledning, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp/membran. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på bad.

Vegger: malte flater, fliser på bad.

Himling: konstruksjonshimling på bad, synlig v-fug.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører, glassdør mellom entré og stue/kjøkken..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning,

vegghengt toalett, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører. Badekabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, takoppføring, soft close, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys, lamiant benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, komfyrvakt, lekkasjevarsler.

Det er antatt avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Fjernvarme med radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg på gården, sprinkelanlegg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. etasje	54	51	3
Sum	54	51	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

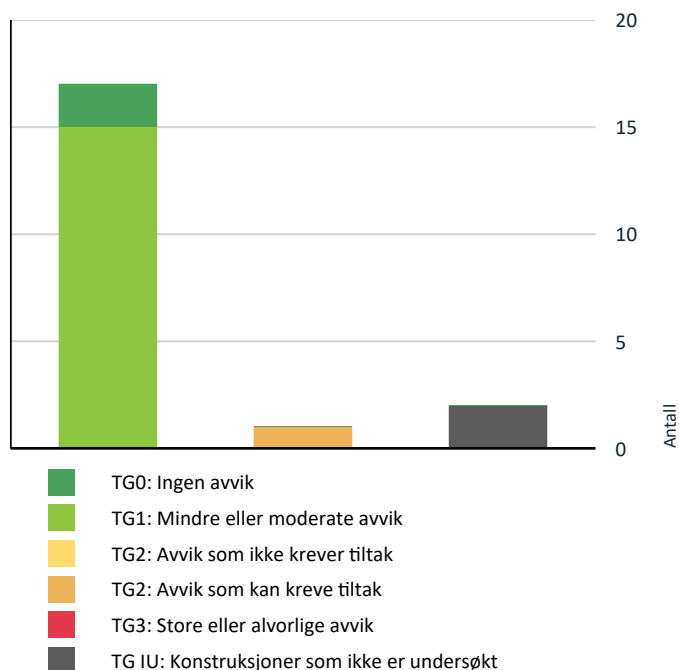
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje på parkett, lameller slipper

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Anvendelse
Midlertidig brukstillatelse.

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong på ca. 14 kvm., bad/wc, bod. Det medfølger/disponeres bod og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.
Vedlikehold
Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkong med støpt dekke.



INNENDIG

Overflater

! TG 2

Gulv: parkett i alle oppholdsrom, fliser på bad.
Vegger: malte flater, fliser på bad.
Himling: konstruksjonshimling på bad, synlig v-fug.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitasje på parkett, lameller slipper

Tiltak

- Tiltak:
Fremtidig overflatebehandling må forventes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige dører

! TG 1

Innendig har boligen malte glatte dører, glassdør mellom entré og stue/kjøkken..

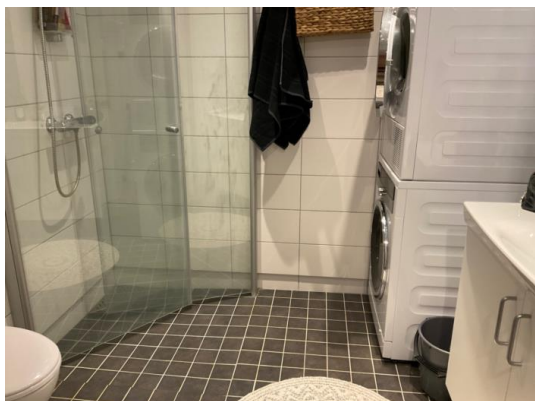
VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.



Overflater vegger og himling

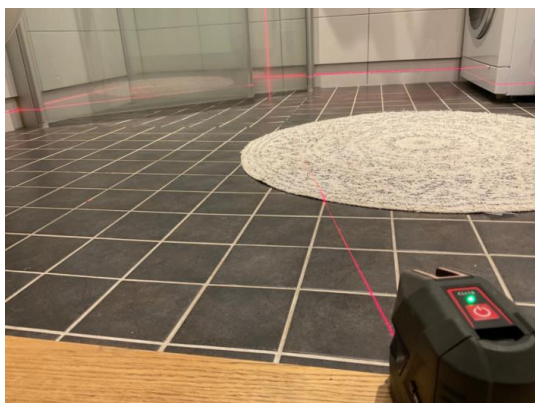
TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badekabin

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

Overflater og innredning

! TG 1

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, takoppføring, soft close, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, lamiant benkeplate med planlimt kum og nedfelt induksjonstopp, komfyrvakt, lekkasjevarsler.



Avtrekk

! TG 1

Det er antatt avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

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



Avløpsrør

! TG IU

Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

! TG 1

Fjernvarme med radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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)?

Ja



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslingsanlegg på gården, sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	54	51	3	Entré , Stue/kjøkken m/utg balkong, Bad/wc , Soverom	Bod
Sum	54	51	3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2023	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	102	453		123	8933 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Elisabeth Grannemans vei 24

Hjemmelshaver

Hansen Wold Kjell Sverre

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.330,- pr. md.

Boligselskap

Thurmannskogen 3
Boligsameie

Organisasjonsnr

921783590

Felles formue

Kr. 3 989 31.12.2022

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Thurmannskogen på Lørenskog, leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet rett ved alle servicetilbud og samtidig nær marka. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6714729			
Kommentar				
Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HY5263>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Nivellering stue, ingen registrerte avvik

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	38230008
Adresse	Elisabeth Grannemans vei 24		
Postnr.	1461	Sted	LØRENSKOG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	6714729
Selger 1 Fornavn	Wold	Etternavn	Kjell Sverre Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/03/2023 15:24:17 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER

for

Thurmannskogen 3 Boligsameie

org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 147 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 102, bnr. 453 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av inngangspartier, terrasser, balkonger og boder slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

2. 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.

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

(4) 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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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) Sportsboder i parkeringskjeller som ikke ligger i direkte tilknytning til parkeringsplass er seksjonert som fellesareal. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt og seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk.

Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av vedlegg 1.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Thurmannskogen 4 Boligsameie, gnr 100, bnr xxx har rett til bruk av teknisk rom for fjernvarme.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 148 (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og øvrige seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Thurmannskogen.

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Thurmannskogen 3 Garasjesameie.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Thurmannskogen 3 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 148, med mindre Thurmannskogen 3 Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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

(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 hæverk.

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 148. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf 4-5.

Parkeringsseksjon ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

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

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

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

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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

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 tvangsfullbyrdsloven 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for 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.

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 sameiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) 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, besluttet 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 besluttet, 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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 29. mai 2017 nr. 91.



Årsmøte 2022

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på møterom Vasshjulet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannskogen 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på Vasshjulet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting
 - B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 02.05.2022

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen Abdullah Arshid Torgeir Hansen Håvard Pauck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Raffelsen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Abdullah Arshid	Harry Olsens Vei 10
Styremedlem	Torgeir Hansen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Håvard Pauck	Elisabeth Grannemans V 24
Varamedlem	Finn David Seemann	Harry Olsens Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 3 Boligsameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Thurmannskogen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921783590, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elisabeth Grannemans V 18
Elisabeth Grannemans V 20
Elisabeth Grannemans V 22
Elisabeth Grannemans V 24
Elisabeth Grannemans V 26
Harry Olsens Vei 10
Harry Olsens Vei 12

Gårds- og bruksnummer:

102 453

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Arbeid og samarbeid i styret.

Sammensetningen av styret har fungert meget godt. Vi dekker alle de behov/områder hvor vi har eksterne tjeneste leverandører og offentlige etater. Det er opparbeidet god

kompetanse og samarbeid på de 13 områdene hvor vi har underleverandører og utbygger (Obos, AF gruppen og KS Nordliveien)

Styret ønsker derfor å videreføre dette arbeidet, og stiller derfor til gjenvalg alle 4.

Det er avholdt 9 formelle styremøter i perioden og mange fagmøter.

Fellessameie 5

Det er etablert et eget sameie 5 for fellesområdene. Alle 4 sameier eier sin andel ihht en seksjonsbrøk ift antall seksjoner(boenheter) i det enkelte sameie. Styret er etablert med en representant fra hvert sameie. Vi har bedt om, og venter på overtagelse fra byggherre etter godkjent reguleringsplan fra Lørenskog kommune.

Utbygging/ reklamasjoner.

Bygningsmassen er i operasjonell drift og fungerer tilfredsstillende. Men er fortsatt en god del på restanselisten. Vi har spesielt søkelys på tidligere vannlekkasjer og garasjeanlegget generelt sett.

Det er viktig å følge opp driften av hele anlegget ift reklamasjoner. Perioden er 5 år etter overtagelse.

Sikker drift

Det har også blitt avholdt gjennomganger/ testing av alle løsningene vi har, og som sikrer en trygg drift ihht. god forvaltning og sikkerhet. Det gjelder: Vaktmestertjenester, Vask og renhold, Security, Heis, Elektro, Ventilasjon, Brannsystemer, Fjernvarme, Strøm, VVS, Dør og låssystemer, og El- bil lade system.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 058 820 mot budsjett kr 4 208 000.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.06.2021.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefaktureringer og innkreving av ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 382 881 mot kr 4 036 300.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sterkt økte kommunale avgifter og energipriser. Avvikene skyldes kostnader utenfor styrets kontroll, og felleskostnadene økes i tråd med forventende priser.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 245 117 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 776 073.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 586 500 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog er en av kommunene som har vann- og avløpstjenester fra NRA/NRV. Vi har siste to årene sett meget store økninger, og på bakgrunn av kostnader for 2021 har vi budsjettet med totalt kr 2 305 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har opplevd en markant og sterk økning av kostnaden. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 275 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

Lån

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen lån. For om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. I tillegg er akonto energi økt med 22% fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thurmannskogen 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 05. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 058 820	4 034 436	4 208 000	5 820 000
Andre inntekter	3	86 766	14 925	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 145 586	4 049 361	4 208 000	5 820 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-8 700	-8 563	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-198 628	-193 125	-195 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-11 865	-4 884	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-817 966	-832 560	-499 000	-586 500
Forsikringer		-271 033	-269 422	-240 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-1 913 946	-1 070 967	-1 210 000	-2 305 000
Energi/fyring	10	-947 779	-1 022 469	-676 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 076	-287 872	-290 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-577 589	-526 222	-567 000	-563 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 382 881	-4 546 384	-4 036 300	-5 584 300
DRIFTSRESULTAT		-237 295	-497 022	171 700	235 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	787	4 226	0	0
Finanskostnader	13	-8 609	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 822	4 226	0	-2 000
ÅRSRESULTAT		-245 117	-492 796	171 700	233 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-245 117	-492 796		

THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 897	14 198
Forskuddsbetalte kostnader		76 013	0
Energiavregning	14	1 173 423	0
Driftskonto OBOS-banken		99 207	448 075
Sparekonto OBOS-banken		447	903 629
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 987	1 365 902
SUM EIENDELER		1 356 987	1 365 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 073	1 021 190
SUM EGENKAPITAL		776 073	1 021 190
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 672	72 638
Leverandørgjeld		479 241	219 559
Energiavregning		0	52 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 913	344 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 987	1 365 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, _02.05.2022

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen

Håvard Pauck

Abdullah Arshid

Torgeir
Hansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 496 944
Garasje	281 400
TV/bredbånd	280 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 058 820

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Alarm	10 710
Regnskapskorrigeringer	10
Lading av kjøretøy mm	73 346
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	86 766

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-11 865

SUM KONSULENTHONORAR**-11 865****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 234
Drift/vedlikehold VVS	-1 805
Drift/vedlikehold elektro	-36 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 990
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 425
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 353
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 584
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-817 966

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 284 474
Renovasjonsavgift	-629 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 913 946

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-612 973
Fjernvarme	-334 806
SUM ENERGI / FYRING	-947 779

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-32 387
Vaktmestertjenester	-83 469
Renhold ved firmaer	-315 004

Snørydding	-62 827
Gressklipping	-75 146
Andre fremmede tjenester	-1 656
Trykksaker	-731
Andre kontorkostnader	-258
Porto	-3 673
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 589

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINTEKTER	787

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 013
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 596
SUM FINANSKOSTNADER	-8 609

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 229 696
SUM INTEKTER	-1 229 696

KOSTNADER

Administrasjon	84 259
Fjernvarme	2 318 859
SUM KOSTNADER	2 403 119

SUM ENERGIAVREGNING	1 173 423
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

[INNKOMNE FORSLAG]

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting.

Styrets innstilling: Kostanden blir høy i forhold til nytten. Vi ønsker at hver og en bruker Roaf sine gjenbruk stasjoner.

- B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.

Styrets innstilling: Det er montert vann brett i dag ihht bygg teknisk forskrift (Tec10). Hvis man ønsker å endre det så må det eventuelt konsekvens utredes i forhold til kostnad og reguleringsplan (fasade endring)

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold av fellesarealene i henhold til avtale og driftsinstruks/avtale med Toma AS

Parkering

Sameiet disponerer og administrerer kun gjesteplassene. De andre parkeringsplassene eies av den enkelte eierseksjon

Nøkler/skilt

Dette bestilles på styrets mailadresse. Den enkelte bestiller også endring på ringeklokkene på samme adresse. Postkasseskilt kan man bestille på posten.no iht sameiets meddelte utforming

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6714729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Møtedato: 12.05.2022

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Lørenskog Hus

Til stede: 32 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Arne Raffelsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arne Raffelsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh. foreslått. Som protokollvitne ble Reidar Kavlie-Borge foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Containere

Saksframstilling: Ønske om å bestille containere en gang i året.

Styrets innstilling: Styret ønsker å forkaste forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

B Vann brett på vinduene

Saksframstilling: Ønske om at det installeres vann brett på vinduene.

Styrets innstilling: Styret ønsker å forkaste forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Arne Raffelsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Årsmøtet foreslo at to av styremedlemmene velges for 1 år for å sikre kontinuitet i styret.

B Som styremedlem for 2 år, ble Torgeir Hansen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Abdullah Arshid foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Håvard Pauck foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Finn David Seemann foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.32. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Arne Raffelsen /S/

Fører av protokollen

Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne

Navn: Reidar Kavlie-Borge /S/



Årsmøte 2022

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på møterom Vasshjulet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannskogen 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på Vasshjulet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting
 - B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 02.05.2022

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen Abdullah Arshid Torgeir Hansen Håvard Pauck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Raffelsen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Abdullah Arshid	Harry Olsens Vei 10
Styremedlem	Torgeir Hansen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Håvard Pauck	Elisabeth Grannemans V 24
Varamedlem	Finn David Seemann	Harry Olsens Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 3 Boligsameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Thurmannskogen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921783590, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elisabeth Grannemans V 18
Elisabeth Grannemans V 20
Elisabeth Grannemans V 22
Elisabeth Grannemans V 24
Elisabeth Grannemans V 26
Harry Olsens Vei 10
Harry Olsens Vei 12

Gårds- og bruksnummer:

102 453

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Arbeid og samarbeid i styret.

Sammensetningen av styret har fungert meget godt. Vi dekker alle de behov/områder hvor vi har eksterne tjeneste leverandører og offentlige etater. Det er opparbeidet god

kompetanse og samarbeid på de 13 områdene hvor vi har underleverandører og utbygger (Obos, AF gruppen og KS Nordliveien)

Styret ønsker derfor å videreføre dette arbeidet, og stiller derfor til gjenvalg alle 4.

Det er avholdt 9 formelle styremøter i perioden og mange fagmøter.

Fellessameie 5

Det er etablert et eget sameie 5 for fellesområdene. Alle 4 sameier eier sin andel ihht en seksjonsbrøk ift antall seksjoner(boenheter) i det enkelte sameie. Styret er etablert med en representant fra hvert sameie. Vi har bedt om, og venter på overtagelse fra byggherre etter godkjent reguleringsplan fra Lørenskog kommune.

Utbygging/ reklamasjoner.

Bygningsmassen er i operasjonell drift og fungerer tilfredsstillende. Men er fortsatt en god del på restanselisten. Vi har spesielt søkelys på tidligere vannlekkasjer og garasjeanlegget generelt sett.

Det er viktig å følge opp driften av hele anlegget ift reklamasjoner. Perioden er 5 år etter overtagelse.

Sikker drift

Det har også blitt avholdt gjennomganger/ testing av alle løsningene vi har, og som sikrer en trygg drift ihht. god forvaltning og sikkerhet. Det gjelder: Vaktmestertjenester, Vask og renhold, Security, Heis, Elektro, Ventilasjon, Brannsystemer, Fjernvarme, Strøm, VVS, Dør og låssystemer, og El- bil lade system.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 058 820 mot budsjett kr 4 208 000.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.06.2021.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefaktureringer og innkreving av ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 382 881 mot kr 4 036 300.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sterkt økte kommunale avgifter og energipriser. Avvikene skyldes kostnader utenfor styrets kontroll, og felleskostnadene økes i tråd med forventende priser.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 245 117 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 776 073.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 586 500 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog er en av kommunene som har vann- og avløpstjenester fra NRA/NRV. Vi har siste to årene sett meget store økninger, og på bakgrunn av kostnader for 2021 har vi budsjettet med totalt kr 2 305 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har opplevd en markant og sterk økning av kostnaden. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 275 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

Lån

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen lån.
For om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. I tillegg er akonto energi økt med 22% fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thurmannskogen 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 05. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 058 820	4 034 436	4 208 000	5 820 000
Andre inntekter	3	86 766	14 925	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 145 586	4 049 361	4 208 000	5 820 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-8 700	-8 563	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-198 628	-193 125	-195 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-11 865	-4 884	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-817 966	-832 560	-499 000	-586 500
Forsikringer		-271 033	-269 422	-240 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-1 913 946	-1 070 967	-1 210 000	-2 305 000
Energi/fyring	10	-947 779	-1 022 469	-676 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 076	-287 872	-290 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-577 589	-526 222	-567 000	-563 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 382 881	-4 546 384	-4 036 300	-5 584 300
DRIFTSRESULTAT		-237 295	-497 022	171 700	235 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	787	4 226	0	0
Finanskostnader	13	-8 609	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 822	4 226	0	-2 000
ÅRSRESULTAT		-245 117	-492 796	171 700	233 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-245 117	-492 796		

THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 897	14 198
Forskuddsbetalte kostnader		76 013	0
Energiavregning	14	1 173 423	0
Driftskonto OBOS-banken		99 207	448 075
Sparekonto OBOS-banken		447	903 629
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 987	1 365 902
SUM EIENDELER		1 356 987	1 365 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 073	1 021 190
SUM EGENKAPITAL		776 073	1 021 190
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 672	72 638
Leverandørgjeld		479 241	219 559
Energiavregning		0	52 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 913	344 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 987	1 365 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, _02.05.2022

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen

Håvard Pauck

Abdullah Arshid

Torgeir
Hansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 496 944
Garasje	281 400
TV/bredbånd	280 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 058 820

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Alarm	10 710
Regnskapskorrigeringer	10
Lading av kjøretøy mm	73 346
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	86 766

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-11 865

SUM KONSULENTHONORAR**-11 865****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 234
Drift/vedlikehold VVS	-1 805
Drift/vedlikehold elektro	-36 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 990
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 425
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 353
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 584
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-817 966

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 284 474
Renovasjonsavgift	-629 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 913 946

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-612 973
Fjernvarme	-334 806
SUM ENERGI / FYRING	-947 779

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-32 387
Vaktmestertjenester	-83 469
Renhold ved firmaer	-315 004

Snørydding	-62 827
Gressklipping	-75 146
Andre fremmede tjenester	-1 656
Trykksaker	-731
Andre kontorkostnader	-258
Porto	-3 673
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 589

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINTEKTER	787

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 013
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 596
SUM FINANSKOSTNADER	-8 609

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 229 696
SUM INTEKTER	-1 229 696

KOSTNADER

Administrasjon	84 259
Fjernvarme	2 318 859
SUM KOSTNADER	2 403 119

SUM ENERGIAVREGNING	1 173 423
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

[INNKOMNE FORSLAG]

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting.

Styrets innstilling: Kostanden blir høy i forhold til nytten. Vi ønsker at hver og en bruker Roaf sine gjenbruk stasjoner.

- B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.

Styrets innstilling: Det er montert vann brett i dag ihht bygg teknisk forskrift (Tec10). Hvis man ønsker å endre det så må det eventuelt konsekvens utredes i forhold til kostnad og reguleringsplan (fasade endring)

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold av fellesarealene i henhold til avtale og driftsinstruks/avtale med Toma AS

Parkering

Sameiet disponerer og administrerer kun gjesteplassene. De andre parkeringsplassene eies av den enkelte eierseksjon

Nøkler/skilt

Dette bestilles på styrets mailadresse. Den enkelte bestiller også endring på ringeklokkene på samme adresse. Postkasseskilt kan man bestille på posten.no iht sameiets meddelte utforming

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6714729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Møtedato: 12.05.2022

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Lørenskog Hus

Til stede: 32 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Arne Raffelsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arne Raffelsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh. foreslått. Som protokollvitne ble Reidar Kavlie-Borge foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Containere

Saksframstilling: Ønske om å bestille containere en gang i året.

Styrets innstilling: Styret ønsker å forkaste forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

B Vann brett på vinduene

Saksframstilling: Ønske om at det installeres vann brett på vinduene.

Styrets innstilling: Styret ønsker å forkaste forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Arne Raffelsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Årsmøtet foreslo at to av styremedlemmene velges for 1 år for å sikre kontinuitet i styret.

B Som styremedlem for 2 år, ble Torgeir Hansen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Abdullah Arshid foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Håvard Pauck foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Finn David Seemann foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.32. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Arne Raffelsen /S/

Fører av protokollen

Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne

Navn: Reidar Kavlie-Borge /S/

VEDTEKTER

for

Thurmannskogen 3 Boligsameie

org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 147 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 102, bnr. 453 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av inngangspartier, terrasser, balkonger og boder slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

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 hoveddelens BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

2. 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.

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

(4) 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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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 beplantering 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) Sportsboder i parkeringskjeller som ikke ligger i direkte tilknytning til parkeringsplass er seksjonert som fellesareal. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt og seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk.

Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av vedlegg 1.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Thurmannskogen 4 Boligsameie, gnr 100, bnr xxx har rett til bruk av teknisk rom for fjernvarme.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 148 (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og øvrige seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Thurmannskogen.

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Thurmannskogen 3 Garasjesameie.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Thurmannskogen 3 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 148, med mindre Thurmannskogen 3 Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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

(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 hæverk.

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 148. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf 4-5.

Parkeringsseksjon ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

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

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

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

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 seksjonseierens 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 besluttet 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 sameiebrøk.

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.

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 tvangsfullbyrdsloven 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for 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.

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 sameiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) 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, besluttet 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 besluttet, 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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 29. mai 2017 nr. 91.



Skatteetaten

Dato
15.03.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3029 LØRENSKOG

Gnr 102 Bnr 453 Fnr 0 Snr 123

Eiendommens adresse:

Elisabeth Grannemans vei 24, 1461 LØRENSKOG

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 944 241
Som sekundærbolig:	kr 3 399 269

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 09.03.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	123
Adresse	Elisabeth Grannemans vei 24, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	765 944,83 kr
Renovasjon	629 472,36 kr
Vann	490 067,35 kr
Sum	1 885 484,54 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	147 Stk/år	3 075,90 kr	1/1	0 %	452 157,30 kr	113 039,33 kr
Vann Etter Måler	4249 Kbm.	29,39 kr	1/1	0 %	124 867,49 kr	461 236,81 kr
Avløp Etter Måler	4249 Kbm.	46,70 kr	1/1	0 %	198 428,30 kr	732 956,50 kr
Målerleie	4 Stk/år	351,82 kr	1/1	0 %	1 407,30 kr	351,80 kr
Avfallsbrønn/boenhet	147 Stk.	1 366,20 kr	1/1	0 %	200 831,39 kr	50 207,85 kr
A-Konto Vann	14878 Kbm.	37,00 kr	1/1	0 %	550 486,01 kr	137 621,50 kr
A-Konto Avløp	14878 Kbm.	57,74 kr	1/1	0 %	859 018,50 kr	214 754,64 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-3480 Kbm.	29,39 kr	1/1	0 %	-102 268,50 kr	-460 825,50 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-3480 Kbm.	46,70 kr	1/1	0 %	-162 516,00 kr	-732 302,63 kr
				Sum	2 122 411,79 kr	517 040,30 kr

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

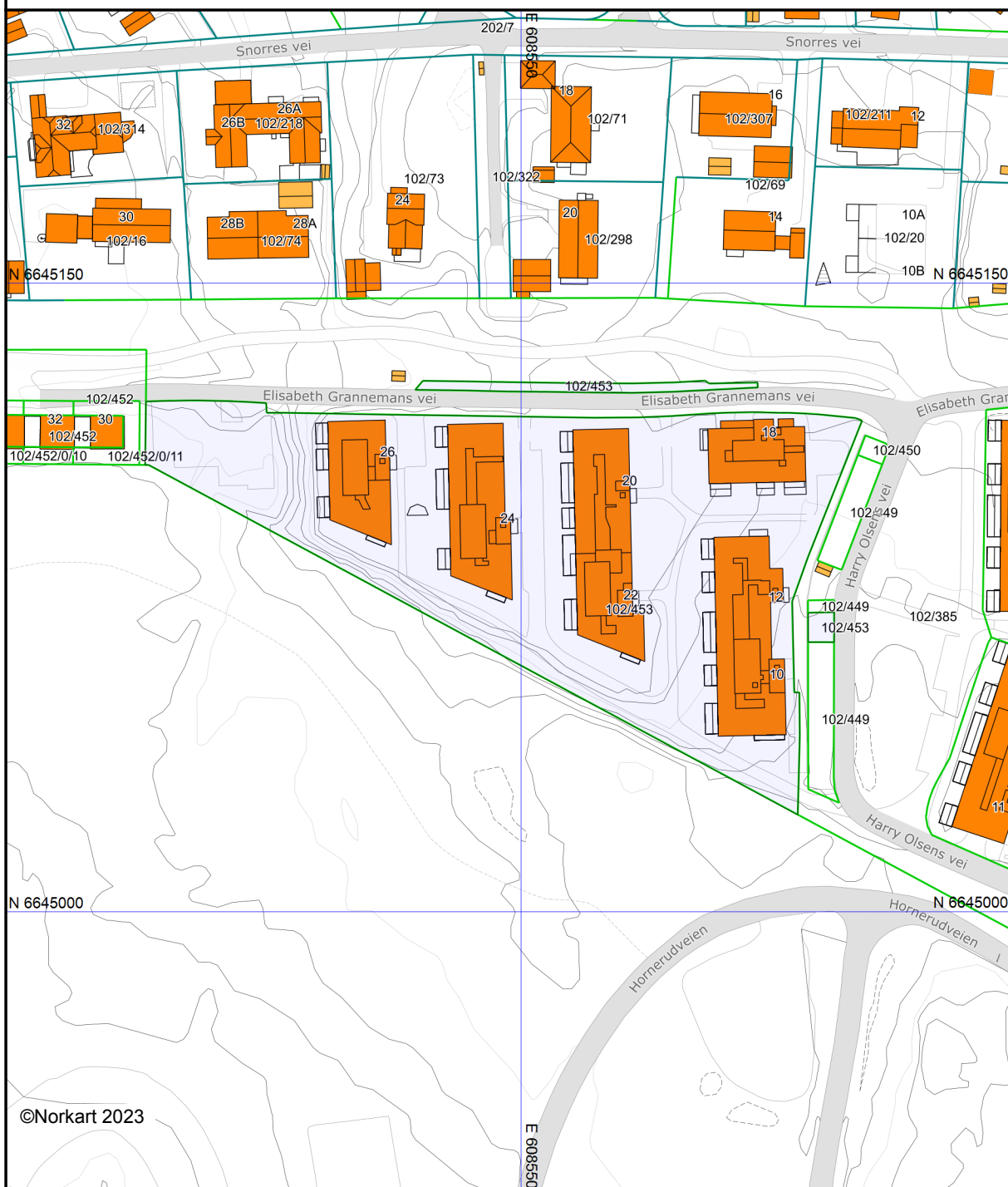
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendom: 102/453/0/123
Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24
Dato: 09.03.2023
Målestokk: 1:1500



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



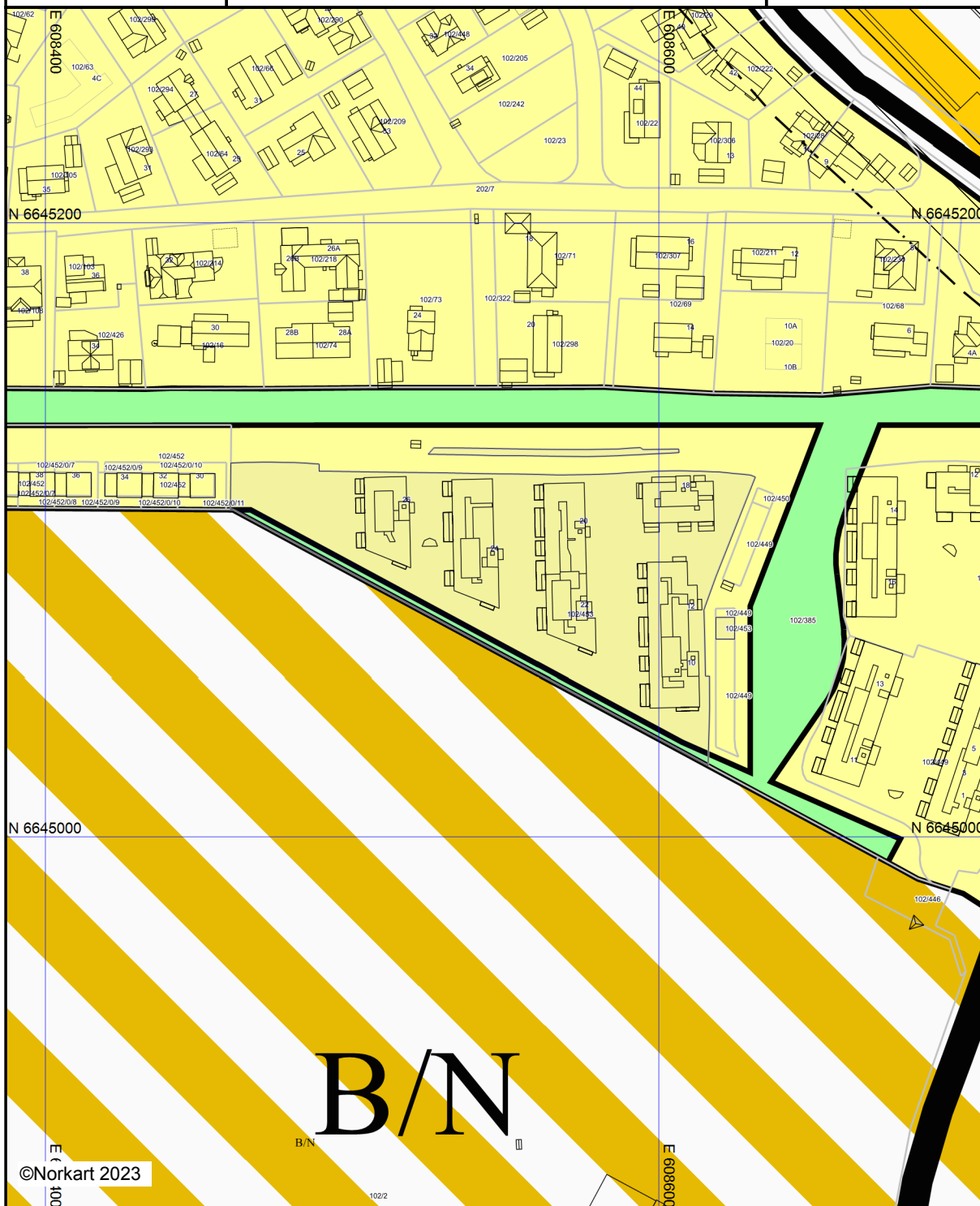
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/453/0/123
Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24
Utskriftsdato: 09.03.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

	Byggegrense
	Sikringsonegrense
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

	Annen særskilt bruk eller vern - framtidig
	Akvakultur - nåværende
	Vassdragsbelte klasse I
	Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Kommune(del)plan - påskrift
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Kollektivtrase - framtidig
	Kollektivtrase - framtidig
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift
	Kommune(del)plan - påskrift

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

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	102	Bnr.:	453	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Elisabeth Grannemans vei 24, 1461 LØRENSKOG, Leilighetsnummer H0101						

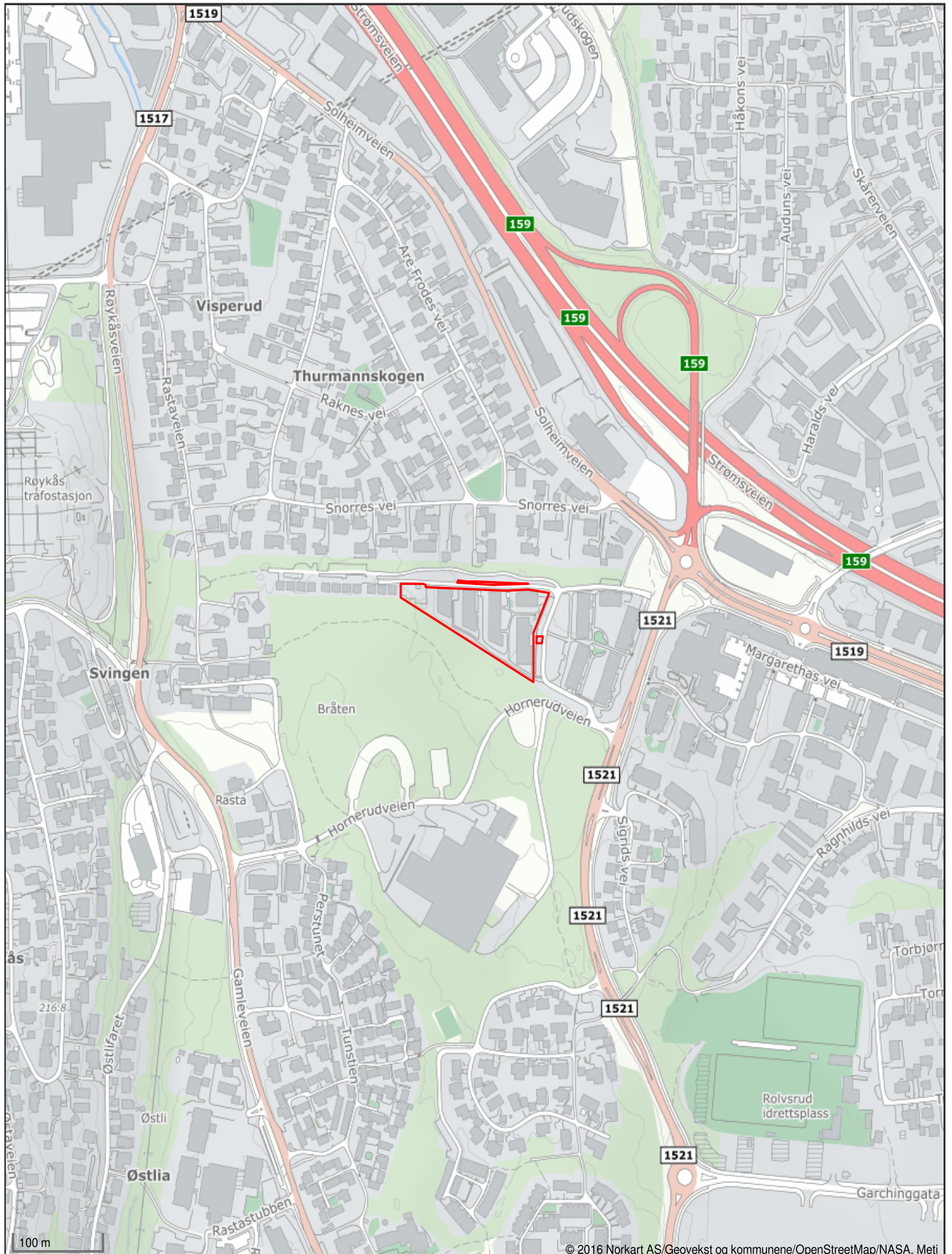
	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

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

Det er en ubetalt faktura på Thurmannskogen 3 Boligsameie, med forfall 20/3-2, på 163.247,00 kr.



Oversiktskart for eiendom 3029 - 102/453//





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 09.03.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	123
Adresse	Elisabeth Grannemans vei 24, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	00-2-01
Navn	Kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/4214/Del%203_Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 8 465 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 468 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	007
Navn	Rasta nord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/6085/007_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 747 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB1
	Delareal 468 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn VS1
	Delareal 718 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS1



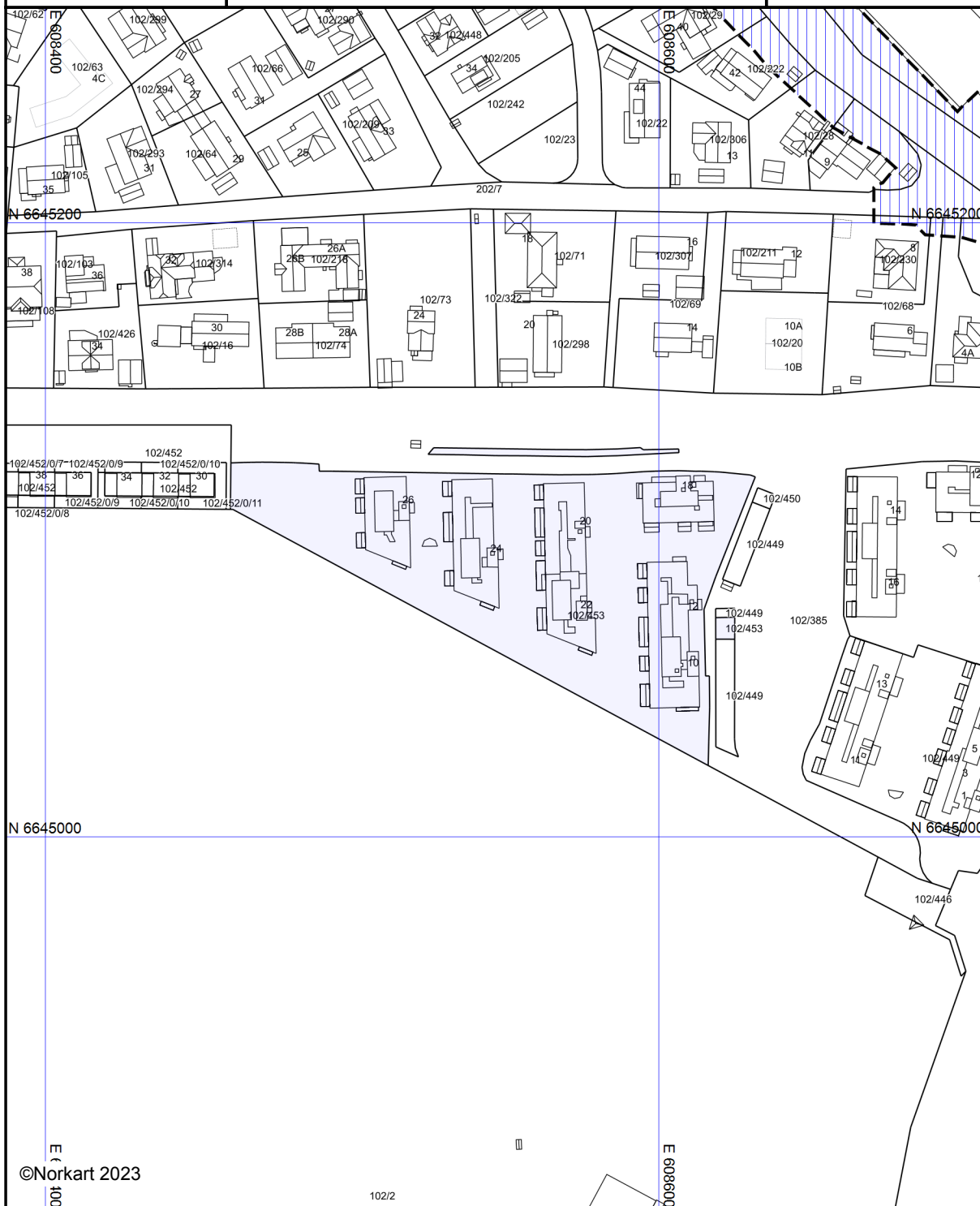
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/453/0/123
Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24
Utskriftsdato: 09.03.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Energianlegg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



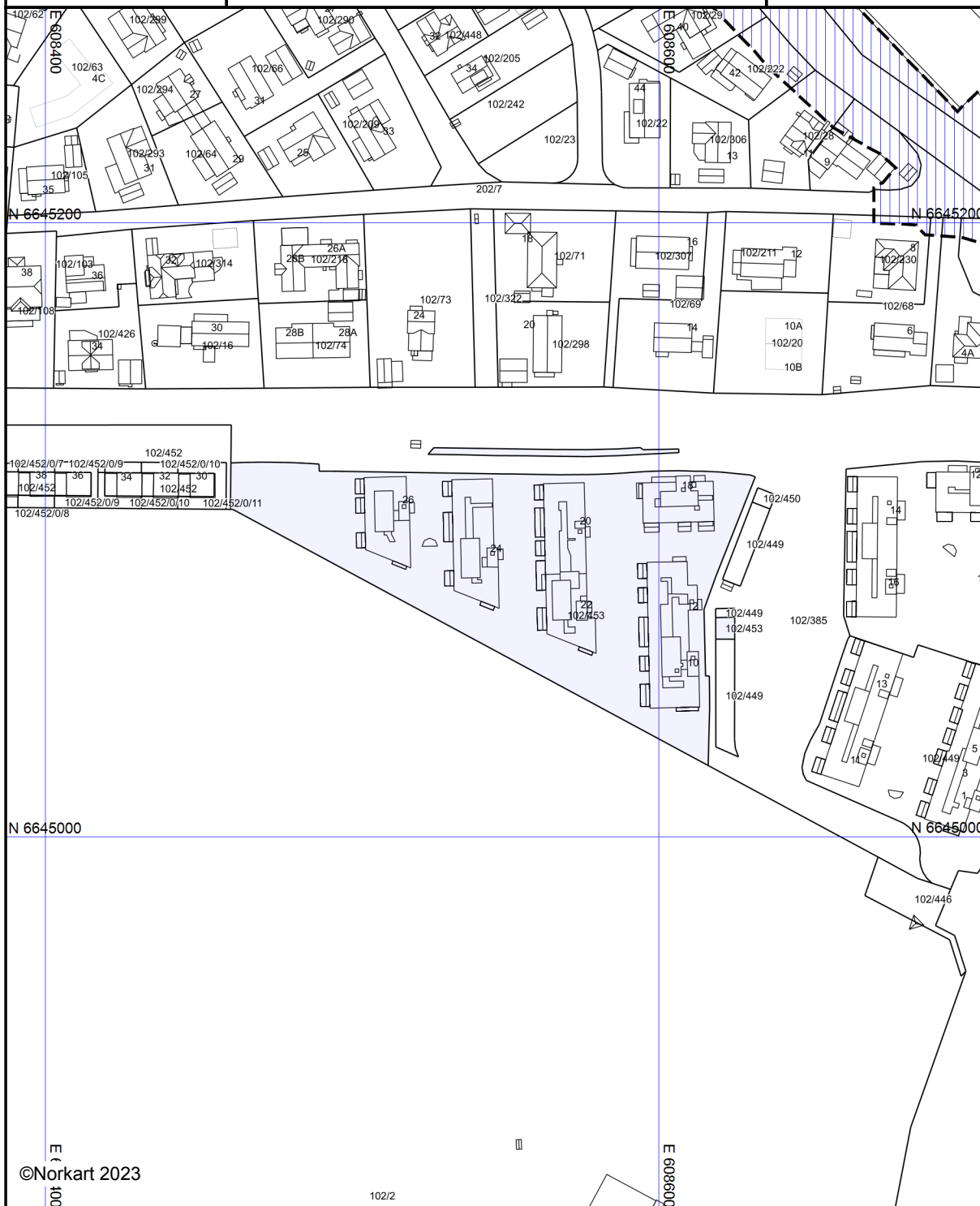
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/453/0/123
Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24
Utskriftsdato: 09.03.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Energianlegg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

Kommuneplanens dokumenter finner du ved å gå inn på linken nedenfor:

<https://www.lorenskog.kommune.no/filOversikt.aspx?MId1=13219&FilkategoriId=451>

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23>
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes:
Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS
E-post: tinglysing@kartverket.no
Kundesenter tinglysing: 08700
Mer informasjon: www.kartverket.no



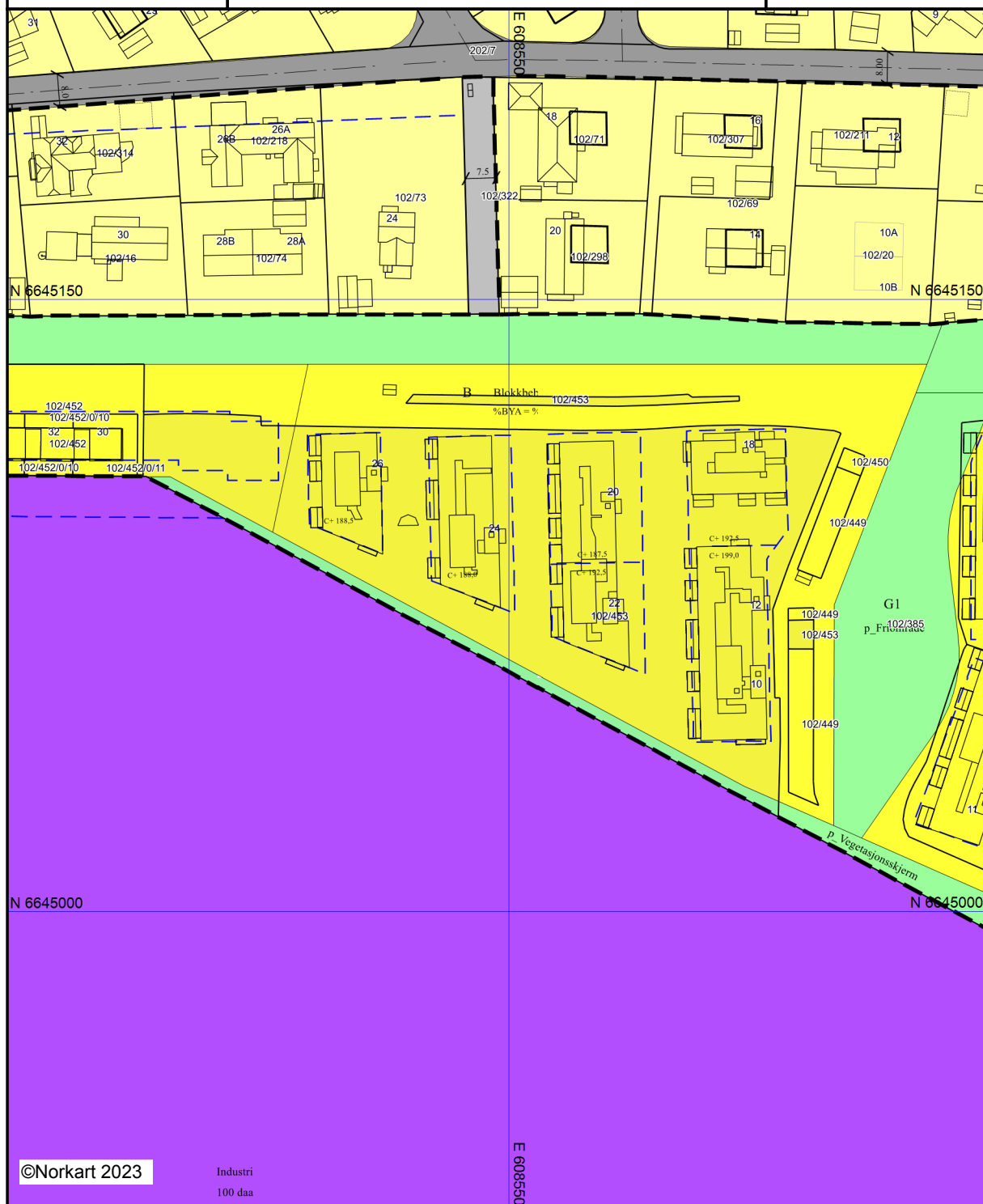
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/453/0/123
Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24
Utskriftsdato: 09.03.2023
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2023

Industri
100 daa

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

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Friområder
	Parkbelte i industristrøk
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Turdrag
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 102, Bruksnr 453, Seksjonsnr 123	Kommune:	3029 Lørenskog
Adresse:		Grunnkrets:	303 Rolvsrud skog
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Elisabeth Grannemans vei 24, gatenr 2440 1461 Lørenskog	Valgkrets:	3 Solheim
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	2061001 Skårer
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.09.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	54/10 916
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 933,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3029/102/453	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3029/102/453/0/1	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/2	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/3	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/4	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/5	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/6	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/7	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/8	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/9	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/10	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/11	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/12	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/13	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/14	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/15	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/16	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/17	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/18	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/19	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/20	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/21	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/22	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/23	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/24	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/25	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/26	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/27	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/28	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/29	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/30	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/31	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/32	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/33	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/34	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/35	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/36	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/37	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/38	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/39	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/40	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/41	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/42	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/43	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/44	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/45	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/46	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/47	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/48	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/49	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/50	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/51	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/52	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/53	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/54	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/55	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/56	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/57	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/58	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/59	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/60	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/61	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/62	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/63	0,0
			Mottaker	3029/102/453/0/64	0,0

Mottaker	3029/102/453/0/65	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/66	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/67	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/68	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/69	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/70	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/71	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/72	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/73	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/74	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/75	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/76	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/77	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/78	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/79	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/80	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/81	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/82	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/83	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/84	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/85	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/86	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/87	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/88	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/89	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/90	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/91	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/92	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/93	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/94	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/95	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/96	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/97	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/98	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/99	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/100	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/101	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/102	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/103	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/104	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/105	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/106	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/107	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/108	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/109	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/110	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/111	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/112	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/113	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/114	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/115	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/116	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/117	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/118	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/119	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/120	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/121	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/122	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/123	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/124	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/125	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/126	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/127	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/128	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/129	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/130	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/131	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/132	0,0

Mottaker	3029/102/453/0/133	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/134	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/135	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/136	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/137	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/138	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/139	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/140	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/141	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/142	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/143	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/144	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/145	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/146	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/147	0,0
Mottaker	3029/102/453/0/148	0,0

Seksjonering	Forretning:	14.08.2018	Etablert/Endret	3029/102/453	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2018	Etablert/Endret	3029/102/453/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3029/102/453/0/50	0,0

Etablert/Endret	3029/102/453/0/51	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/52	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/53	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/54	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/55	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/56	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/57	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/58	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/59	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/60	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/61	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/62	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/63	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/64	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/65	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/66	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/67	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/68	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/69	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/70	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/71	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/72	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/73	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/74	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/75	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/76	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/77	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/78	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/79	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/80	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/81	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/82	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/83	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/84	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/85	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/86	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/87	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/88	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/89	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/90	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/91	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/92	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/93	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/94	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/95	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/96	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/97	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/98	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/99	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/100	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/101	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/102	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/103	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/104	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/105	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/106	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/107	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/108	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/109	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/110	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/111	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/112	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/113	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/114	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/115	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/116	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/117	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/118	0,0

Etablert/Endret	3029/102/453/0/119	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/120	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/121	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/122	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/123	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/124	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/125	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/126	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/127	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/128	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/129	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/130	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/131	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/132	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/133	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/134	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/135	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/136	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/137	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/138	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/139	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/140	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/141	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/142	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/143	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/144	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/145	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/146	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/147	0,0
Etablert/Endret	3029/102/453/0/148	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elisabeth Grannemans vei 24	H0304	Bolig	53,5	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	450,0	Rammetillatelse:	16.06.2016
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 800,0	Igangset.till.:	30.11.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 800,0	Midl. brukstil.:	15.02.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	300563966			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	6		450,0		450,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 09.03.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	123
Adresse	Elisabeth Grannemans vei 24, 1461 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
48320163	14650	20.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	4059
48320162	15280	20.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	4249
47354315	13483	20.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	3736
48320167	13552	20.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	3651

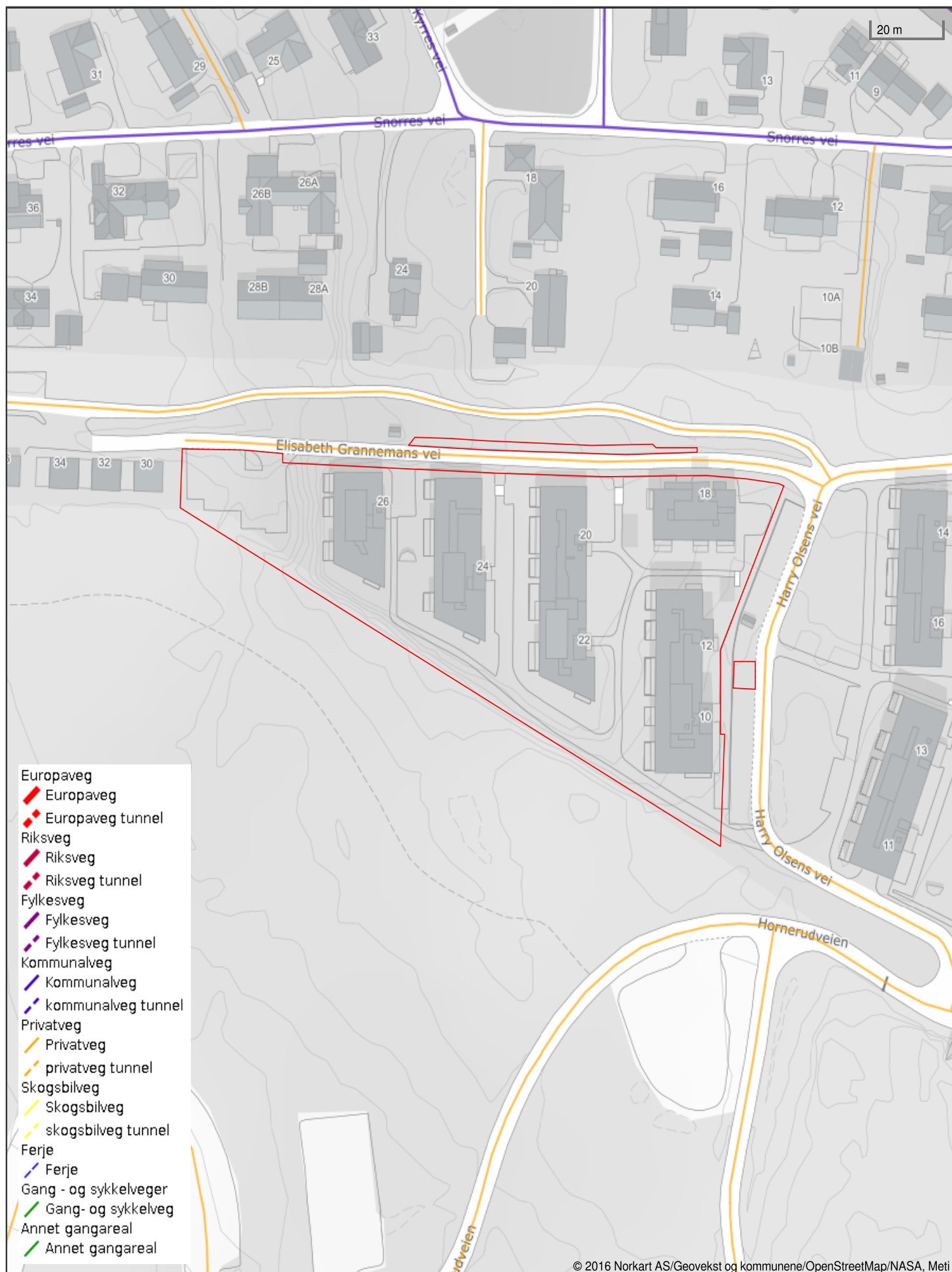
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 3029 - 102/453//



BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR RASTA NORD PRIVAT

BESTEMMELSER ENDRET 07.05.2014

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 007_1 og sist revidert 07.05.2014

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_Vei
- a_Vei

Grønnstruktur

- p_Friområde
- p_Turdrag
- p_Vegetasjonsskjerm

§3 Boligbebyggelse

Utnyttelse

Planområdet tillates utbygget med maks % BYA = 40 % innenfor felt A, maks % BYA = 36 % innenfor felt B og maks % BYA = 34 % innenfor felt C.

Plassering og høyder

Balkonger kan gå inntil 1 m utenfor byggegrensen.

Mindre takoppbygg for heis og tekniske installasjoner, tillates oppført inntil 3 m over maks gesimshøyde. Nødvendige rekkverk på tak ved anleggelse av takterrasser tillates oppført over maks gesimshøyde.

Parkeringskjellere helt eller delvis under terreng, utvendige sportsboder, sykkelparkering, energisentral, avfallsstasjoner, trafo, utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjellere tillates oppført utenfor viste byggegrenser. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med den øvrige bebyggelsen.

Utforming

Bebyggelsen skal hovedsakelig utføres i tegl, puss, glass og tre. Arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Det skal være samhengende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt.

Bebyggelsen innenfor felt A skal ha et urbant og delvis muralt preg og vise referanser til bebyggelsen på Rolvsrud, gjennom høyder og valg av materialer.

Uavbrutt fasadelengde skal ikke overskride 50 m. Fasadelengder over 50m skal brytes opp ved markerte sprang i fasadelivet eller spalte.

Bygningen eller bygningene i planområdet nordøstre hjørne skal gjennom form, farge eller materialbruk framheve hjørnet mot nordøst.

Bebyggelsen innenfor felt B skal gjennom utforming og materialvalg danne et bindeledd mellom den urbane bebyggelsen i felt A og den konsentrerte småhusbebyggelsen i felt C.

Bebyggelsen innenfor felt C skal gjennom skala og detaljering vise referanser til småhusbebyggelsen langs Snorres vei.

Der fasaden ligger i rød sone i henhold til Miljøverndepartementets "retningslinje for støy i arealplanlegging" T-1442, skal de berørte leilighetene være gjennomgående slik at minst en side av leiligheten ikke ligger i rød sone. Planløsningen skal være slik at ingen leiligheter i hovedsak ligger i rød sone.

Boligsammensetning

Det skal tilrettelegges for variasjon i boligsammensetningen tilpasset forskjellige alders- og familiesituasjoner.

Parkering

Parkering for blokkbebyggelsen – felt A og B skal etableres hovedsakelig i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng.

Parkering for småhusbebyggelsen – felt C skal ivaretas på bakkenivå innenfor eget tomt.

Det tillates etablert inntil 60 plasser permanent parkering på bakkenivå. Bakkeparkering utformes som "grønn" parkering.

Følgende parkeringsnorm skal følges ved etablering av parkeringsplasser.

Parkeringsdekning for bil skal være minimum 90 % av følgende maksnorm

	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykkelparkering
Leiligheter 1-2 roms	0,75	0,25	min 2,0 50% under tak
Leiligheter 3 roms eller større	1,0	0,25	min 2,0 50 % under tak

5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Utomhusanlegg

Uteoppholdsarealer opparbeides som grønne tun for omkringliggende boliger, med nærlekeplasser, sittegrupper, vegetasjon, nødvendige anlegg for avfallshåndtering, etc. Utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Kommunens vedtekter angående størrelse på lekeplasser tillates fraveket. Uteoppholdsarealene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Interne gangveier som leder til blokkinn ganger skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbare adkomst for utrykningskjøretøy.

Plan for utomhusarealer

Før det gis rammetillatelse for bygging innenfor planområdet skal plan for utomhusarealer være godkjent.

Det skal utarbeides plan for utomhusarealer i målestokk 1:500 for utomhusanlegg og grønnstruktur for hvert byggetrinn som skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Planene skal vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, parkering, inkl. sykkelparkering,

oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, materialvalg, møblering og belysning.

Utomhusområdene skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

§4 Grønnstruktur

Frrområde

G1

Området skal være allment tilgjengelig. Deler av eksisterende vegetasjon skal bevares. Det skal anlegges gjennomgående sti eller gang- og sykkelvei gjennom området.

G2

Området skal være allment tilgjengelig. Området skal opparbeides parkmessig og på en slik måte at det formidler overgang og sammenheng mellom sentrum og planområdet. Det skal anlegges gjennomgående sti eller gang- og sykkelvei gjennom området.

Turdrag

Området skal være allment tilgjengelig. Det skal anlegges sti eller gang- og sykkelvei gjennom området.

Vegetasjonsskjerm

Området gis en form for opparbeidelse, tilsåing og beplantning.

§5 Adkomst

Adkomst til området etableres som vist med piler på plankartet. Ved adkomst fra Nordliveien etableres det frisiktsone som skal være 6x85 meter. Innenfor frisiktsonen tillates ikke beplantning eller lignende med en høyde 0,5 m eller høyere over tilstøtende vegers planum.

§6 Støy- og luftforurensning

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 "Retningslinje 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 støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Luftforurensing

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

§7 Rekkefølgebestemmelser

Byggetrinnssomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei m/tilhørende fortau skal opparbeides trinnvis samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig tillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor A skal friområdet innenfor G1 og G2 være ferdig opparbeidet iht. plan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor B og C skal friområdet innenfor G1 og G2 og turdraget være ferdig opparbeidet iht. plan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Det skal være allmenn tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet i østvestretning og nord-sør-retning gjennom hele anleggsperioden.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 02.11.2011, KS-117/11.
Mindre endring datert 7.5.2014 vedtatt i sak TK-047/14 den 11.6.2014.

Se også verbalvedtak i KS-117/11:
Oversendelse til administrasjonen og protokolltilførsel.

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.03.2023.

Boligselskap: 7922, Thurmannskogen 3 Boligsameie
Organisasjonsnr: 921.783.590
Eier: Kjell Sverre Hansen Wold
Leieobjekt: 123
Seksjonsnummer: 123
Adresse: Elisabeth Grannemans V 24, 1461 LØRENSKOG
Hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/7922>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6714729.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Uteparkering: her skal eventuelle kjøpere få eksklusiv bruksrett men dette er ikke ferdig pt da denne oversikten ennå ikke foreligger. Dette blir først i orden når utearealene er ferdigstilt. Uteparkeringsplasser må derfor selges med boligen iht selgers kjøpekontrakt inntil videre.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje: Gnr 102 Bnr 453 snr 148 tinglyst ideell andel 1/135. Følger boligen hvis ikke annet oppgis, kan selges internt i Thurmannskogen, husk tinglysning på person. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht prisliste.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.330,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.427,-

Akonto energi 693,-

TV/bredbånd 210,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.378,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	11,-	27,-	3.989,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh tlf.22 86 83 13 ev. pr. e-post: ajay.paul.singh@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes 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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

DEL 3 PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i sak 001 den 11.02.2015, men det ble også vedtatt en del endringer, som ble sendt på en begrenset høring.

Kommunestyret behandlet kommuneplanen på nytt i sak 051 den 24.06.2015. Alle endringene ble vedtatt, med unntak av § 16 i del 3 og betegnelsen for to områder ved Visperud i del 2.

Etter en ny begrenset høring ble endelig vedtak for § 16 og områdene ved Visperud fattet av kommunestyret i sak 104 den 18.11.2015.

Plan og bestemmelser er revidert etter dette.

Endringer vedtatt av kommunestyret 31.05.2017, sak 53/17 gjelder § 3.3 pkt. d) og pkt. f).

Innhold

1	PLANBESKRIVELSE.....	5
1.1	AREALSTRATEGI.....	5
1.2	T-BANE	6
1.3	RETNINGSLINJEOMRÅDER.....	6
1.4	UFORMELLE PLANVERKTØY	6
1.5	HANDEL	6
1.6	FORMÅSENDRINGER	7
1.7	MULIG OMFORMINGSOMRÅDE	7
1.8	NÆRMERE OM DE ULIKE AREALFORMÅLENE.....	8
1.9	BESTEMMELSER	9
2	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	10
§ 1.	HENSIKTEN MED AREALDELEN.....	10
§ 2.	FORHOLDET TIL ØVRIGE PLANER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.....	10
§ 3.	PLANKRAV.....	10
§ 4.	UTBYGGINGSAVTALER	13
§ 5.	KRAV TIL INFRASTRUKTUR	13
§ 6.	REKKEFØLGEKRAV	15
§ 7.	UTFORMING	15
§ 8.	SKILT OG REKLAME.....	16
§ 9.	UTEOPPHOLDSAREAL	17
§ 10.	PARKERING	17
§ 11.	STØY	19
§ 12.	HENSYNSSONER	19
§ 13.	NATUR OG LANDSKAP	20
§ 14.	GJENNOMFØRINGSFASE	20
§ 15.	BOLIG	21
§ 16.	FORRETNING.....	21
§ 17.	TJENESTEYTING	21
§ 18.	NÆRING	21
§ 19.	BOLIG/TJENESTEYTING/IDRETT	21
§ 20.	GRØNNSTRUKTUR	21
§ 21.	MARKA.....	23
§ 22.	RETNINGSLINJER FOR ANGITTE OMRÅDER	24
3	TEMAKART	27
3.1	RETNINGSLINJEKART	27
3.2	AVKJØRSLER	30
3.3	FJERNVARME KONSESJONSOMRÅDE	31
3.4	GANG-, SYKKEL- OG TURVEIER.....	32
3.5	GRØNNSTRUKTUR	33
3.6	HENSYNSONER (SIKRINGSSONER, FARESONER)	34
3.7	LØYPER I MARKA.....	35
3.8	STØYSONER.....	36

1 Planbeskrivelse

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

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

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

1.1 Arealstrategi

Overordnet arealstrategi viser hovedlinjene i videre utvikling av Lørenskog:

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

- Lørenskog sentrum avgrenses og tydeliggjøres som kommunesenter og knutepunkt med T-bane og bussterminal. Sentrum prioriteres for offentlig og private tjenesteyting, handel, kultur og boliger.
- Nordbyhagen/ A-hus utvikles som «campus»-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger.
- Visperud avgrenses og utvikles til næringspark med vekt på arbeidsintensiv næring, kontor. Utviklingen bør sees i sammenheng med planer for utvikling av Karihaugen i Oslo.

Jernbaneaksen videreutvikles og det fortettes rundt eksisterende stasjoner:

- Fjellhamar videreutvikles som tettsted med lokalsenterfunksjoner. Området har et potensial for boligutbygging.
- Lørenskog stasjon: videreutvikles som stasjonsby/kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller.

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

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

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

1.2 T-bane

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

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

1.3 Retningslinjeområder

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

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

1.4 Uformelle planverktøy

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

1.5 Handel

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

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

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

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

1.6 Formålsendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7 Mulig omformingsområde

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

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

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

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

1.8 Nærmere om de ulike arealformålene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 Bestemmelser

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

2 Bestemmelser og retningslinjer

§ 1. Hensikten med arealdelen

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

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

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

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

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

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

Følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for handel, service- og senterstruktur, vedtatt 25.06.2003.

§ 3. Plankrav

3.1. Generelt plankrav

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

3.2. Unntak fra plankravet

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

- a) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- b) Bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse, samt av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- c) Oppføring av inntil 4 nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhus menes her eneboliger og tomannsboliger. For bolighus med kun en boenhet (eneboliger) kan det i tillegg tillates en ekstra boenhet på inntil 50 m² BRA. Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesaken.

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

3.3. Utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse iht. pkt 3.2

For reguleringsplaner som er listet opp nedenfor under overskriften planliste, oppheves bestemmelsene om største tillatte utnyttning og erstattes av bestemmelsene som følger og som er fastlagt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 pkt. 5. Bestemmelsene gjøres også gjeldende for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 3.2.

- a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt % BYA = 30 %.
- b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 10,0 meter er maks tillatt % BYA = 25 %.
- c) For byggverk med annen takform gjelder tilsvarende som for det med saltaksvolum som kan tegnes til å omslutte takformen.
- d) For takopplett og lignende inntil 40 % av underliggende fasades lengde tillates gesimshøyde lik tillatt mønehøyde.
- e) Parkering skal være iht. pkt. 10.1.
- f) Nødvendig parkeringsareal på terreng iht. pkt. e), som ikke er overbygd, tillates i tillegg til maks % BYA etter pkt. a) og b).
- g) Det skal være plass til minst 1 biloppstillingsplass i garasje. Plassering av garasje i henhold til krav om antall plasser skal være vist på søknad om tillatelse sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. Garasje i henhold til krav om antall plasser skal sikres plass i beregnet grad av utnyttning.
- h) For hver boenhet skal det avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal. For boenheter mindre enn 50 m² skal det avsettes minimum 100 m².
- i) Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Planliste

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	U _{max} = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlig del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønli I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønli II	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen – Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15

3.4. Områderegulering

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

§ 4. Utbyggingsavtaler

- a) Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl § 17-3. Salg av eiendom kan inngå som en komponent i utbyggingsavtalene. Utbyggingsavtale kan ikke inngås for sosial infrastruktur.
- b) Geografisk avgrensning
Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.
- c) Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- d) Tidspunkt for igangsetting
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

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

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

- e) Boligsosiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl § 17-3 annet ledd.
- f) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling
Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.
- g) Aktuelle kommunale dokumenter
Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige hovedplaner som budsjett og økonomiplan gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende infrastruktur.

§ 5. Krav til infrastruktur

5.1. Fjernvarme

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

Tilknytningsplikten gjelder ikke for bygninger som oppføres med mindre totalt bruksareal (BRA) enn 500 m² eller der det foretas hovedombygging i bygning med mindre enn 500 m² BRA i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1.

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

5.2. Renovasjon

Følgende avfalls løsninger legges til grunn:

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

Tabellen er retningsgivende.

I Lørenskog sentralområde skal det planlegges for avfallssug.

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

5.3. Veier og gater

Kommunale veier skal planlegges i henhold til kommunens vei- og gatenorm.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover normen. Dette kan være særlig aktuelt i retningslinjeområdene.

5.4. Avkjørsler

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

a. Rødt - Meget streng holdning

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

b. Blått - Streng holdning

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

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

c. Grønt - Mindre streng holdning

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

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

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

d. Øvrige veier - Lite streng holdning

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

Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

5.5. Overvannshåndtering

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

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

Naturlige flomveier skal bevares.

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

§ 6. Rekkefølgekrav

6.1. Skårersletta

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

6.2. Ahus/Nordbyhagen

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

§ 7. Utforming

7.1. Estetikk/arkitektur

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

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

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

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

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

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

7.2. Boligsammensetning

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser.

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

§ 8. Skilt og reklame

8.1. Definisjoner

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

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

8.2. Vurderingsgrunnlag

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

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

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

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

8.3. Søknad

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

8.4. Bestemmelser

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

ferdig terreng.

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

§ 9. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Parkering

10.1. Småhusområder

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

10.2. Øvrige områder

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

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

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

For andre formål vurderes parkeringsdekning i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer.

10.3. Sykkelparkering

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

§ 11. Støy

11.1. Generelle bestemmelser

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

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

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

11.2. Avviksområder

Innenfor retningslinjeområdene Lørenskog sentralområdet, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus, kan støyfølsomme formål vurderes i rød støysone iht.

Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/vindu). Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

§ 12. Hensynssoner

12.1. Sikringssone

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

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

12.2. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging for flere eiendommer

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

12.3. Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)

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

12.4. Flom

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

12.5. Høyspenningsanlegg

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

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

12.6. Anlegg i bakken

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

§ 13. Natur og landskap

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

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Landskapets karakter skal hensyntas.

§ 14. Gjennomføringsfase

14.1. Trinnvis utbygging

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

14.2. Anleggsperioden

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

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende

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

§ 15. Bolig

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

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

§ 16. Forretning

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

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

§ 17. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan også tillates innenfor formålet

§ 18. Næring

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

§ 19. Bolig/tjenesteyting/idrett

Hovedformålet i området skal være idrett.

§ 20. Grønnstruktur

20.1 Tiltak

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

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

20.2 Retningslinjer

Boliger skal ha følgende dekningsgrad av parker:

- a) Offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand.
- b) Offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand.

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

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang-/sykkelvei.

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

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

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter i form av småhusbebyggelse, frittliggende eller konsentrert, skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

§ 21. Marka

Det vises til temakart 3.7 planlagte løyper i Marka.

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

Løypa rundløype Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Løypa Bjørndalen – Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Løypa Losby – Skullerud – Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Løypa Skihytta – Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

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

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier.

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

§ 22. Retningslinjer for angitte områder

22.1 Sentralområdet (Lørenskog sentrum og Skårer)

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

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

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

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

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

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

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

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

22.2 Fjellhamar

Det sentrale Fjellhamar skal utvikles i henhold til områdeplaner.

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

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

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

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

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

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

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

22.3 Lørenskog stasjon/Ødegården

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.4 Visperud

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

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

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

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

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

22.5 Ahus/Nordbyhagen/Torshov

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

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

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

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

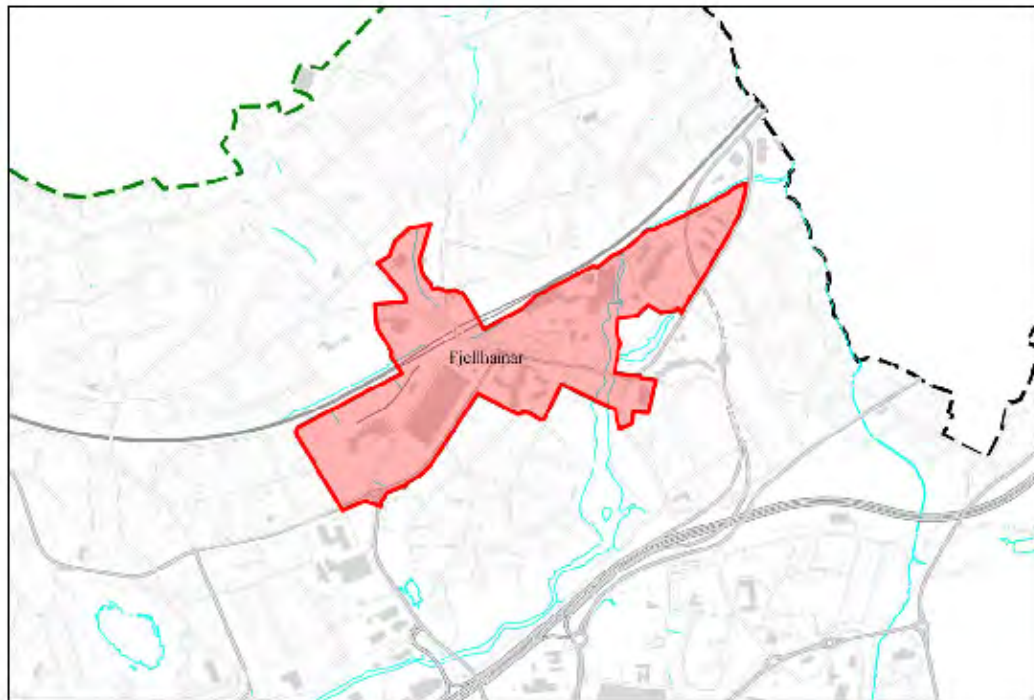
Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestasjon.

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

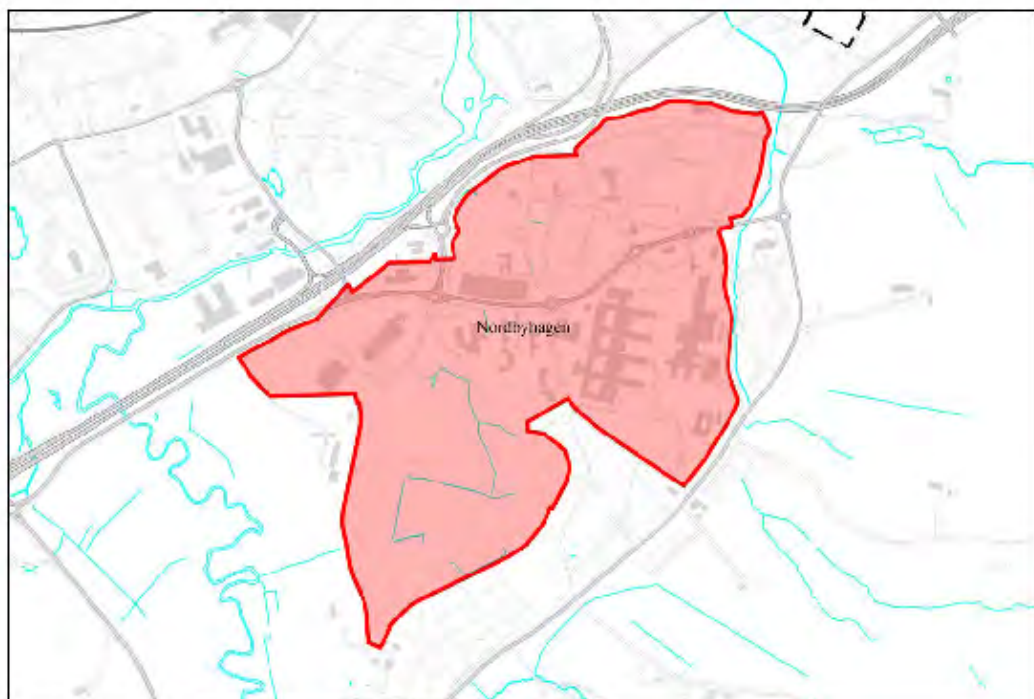
3 Temakart

3.1 Retningslinjekart

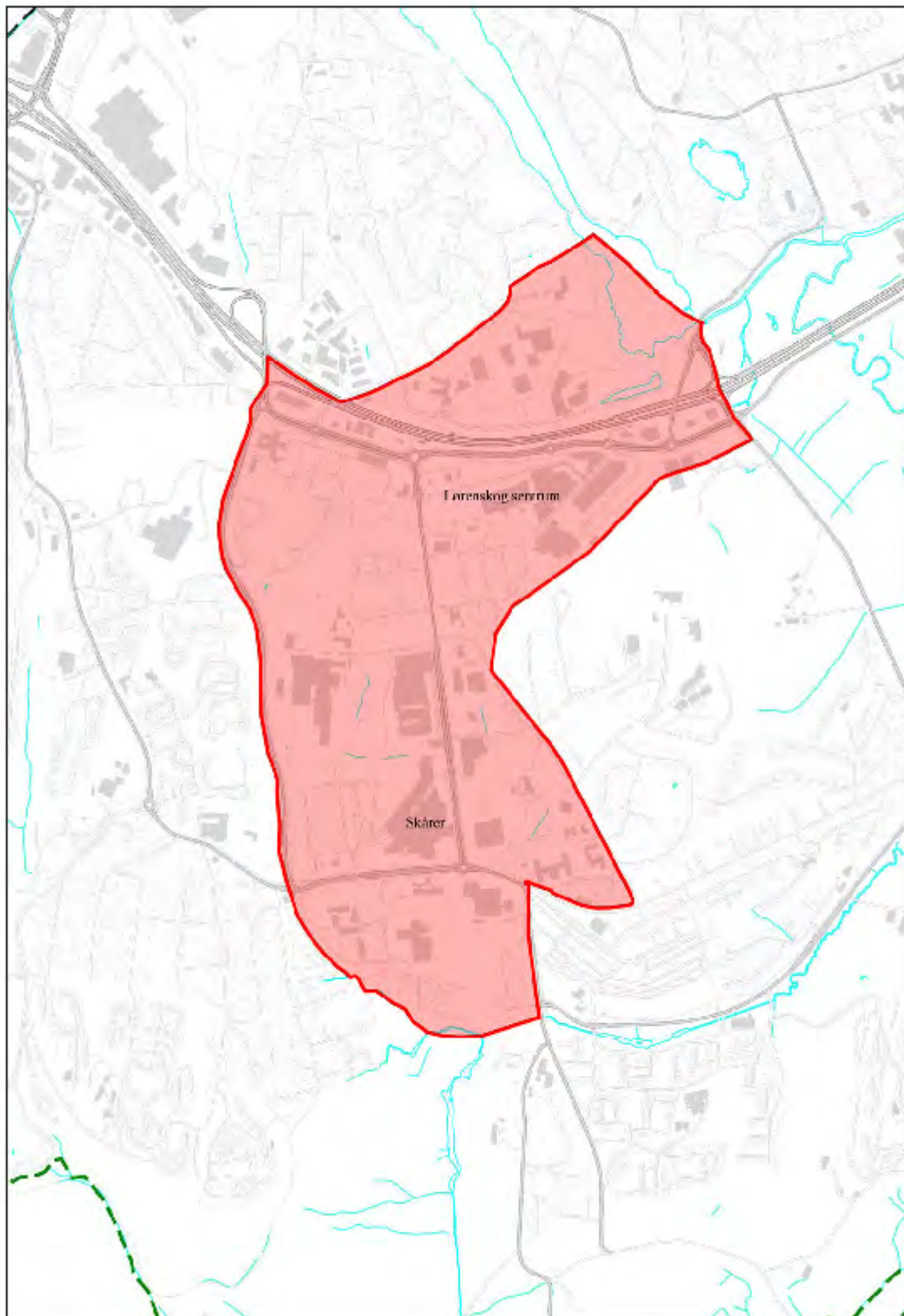
Fjellhamar



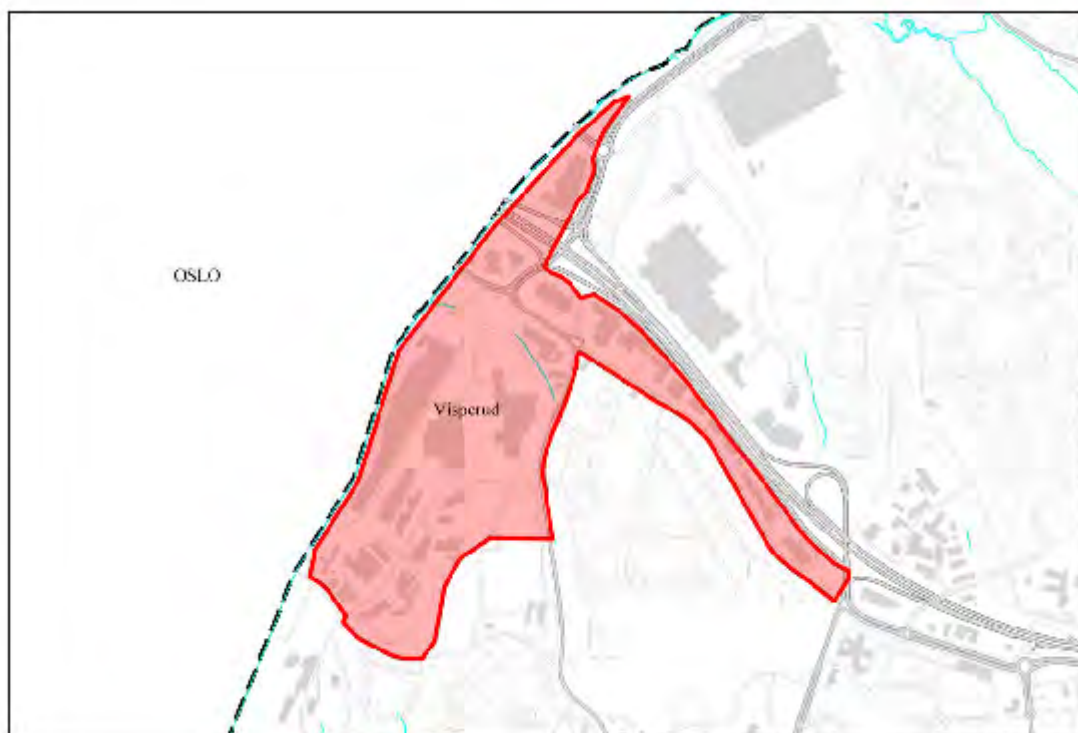
Nordbyhagen



Sentralområdet



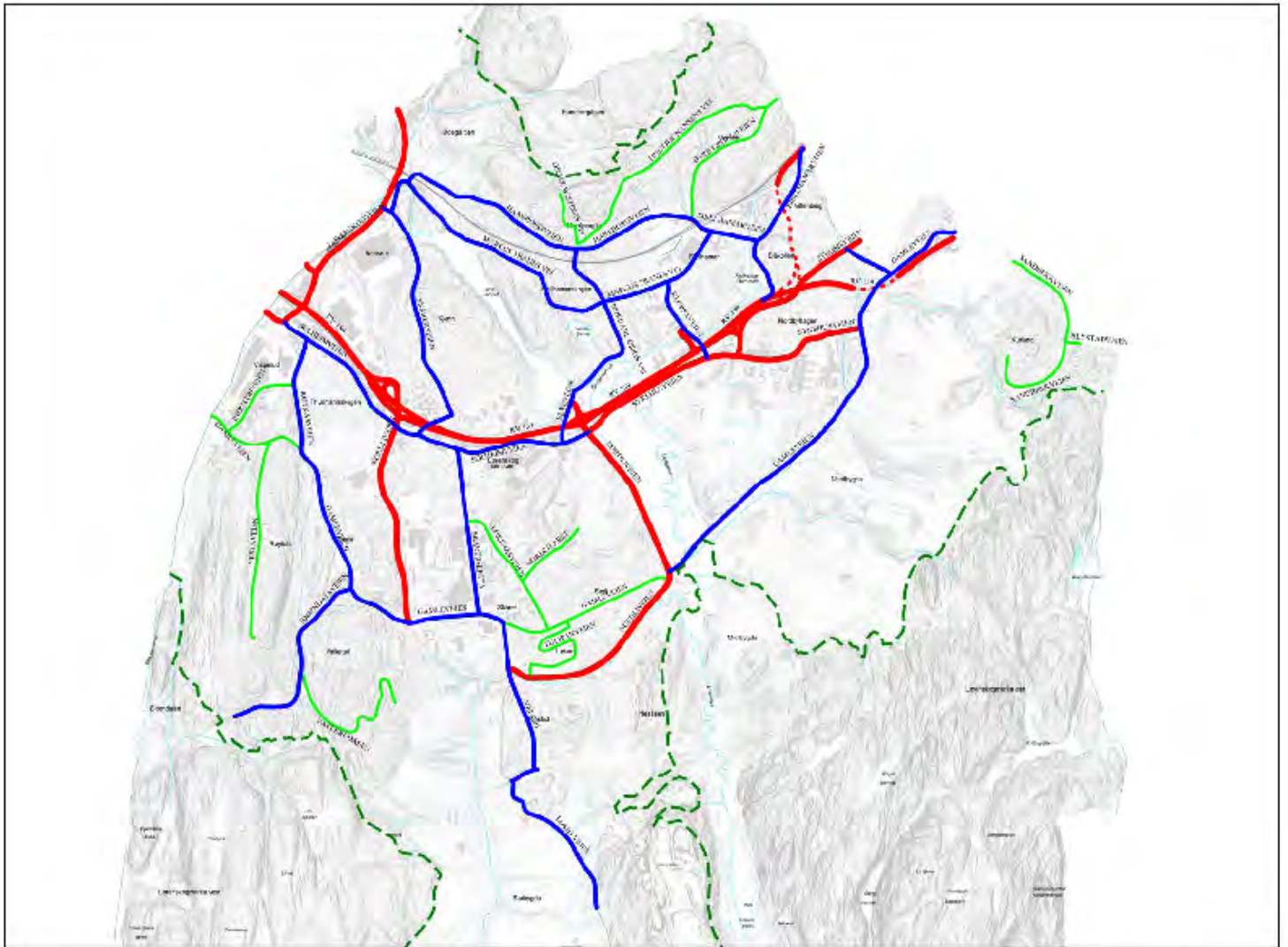
Visperud



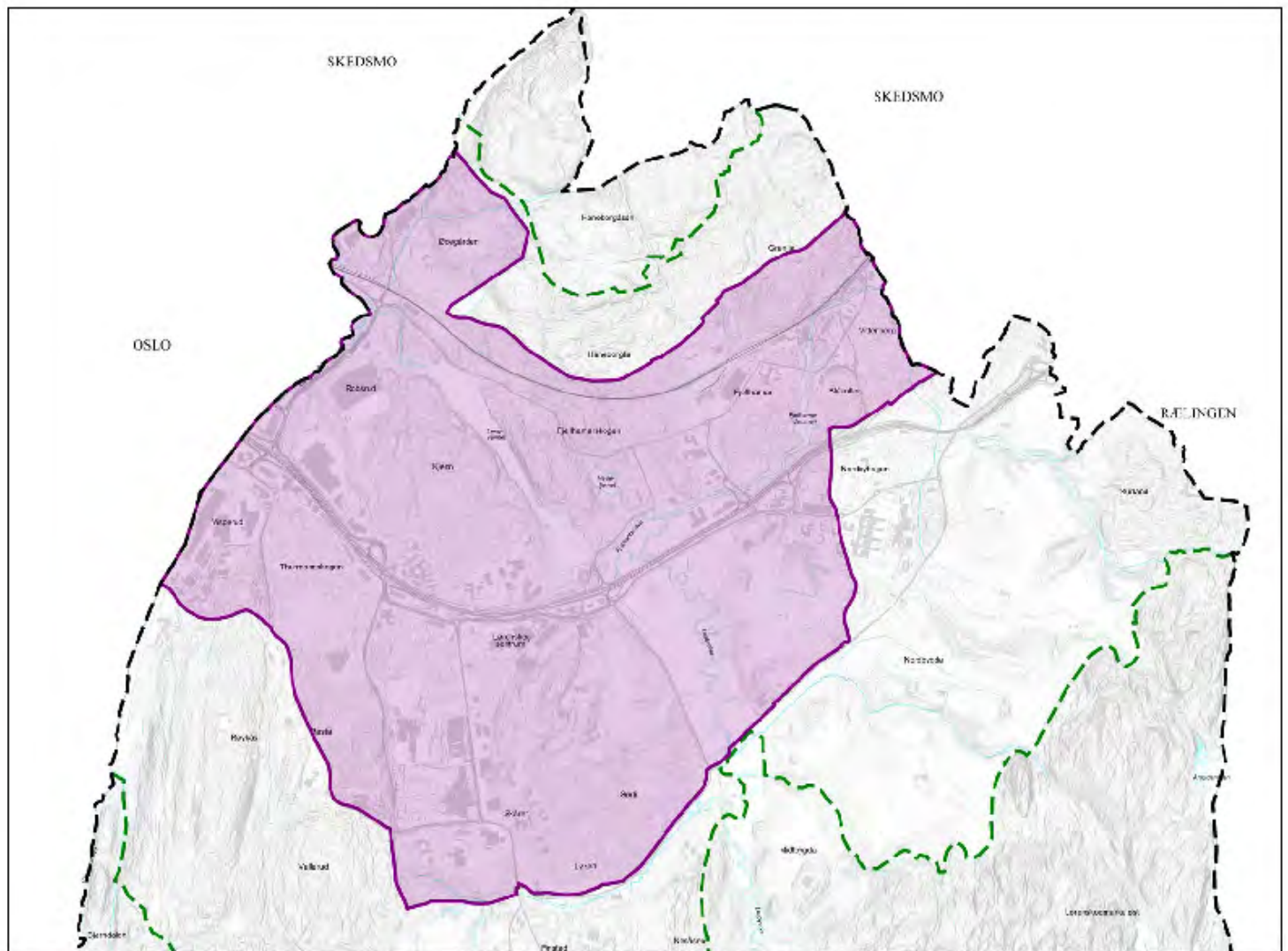
Ødegården



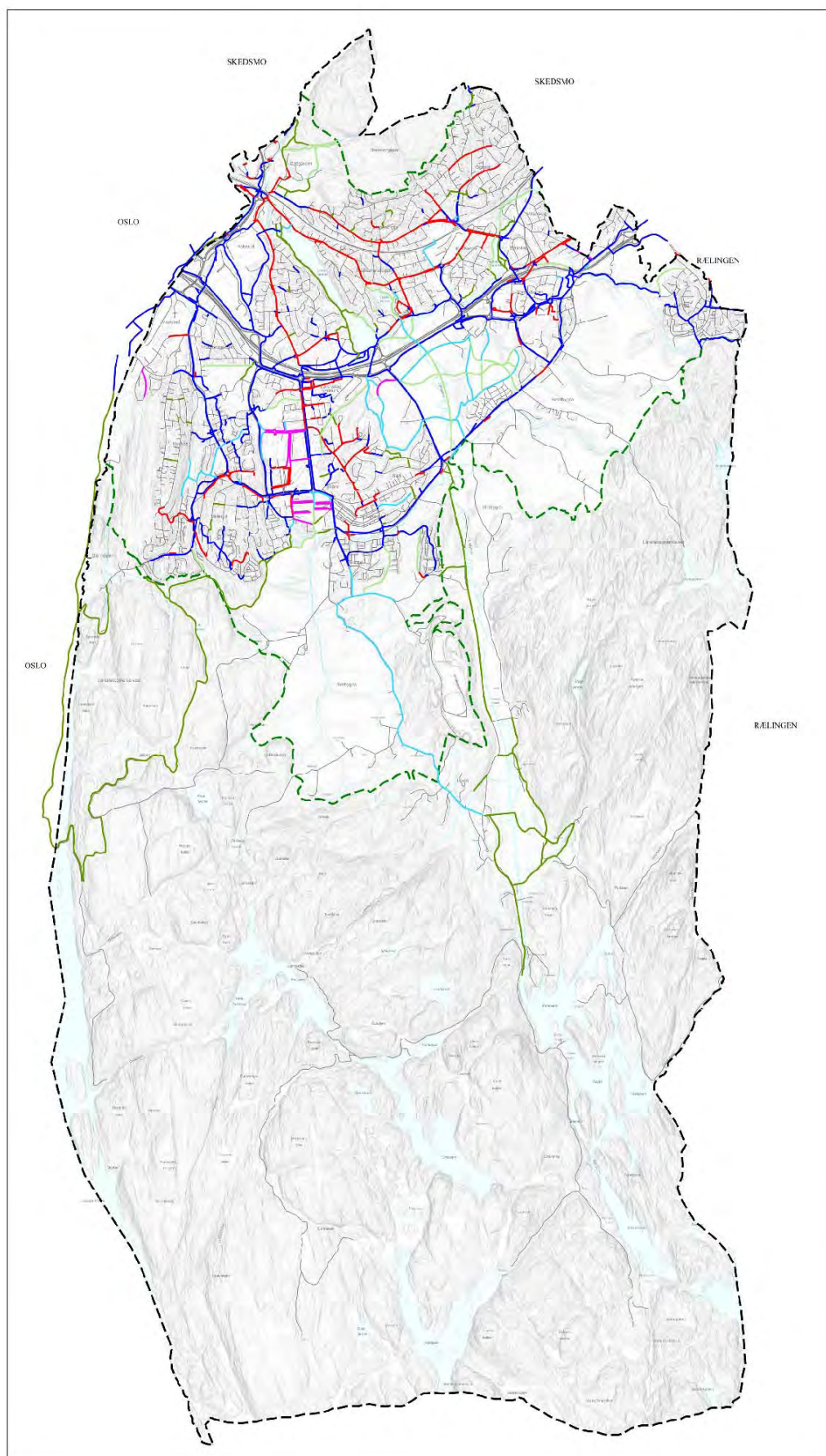
3.2 Avkjørsler



3.3 Fjernvarme konsesjonsområde



3.4 Gang-, sykkel- og turveier



TEGNFORKLARING

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



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
GANG-/SYKKELVEIER, FORTAU
OG TURVEIER / TURSTIER

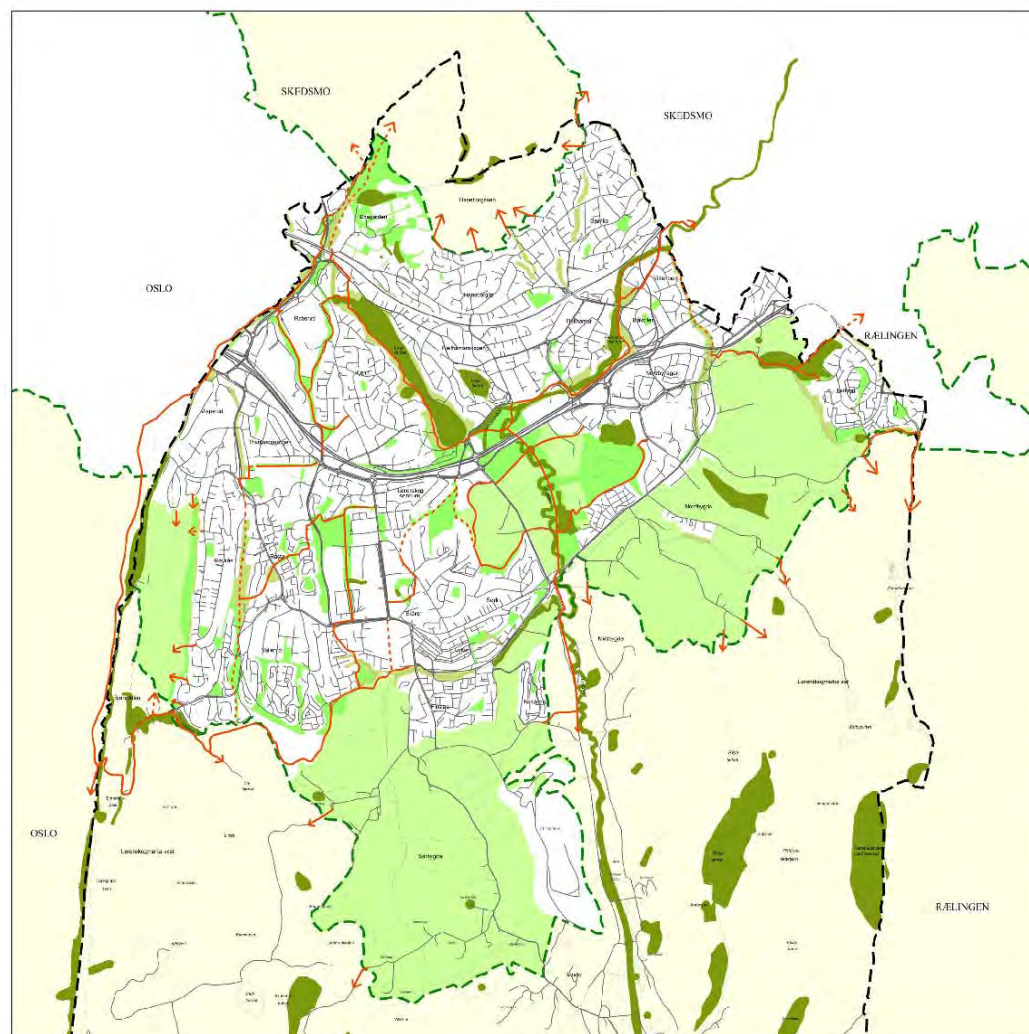
0 100 200 300 400 500 m

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



1:20000

3.5 Grønnstruktur



TEGNFORKLARING

- Naturtype - svært viktige og viktige
- Vassdragsforvaltning klasse I
- Grønnstruktur
- LNFR-areal hvor landbruk er dominerende
- Viktige turdrag
- Viktige turdrag som trenger sikring
- Markagrensa
- Naturområde - Marka
- Kommunegrense



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025 GRØNNSTRUKTUR

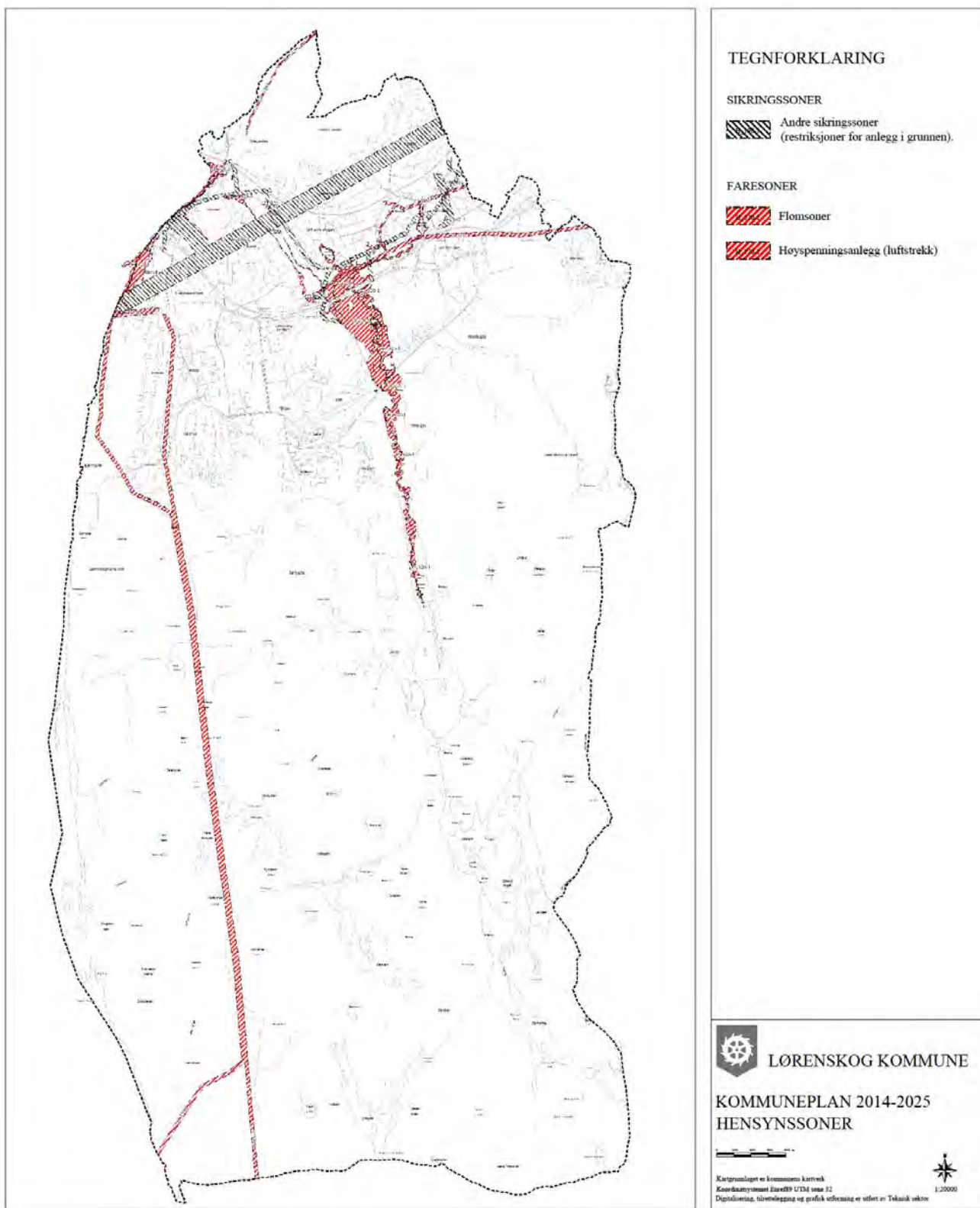


Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euro89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

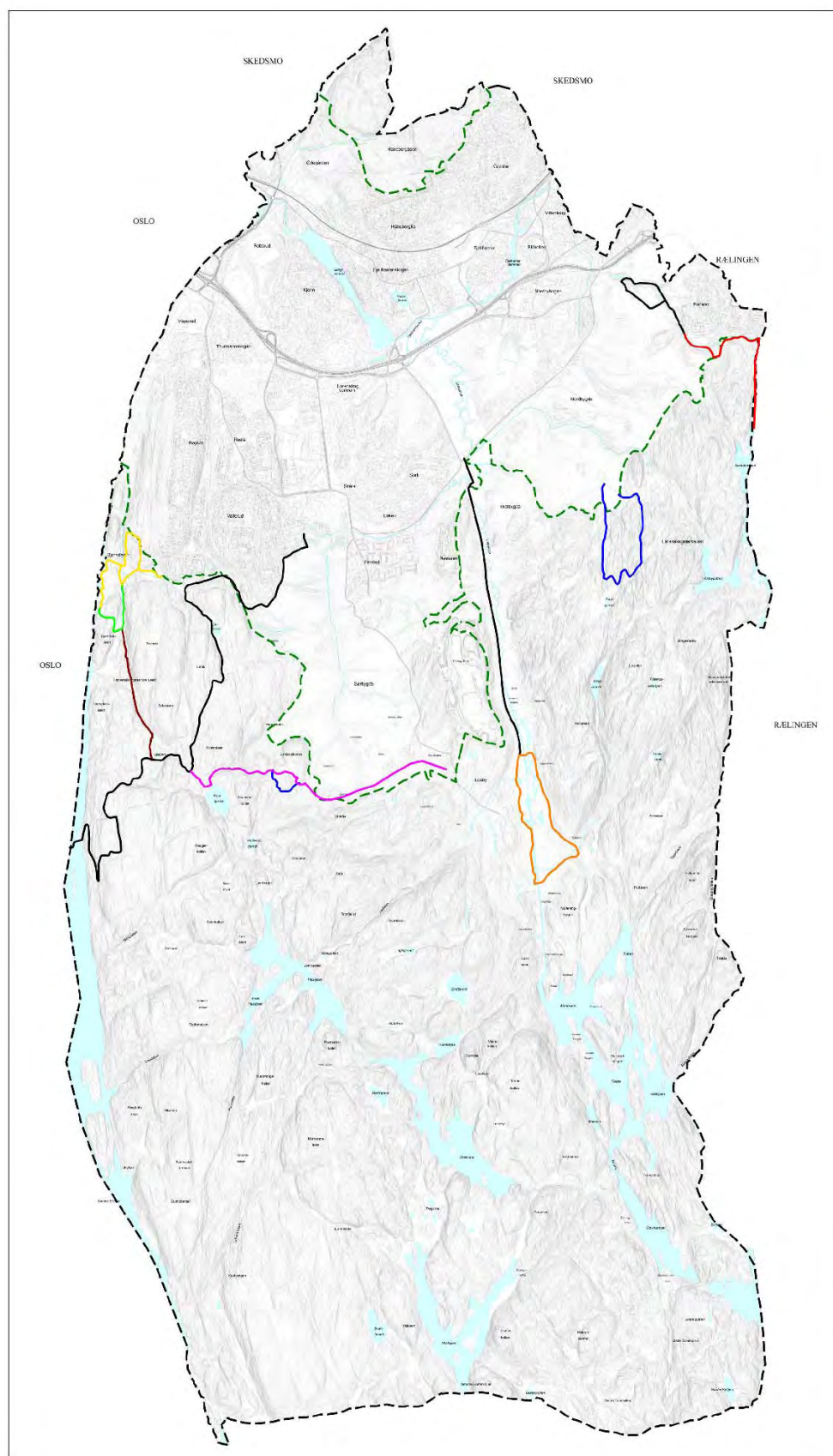


1:20000

3.6 Hensynsoner (sikringssoner, faresoner)



3.7 Løyper i Marka



TEGNFORKLARING

- Løype - nåværende
- Løype - framtidig (Igletjern - Bjørmdalen)
- Løype - framtidig (rundløype Pålerud)
- Løype - framtidig (Skihytta - Åmotdammen)
- Løype - framtidig (rundløype Losby)
- Skiløype - framtidig (Losby - Skullerud - Knuttjern)
- Løype - framtidig (Bjørmdalen - Marholtveien)
- Ridesti - framtidig
- Markagrensa
- Kommunegrensa



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
PLANLAGTE LØYPER I MARKA



Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet: EUREF89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknikk sektor



1:20000

3.8 Støysoner



TEGNFORKLARING

GUL SONE 

Vei L_{den} 55 dB - 65 dB

Bane L_{den} 58 dB - 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} 52 dB - 62 dB

Skytebane L_{den} 30 dB - 35 dB

RØD SONE 

Vei L_{den} > 65 dB

Bane L_{den} > 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} > 62 dB

Skytebane L_{den} > 35 dB



LØRENSKOG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2014-2025
STØYSONER



Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatystemet EuroB9 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor



1:20000

LØRENSKOG KOMMUNE

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog

Telefon: 67 93 40 00 Faks: 67 93 40 01

postmottak@lorenskog.kommune.no

www.lorenskog.kommune.no



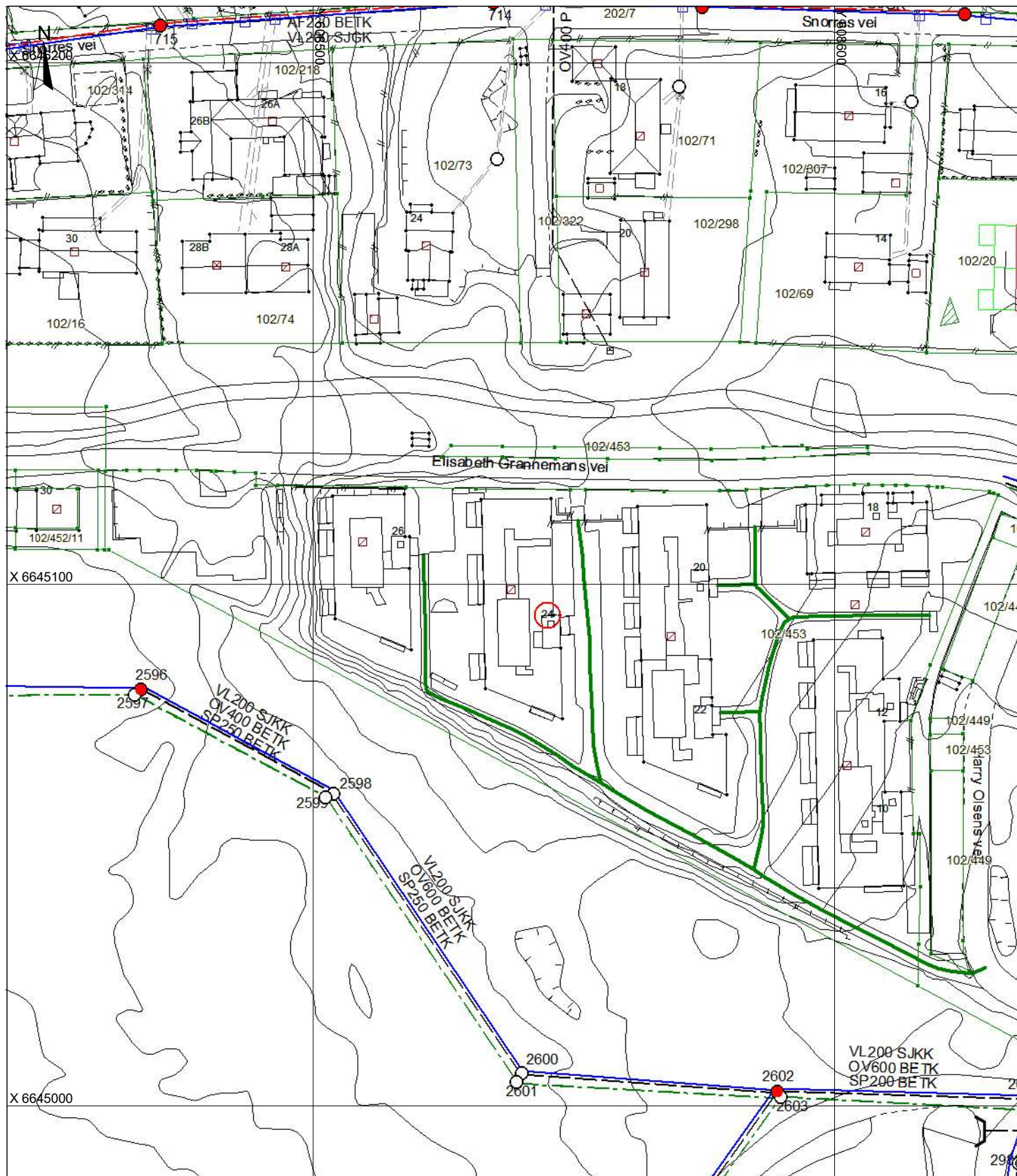
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 102 Bnr.: 453 Adresse: Elisabeth Grannemans vei 24

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles ■■■ Spillvannskanal ■■■ RAI

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



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



Lørenskog kommune

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 16/3137 – 47

Ansvarlig søker:

Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Tiltakshaver:

Nordliveien KS c/o AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272, Etterstad
0603 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2

Adresse:

Elisabeth Grannemans vei 20-26

Gnr.

102

Bnr.

385

Fnr.**Snr.****Bygning**

Tiltak: Boligblokker felt B byggetrinn 2 - Bygg HI, J og K

Tiltakstype: Nybygg

Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato

15.02.2019

Vedtaksnummer

069/19

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse

17.01.2019

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 det midlertidig brukstillatelse for:

Hele tiltaket

X

Følgende del av tiltaket

Bygg J og K med fellesareal, driftstillatelse heis 42907655 og 42907656

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført

Grøntarbeider og skråning/støttemur langs grense mot syd.

Må utføres innen:

01.08.2019

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet

JA

NEI

X

Merknader:**Sted**

Lørenskog

Dato

15.02.2019

Petter Christensen for

Na Stephansen
avdelingsleder

Bente Madsen

avdelingsingeniør

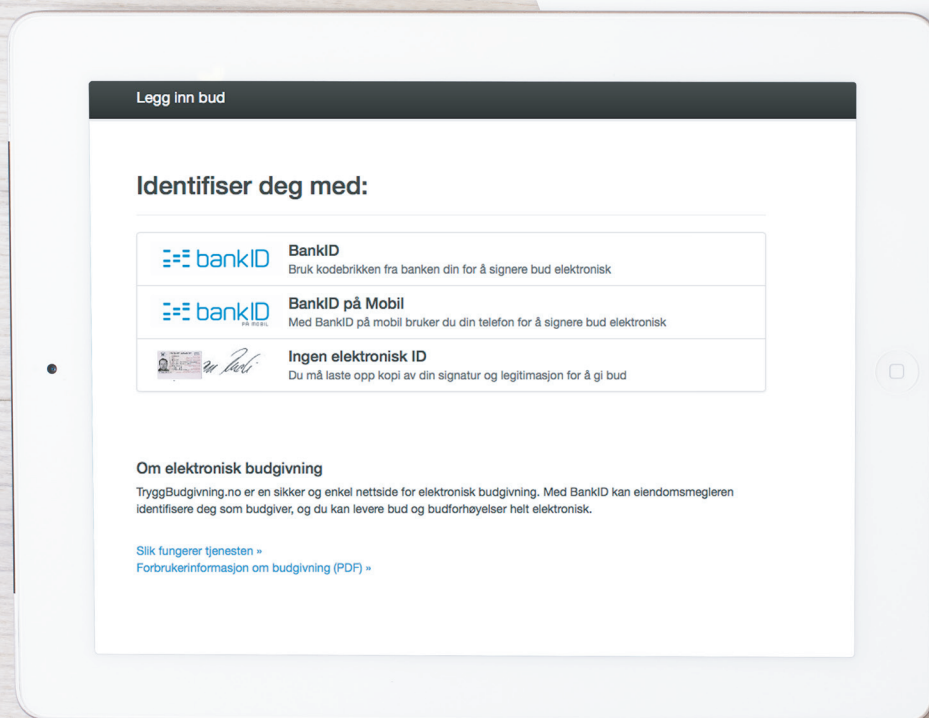
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600000327/ycglcufakz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

ml@eie.no

EIE Fornebu

Premium rådgivning

EIE Fornebu

Møt en eiendomsmegler på Fornebu med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Fornebu kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no