

Æ

Skigata 2

1473 Lørenskog • Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Athina Møller Flaaten

TRAINEE

48 22 84 11

amf@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	287

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

Skigata 2, 1473 Lørenskog, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 101 Bnr. 14 Snr. 186 i Lørenskog kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 86 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

AREAL

Primærom: 81 kvm, Bruksareal: 86 kvm, BRA-i: 81 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 20 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2020

TOMT

Fellestomt 10109 kvm

PRISANTYDNING

5 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øivin Brækkan Takstdato: 02.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Det er ifølge forretningsfører ikke noe fellesgjeld tilknyttet boligen.

Andel fellesformue: kr. 19 426,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 130 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 200 000,-))

kr 131 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 331 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 340 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 559,- pr. mnd.

Herav:

Akonto fjernvarme kr. 1.817,-

Felleskostnader kr. 2.135,-

Vedlikeholdsfond kr. 158,-

Bredbånd kr. 449,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Akonto oppvarming & varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Leo Ullah

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Skigata 2 - presentert av eiendomsmegler Halid Talic v/ EIE eiendomsmegling

Lekker og nyere 3-roms selveierleilighet med optimal planløsning. Leiligheten har to flotte balkonger på til sammen 20 kvm. som har fine solforhold og utsikt til nabolaget.

Leiligheten har en stor og flott gang, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til balkong, lekkert flislagt bad, to gode soverom og en innvendig bod. Det er lekre og moderne farge - og materialvalg i leiligheten som setter en god standard.

Kvaliteter:

- Bygg fra 2020
- Garasjeplass med el-lader

- To flotte balkonger på 20 kvm
- To gode soverom
- Innvendig & kjellerbod
- Åpen stue/kjøkken
- Moderne farge -og materialvalg
- Sentralt og attraktivt boligområde
- Kort vei til kollektivtransport
- Gode forbindelser til Lillestrøm og Oslo

PARKERING

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert lader for el-bil.

Parkeringsplassen kan selges/leies ut internt i sameiet. Pris ved utleie antas å være mellom kr. 1 200 og kr. 2 000 pr. mnd i følge styret. Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser til disposisjon.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et boligområde på Skårersletta hvor det er gangavstand til alt av fasiliteter. Området er under utbygging og vil gi nytt liv til Lørenskog.

Det er gangavstand til flere fasiliteter fra leiligheten som Triaden og Metro kjøpesenter med alle sine fasiliteter, samt Lørenskog hus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, kafé, restaurant, galleri m.m. I nærområdet finner du også flere dagligvarer, samt treningssenter.

Et rikt fritidstilbud i Lørenskog som kan friste med flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer.

Kort avstand til Lørenskog bussterminal som har gode forbindelse til Oslo og Lillestrøm. Det er også korte avstander med bil derav 9 minutter til Strømmen storsenter, 10 min til Lillestrøm og ca. 17 minutter til Oslo S.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 10109 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Kort gangavstand til tre barnehager og til to skoler.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Gang, hall, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken og soverom til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligbygg med bærekonstruksjoner og skillende vegger i betong, forblendet utvendig med tegl og enkelte felter av fasadeplater. Flate tak med tekking.

Vinduer og dører:

Trevindu med utvendig alu-bekledning. Tolags glass i soveromsvinduet. Utadslående trevinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert.

Balkongdør enkel utadslående med trelags glass, alubekledning på utsiden.

Balkong:

Balkonger i betong med impregnert tremmegulv oppå. Rekkverk i stål med stående spiler, høyde 1,25 m.. Avrenning med dryppkant på undersiden av betongelementet. Sidevegg med frostet glass mot nabobalkong. Vegglampe med utebelysning. Overdekket av terrasse i etasjen over. Areal balkong mot tunet er 10 m². Areal balkong på baksiden er 10 m².

Innvendig:

Gulv med eikeparkett i alle rom. Malte veggflater av betong og plater. Himlinger av betongelementer med synlige skjøter.

Takhøyde i stue er 2,5 m.

Godt vedlikeholdte overflater.

Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 4 mm.

Hvitmalte glatte innerdører.

Baderom:

Flislagt bad fra byggeåret. Det er antagelig en badekabin som er benyttet. Utbygger har dokumentasjon.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights. Vannskap i himling. Støpt gulv med vannvarmerør. Nedsenk i

dusjnische med mindre format på fliser. Det er målt ca 36 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Smøremembran, dokumentasjon innehas av sameiet.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Servant med skuffer under, ettgreps kran, speil med lys over servant, stikkontakter på siden. Svingbare dusjdører i glass, vegghengt toalett med skjult sisterner. Skap for vanntilkobling i himling. Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum og ettgreps kran. Integreerte hvitevarer. Parkett på gulvet, malte vegger og malt himling av betong. Ventilator over kokesonen.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Vanntrykk testet og er ok. Stoppekraner for kaldt og varmtvann i fordelingsskapet. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Ventilasjonsaggregat er plassert i boden, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregatet er plassert i himling i boden, ikke undersøkt innvendig i maskinen.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til gulvvarme og tappevann. Det er vannbåren varme i gulvet i alle rom unntatt boden, termostatstyrte.

Sikringsskap er plassert i gangen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør med videofunksjon. Waterguard montert og komfyrvakt.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder.

Alle bygningsdeler har mottatt TGO - TG1.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Øivin Brækkan. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja. Var sprekker i flis i badet, men ble reklamert på og fikset.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun flaglært. Det ble reklamert på fliser og vasken. De byttet ut delene.

Firmanavn: ProBad

2.1 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja. Det ligger i systemet til utbygger.

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

- Ja, kun flaglært. De har kontrollert varmen i rørene osv.

Firmanavn: Kruse Smith

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

- Ja. Det var meldt skjeggkre i sameiet, men ble ordnet av firma via sameiet.

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

- Ja. Lader på privat parkeringsplass i garasjen.

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

- Ja. Var meldt skjeggkre, men har blitt fikset. Har ikke vært noe siden.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Midlertidig brukstillatelse for bygg D og E datert 17.04.2020

Ferdigstillelse og sluttkontroll:

Det skal søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført.

- Ferdigstillelse av øvre del av Swixgata, og hele Skigata

- Asfaltering lag 2 i Skårerfaret.

- Beplantning i skråning og gjerde mot Skårerlia borettslag

Vilkår:

- Sanitærabonnement skal være godkjent før søknad om ferdigattest.

- Utbedring av brannhydrant i gårdsrom og krysset

Skårerfaret/Skigata skal skje

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Fjernvarme. Vannbåren varme unntatt i bod.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter A

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.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 559,- pr.mnd.

Herav:

Akonto fjernvarme kr. 1.817,-

Felleskostnader kr. 2.135,-

Vedlikeholdsfond kr. 158,-

Bredbånd kr. 449,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Altibox er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 2841 kwh for året 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån p.t.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Polisenummer: 7248279

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 380 992,- Som sekundærbolig Kr. 5 247 769,-

SAMEIE

Sameie: Skårersletta Sameie, Orgnr: 923994416

Generelt om sameiet:

- Består av 226 seksjoner
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning
- Autorisert regnskapsfører: Tor Sigve Bjørndal
- Revisor: PWC

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det gis tillatelse til anskaffelse av hund og katt i sameiet forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

Dersom kjøper ønsker at inventar medfølger kan det gjøres en avtale med selger om dette.

ANNET

Selger har observert skjeggkre i boligen. Dette ble fjernet i regi av sameiet, og det er ikke registrert funn av skjeggkre p.t.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er

observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.
Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjevgkre ved å bruke små mengder giftig åte.
Skjevgkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

1989/10933-1/8 Erklæring/avtale

30.10.1989

Rett for Lørenskog Energiverk til å føre opp nettstasjon nærmere beskrevet.

Overført fra: 3222-101/14

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1118284-1/200 Bestemmelse om veg

24.09.2019 21:00

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:193

Bestemmelse om etablering av spunt.

Gjelder også for senere fradelte parseller eller opprettede seksjoner

Overført fra: 3222-101/14

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1540959-1/200 Bestemmelse om veg

07.12.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 130 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 200 000,-))

kr 131 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 331 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 340 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings-skjema er vedlagt salgsoppgaven.

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:

- Provisjon: 1 %
- Tilrettelegging: 17 900,-
- Markedspakke: 19 900,-
- Oppgjør: 8 300,-

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.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0184

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.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven,

og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Halid Talic

SAKSBEHANDLERE

Halid Talic

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 46 79 09 93 / E-post: ht@eie.no

Athina Møller Flaaten

Trainee

Mob: 48 22 84 11

[/ E-post: amf@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

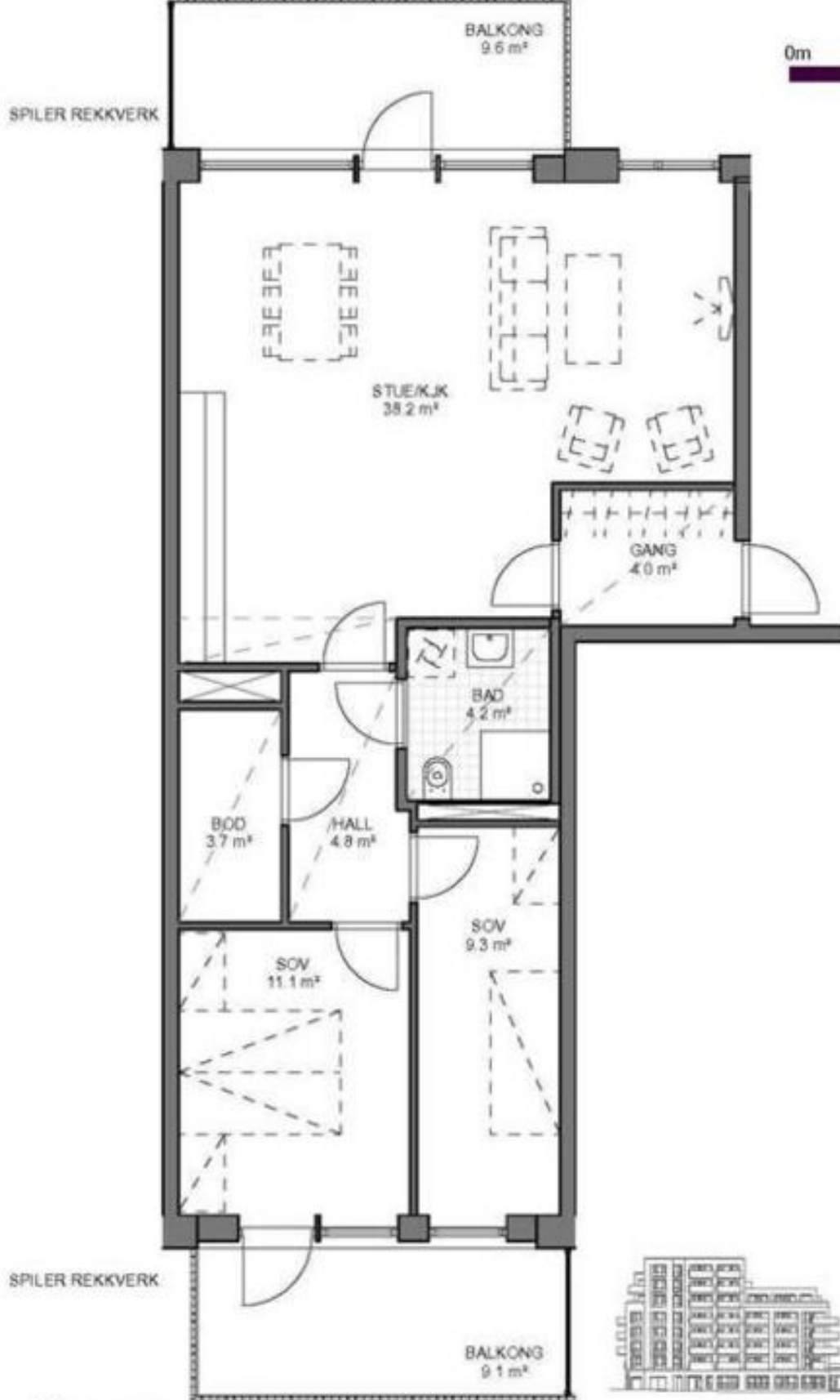
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









0m 1m 2m 3m

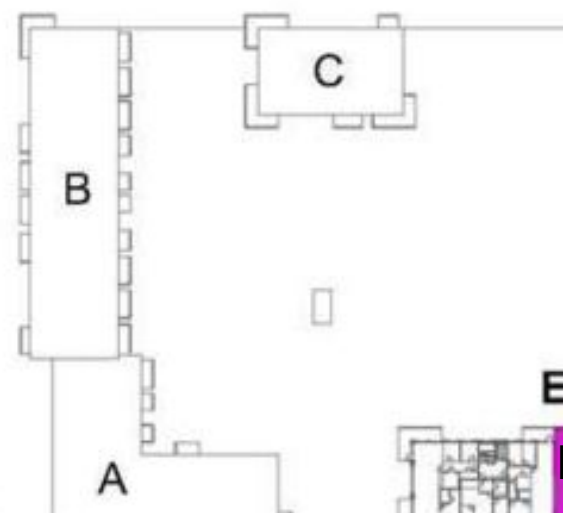
...nger og innkassing av tekn. ... vil kunne forekomme.

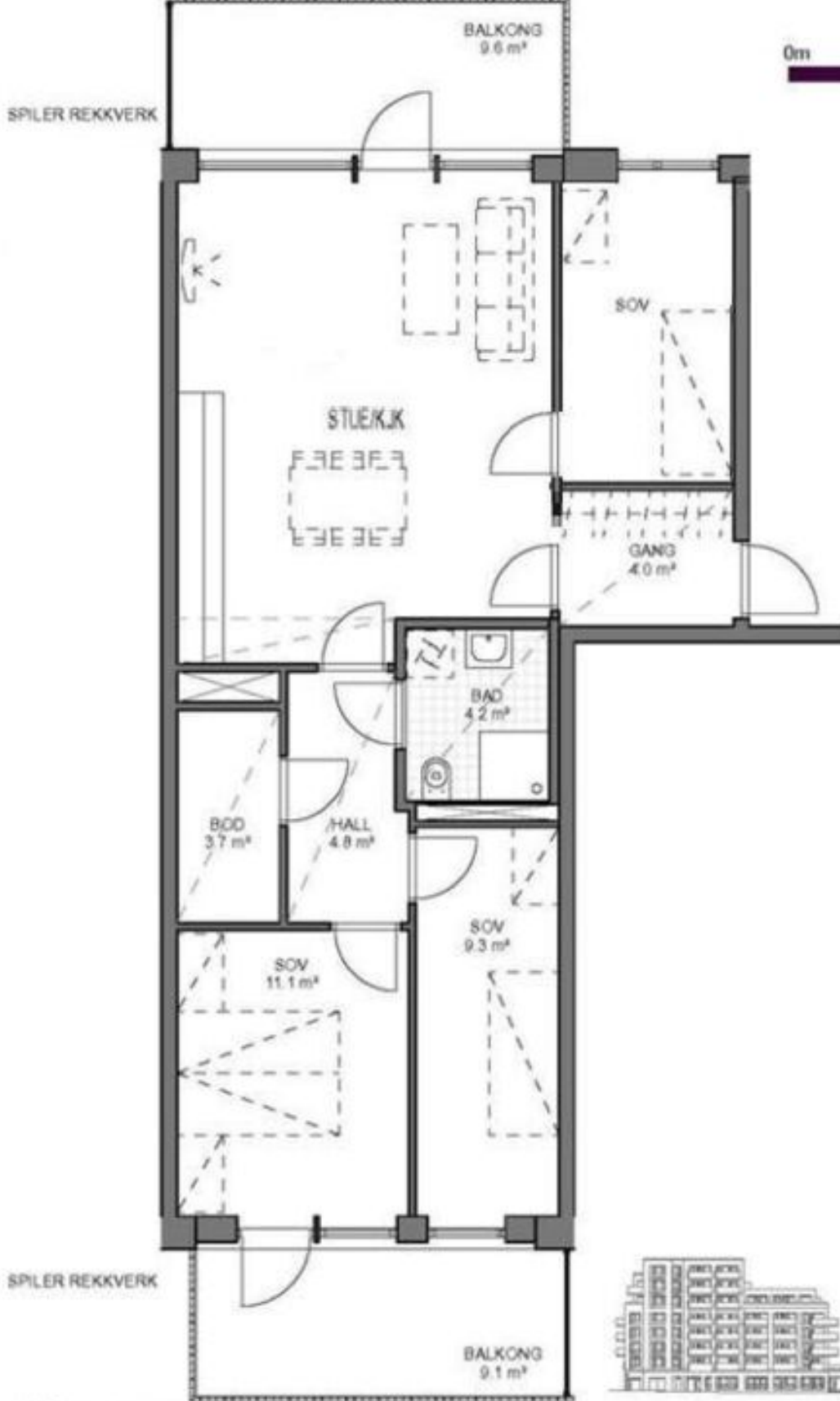
...avvik fra de oppgitte arealer på ... rom vil kunne forekomme.

...ns bruksareal inkluderer ...dige vegger

...e objekter inngår ikke i ...sen.

...rer på kjøkken leveres ikke som ...d. ☐





...nger og innkassing av tekn. ... vil kunne forekomme.

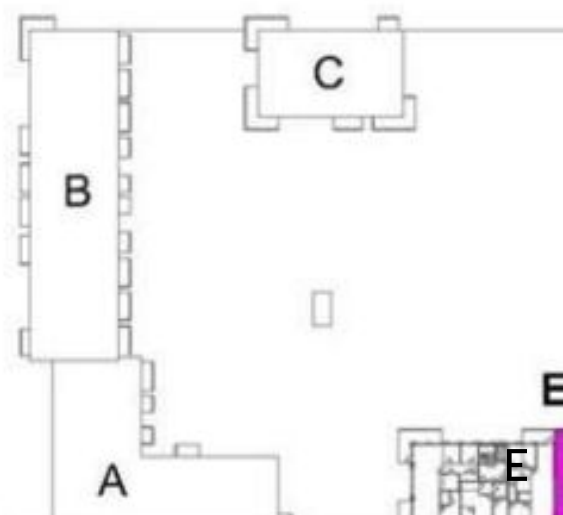


...avvik fra de oppgitte arealer på ... rom vil kunne forekomme.

...ns bruksareal inkluderer ... dige vegger.

...e objekter inngår ikke i ... sen.

...rer på kjøkken leveres ikke som ... d.







OPPSTILLINGSPASS
BRANNBIL
Bredde 7 m
Lengde 12 m
←





Red sign with white text, partially obscured by the railing.





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











































EVlink



400 01 01

Schneider
Electric





Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



























2

3

4



3 3
#

4 4







TRIADEN

EINGANG















VINMONO

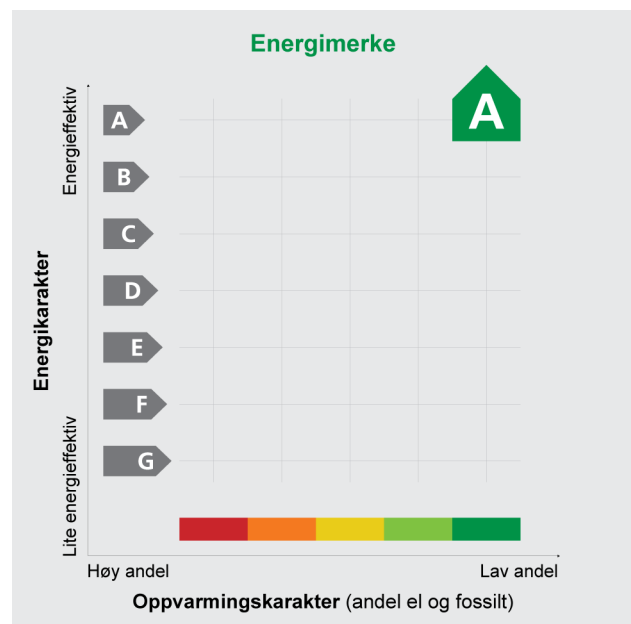
...
Rødt
Sitrus
...
Frisk
...
Halv

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Skigata 2
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	101
Bnr.	14
Seksjonsnr.	186
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1113241
Dato	26.03.2020



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ kjfo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 79,0

**Dato for lekkasjetall-
måling:** 29.01.2020

Type bygg: Nybygg

**Energiregler
(TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skigata 2

Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0204

Dato: 26.03.2020 22:53:35

Energimerkenummer: A2020-1113241

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ kjfo

Gnr: 101

Bnr: 14

Seksjonsnr: 186

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	101
Bnr.	14
Snr.	186
Fnr.	
Gateadresse	Skigata 2
Postnummer	1473
Poststed	LØRENSKOG
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.03.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	79 m ²
Totalt BRA	79 m ²
Oppvarmet luftvolum	203 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,07 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	175,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,03 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.01.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,74 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,59
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	kjfo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	20,3

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,0
Varmtvann	29,8
Vifter	2,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6924 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6924 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2673 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4251 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6924 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,1 %
--------------------------------------	--------

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til
sluttbehandling mars 2023



Lørenskog
kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	5
1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer	5
2. Plankrav	6
2.1 Krav om reguleringsplan	6
2.2 Unntak fra plankrav	6
3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur	6
4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler	6
4.1 Geografisk avgrensning	6
4.2 Avgrensning etter type tiltak	6
4.3 Utforming og sosial boligbygging	6
4.4 Klima og miljø	7
5. Krav til infrastruktur	7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur	7
5.2 Avkjørsel	7
5.3 Overvann og VA	7
5.3.1 Overvann	7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann	7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus	7
5.3.4 Avstandskrav	7
5.4 Renovasjon	8
5.5 Fjernvarme	8
5.6 Fornybar energi	8
6. Skilt og reklame	8
6.1 Definisjoner	8
6.2 Vurderingsgrunnlag	8
6.3 Skiltplan	8
6.4 Plassering	8
6.5 Utforming	9
7. Utforming og boligsammensetning	9
7.1 Utforming	9
7.2 Boligsammensetning	10
7.3 Hybler	10
8. Uteoppholdsareal	10
8.1 Kvalitetskrav	10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)	11
8.3 Privat uteoppholdsareal	11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse	11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse	11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse	11
9. Mobilitet og parkering	12

10. Støy	13
10.1 Støyfølsomme bruksformål	13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone	14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold	14
10.4 Ny støyende virksomhet	14
10.5 Bygge- og anleggsfase	14
11. Lokal luftkvalitet	14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet	14
12. Kulturminner	15
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi	15
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi	15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner	15
13. Naturmangfold og blågrønne strukturer	15
13.1 Blågrønne strukturer	15
13.2 Naturmangfold	16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold	17
13.4 Raviner	17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø	17
14. Masseforvaltning	17
14.1 Massebalanse	17
14.2 Plan for jordflytting	17
15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred	18
16. Handel og forretning	18
17. Anleggsperioden	18
17.1 Trinnvis utbygging	18
17.2 Anleggsperioden	18
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	19
18. Byggeområder for bolig	18
18.1 Bolig	19
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse	19
18.2.1 Definisjoner	19
18.2.2 Utforming	19
18.2.3 Bebyggelse og fradeling	19
18.2.4 Bebyggelsesstruktur	19
18.2.5 Terrengtilpasning	19
18.2.6 Fortetting og utnyttelse	19
18.2.7 Mikrohushus	20
18.2.8 Uteoppholdsareal	20
18.2.9 Parkering	20
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse	20
18.3.1 Definisjon	20
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse	20

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

1 Innledning

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

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis

tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

2.2 Unntak fra plankrav

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

- a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18
- d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m² – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

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

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

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

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med

samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretagelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- hensyn til god terrengtilpasning
- hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom
- gode uteoppholdsarealer
- bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper
- hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen
- trafiksikkerhet og trafikkmønster

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg

Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon

Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m² totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi

Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner

Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag

Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan

For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering

- a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.
- b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.
- c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.
- d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.
- e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.
- f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

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

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

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

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:

Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:

Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:

Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:

Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:

Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet

Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning

Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrænse for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler

Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler

Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav

Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

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

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

- areal med helling over 1:3
- areal med bredde under 2 meter
- nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
- renovasjonsområder
- innglassede balkonger
- balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
- områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
- områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell 1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per

boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel- plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering. Øvre del av normen skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse)	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m ² skal det etableres én biloppstillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m ² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m ² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringning.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningscenter		0,2	1,5	Per 100 m ² BRA	
Beverting		0,1	1	Per 100 m ² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m ²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m ²	

Andre formål:

For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.

Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:

Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbillading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:

Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafiksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:

Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser

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

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafiksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfylder de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2021. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030*.

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:

- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi

Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan

I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer

Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet

Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse

Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker: offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand

For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt

- a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
- b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted*

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær

Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner

Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdsettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridor- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak

Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggt teknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

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

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrum. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m² og 50 m².

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles

trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedboenhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteidommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling

Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

- Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
- Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrens mot vei og byggverks plassering på tomten.
- Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengetilpasning

- Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
- Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
- Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skrånninger eller liknende tiltak. Å sprengte bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

- For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.

c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.

d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.

e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m² med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebyggd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller

kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringsone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobil eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn

50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringsone T-bane (H190_1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringsone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringsone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvarende med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.
- Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.
- Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygningskropp.
- Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårer-sletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygata og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handels-tyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreget.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etterkrigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for planarbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.
- Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Bjørndalen–Marholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.
- Løypa Losby–Skullerud–Knuttertjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Ridestitraser kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planlegging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

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

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25.03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlike del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia II	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune



Lørenskog
kommune

1. februar 2023



Arcasa Arkitekter AS v/Rui Miguel da Silva Grangeio
Sagv 23 C III

0459 OSLO

Saksbehandler / telefon
Bente Madsen / 907 68 492

Vår referanse:
16/7127- 166

Deres referanse:

Dato:
17.04.2020

Midlertidig brukstillatelse - bygg D og E

Adresse Skigata 2, 4, 16 og 18	Gnr./bnr./fnr./snr. 101/14//	Bygning D og E
Ansvarlig søker Arcasa Arkitekter AS v/Rui Miguel da Silva Grangeio Sagv 23 C III 0459 OSLO	Tiltakshaver Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Smith Eiendom AS v/Anders Kristian Dahl Karenslyst allé 55 0277 OSLO	
Tiltakets art: Midlertidig brukstillatelse bygg D og E	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

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

Søknad om brukstillatelse for bygg D og E er mottatt 23.03.2020.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 30.06.2017 for fem blokker med felles garasjekjeller.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 for riving, graving, sprenging, pæling ble gitt 16.11.2017.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for fundamenter, betongarbeider 1U og bunnledninger ble gitt 26.11.2017.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for Infrastruktur ble gitt 07.06.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 4 for prefabrikkert bæresystem ble gitt 07.06.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 5 for resterende arbeider og utomhusarbeider ble gitt 18.08.2018.

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for bygg D (Skigata 16, 18) og bygg E (Skigata 2, 4).

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det skal søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.06.2020.

- Ferdigstilling av øvre del av Swixgata, og hele Skigata
- Asfaltering lag 2 i Skårerfaret.
- Beplantning i skråning og gjerde mot Skårerlia borettslag

Vilkår:

Sanitærabonnement skal være godkjent før søknad om ferdigattest. Det vises til foreløpig svar gitt 11.07.2018.

Andre merknader:

Utbedring av brannhydrant i gårdsrom og krysset Skårerfare/Skigata skal skje i løpet av uke 17.

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Bente Madsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Skårersletta 50 – gnr 101 bnr 14– Søknad om sanitærabonnement – Foreløpig svar
Godkjent situasjonskart
Vannmålernorm 010515

Kopi til:

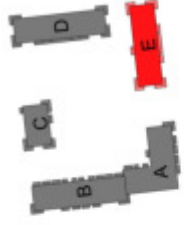
Nedre Romerike brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Smith Eiendom AS v/Anders Kristian Dahl	Karenslyst allé 55	0277	OSLO

— — — — — ERINDOM
 - - - - - BYGGGRENSEN

PROJEKT: 11032018 - TERNINGENHUS I SKÄRERSLETTA
 1473 LÖRENSKOGS
 1473 LÖRENSKOGS
 1473 LÖRENSKOGS
 1473 LÖRENSKOGS

BYGGNADSTYP: A
 A 11-P-E-02

PROJEKT: SKÄRERSLETTA 50
 SKÄRERSLETTA 50, 1473 LÖRENSKOGS
 DATUM: 2018-11-14
 LOCAL: ARCADIA/ARCADIA



BYGGNADSTYP: SKÄRERSLETTA BOLIG AS
 Skärsletta 50, 1473 Lörenska
 1473 LÖRENSKOGS
 1473 LÖRENSKOGS

BYGGNADSTYP: RAMMESÖKNAD
 A1

BYGGNADSTYP: BLOKK E - PLAN 1 ETG.

PROJEKT: 2018
 DATUM: 2018/11/14
 TEGNADSTAD: RGT/LJ
 BYGGNADSTYP: A1
 BYGGNADSTYP: A
 A 11-P-E-02

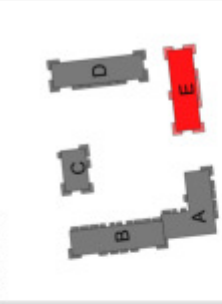


— — — — — EENDOM
 - - - - - BYGGSCHENK

PROJEKTNUMMER: 111383001
 TITEL: SKÅRERSLETTA 50 - PLAN 7 ETG.
 DATUM: 2015-10-16

BYGGSCHENK: A 11-P-E-05

PROJEKTANT: SKÅRERSLETTA 50
 1473 LÖRENSKOG
 BOX 101
 BOX 14



BYGGSCHENK: SKÅRERSLETTA BOLIG AS
 Skårer Sledda 50
 1473 LÖRENSKOG
 BOX 101
 BOX 14

BYGGSCHENK: ARCASE arkitekter os
 ARCASE arkitekter AS
 Lørdalsveien 25 C BILDA 0457 Oslo
 +47 22 71 70 70
 arcase@arcasno.no www.arcasno.no

BYGGSCHENK: RAMMESØKNAD A1

BYGGSCHENK: BLOKK E - PLAN 7 ETG.

BYGGSCHENK: A 11-P-E-05

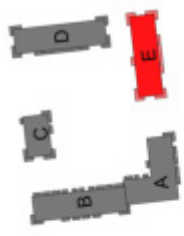


—•—•— ENDOM
- - - BYGGGRENNS

PROJEKTNUMMER: 111082018
 PROJEKTNAVN: SKÅRERSLETTA 50 - 1473 LØRENSKOG
 DATUM: 2018-11-14
 BYGGGRENNS: 1473 LØRENSKOG
 ENDOM: 1473 LØRENSKOG

TEGN.NR. **A 11-P-E-06** RYK **A**

PROJEKTNAVN: SKÅRERSLETTA 50
 PROJEKTNAVN: SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
 DATUM: 2018-11-14
 LOKALISERINGSPÅR



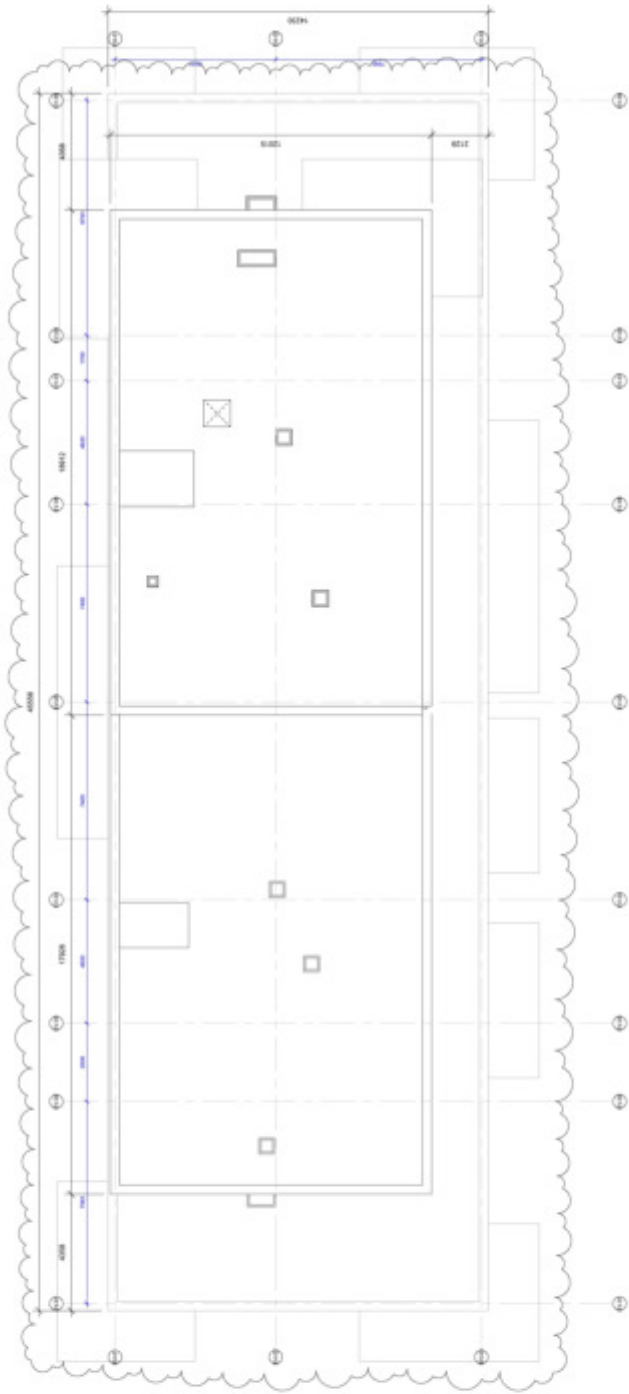
PROJEKTNAVN: SKÅRERSLETTA BOLIG AS
 ADRESSE: Skårersletta 50, 1473 Lørenskeg
 TLF: 022 22 71 70
 WWW: www.arccasa.no

ARCASA arkitekter og
 arkitektkontor AS
 Lørenskogen 25 C, 0457 Oslo
 +47 22 71 70 70, arccasa@arccasa.no, www.arccasa.no

TEGNINGSSTAD: RAMMESØKNAD
 TEGNINGSSTAD: A1

TEGNINGSSTAD: BLOKK E - TAKPLAN

PROJEKT: 2046 DATO: 2018/10 TEGNER: RGT/LJ
 BYGG: AS INNSLAG
 TEGN.NR. **A 11-P-E-06** RYK **A**





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 28.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	182
Adresse	Skigata 2, 1473 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9254/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 11 035 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016004
Navn	Skårersletta 50
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5025/030_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 9 590 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn Delområde 2
	Delareal 162 m ² Formål Fortau Feltnavn a_Fortau
	Delareal 202 m ² Formål Fortau Feltnavn o_Fortau
	Delareal 1 080 m ² Formål Veg Feltnavn f_Veg Delområde 2



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 101/14/0/182
Adresse: Skigata 2
Dato: 28.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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: 101/14/0/182
Adresse: Skigata 2
Utskriftsdato: 28.02.2024
Målestokk: 1:2000



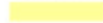



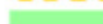
UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/14//182



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning






Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)

Tegnforklaring





Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjørveg
-  Gate med fortau
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Veg
-  Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

Gjeldende planer finner du på våre nettsider [her](#).

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner [her](#).
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes [Kartverket](#).
- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
Se § 10 støy i [Generelle bestemmelser og retningslinjer](#) og [støysonekart](#).
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
Undersøk forholdene [her](#).
Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.



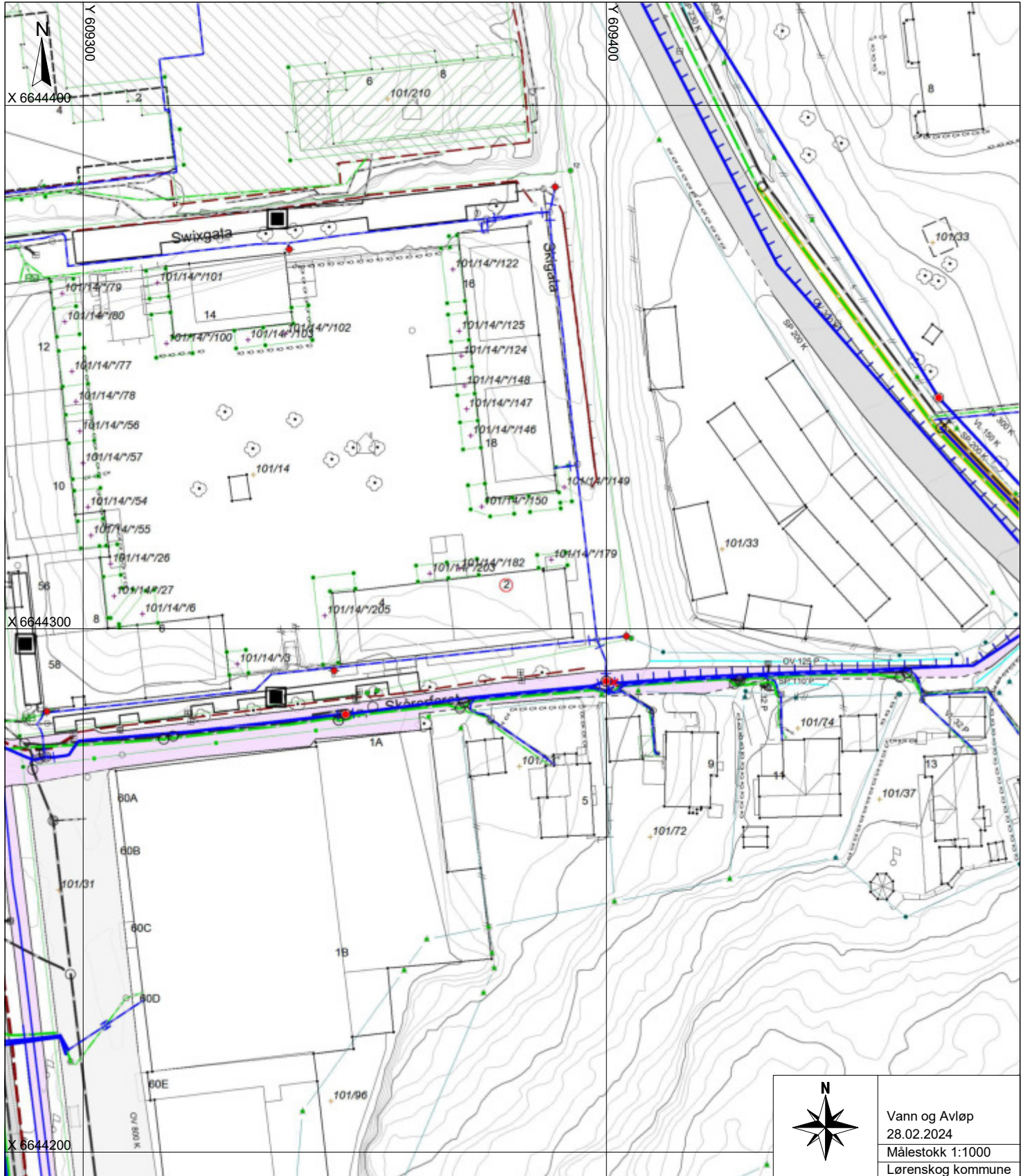
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 101 Bnr.: 14 Adresse: Skigata 2

— 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.



Vann og Avløp
28.02.2024
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune

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.

030
SKÅRERSLETTA 50
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse - kontor, hotell/overnatting, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- o_vei
- f_vei
- o_fortau
- a_fortau

§ 3 Grad av utnyttning

%-BYA er angitt på plankart, og gjelder bebyggelse over lokk.

Annet formål enn bolig tillates bygget ut med inntil 15.000 m² BRA , der andel forretning utgjør inntil 3.000 m² BRA.

Følgende arealer skal ikke regnes med i BRA:

- Parkeringsanlegg, varemottak, tekniske rom, boder o.l. helt eller delvis under sokkeletasje/ lokk.
- Tenkte plan der etasjehøyde tillater dette.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og innenfor maksimale kotehøyder vist på plankartet.

Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrænse. Formålsgrænse gjelder som avgrensning for sokkeletasje med unntak av nordsiden av felles vei. Der gjelder ytterste byggegrense som avgrensning av sokkeletasje.

Mindre endringer mellom byggeformål og formål a_fortau og uteopphold kan tillates ved utarbeidelse av rammesøknad, forutsatt at dette ivaretar helheten i planen på en god måte. Angitte byggegrenser har veiledende karakter, og mindre justeringer kan tillates i forbindelse med utarbeidelse av rammesøknad, forutsatt at dette ivaretar helheten i planen på en god måte. Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Murer, terrenginngrep, internveier,

lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, omfattes ikke av regulert byggegrense.

Balkonger, karnapper, svalganger, svalgangstrapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser, byggelinjer og formålsgrense med inntil 2,0 m. Der utkragede elementer ligger over samferdselsanlegg skal det sikres en minimum høyde på 4,0 m fra ferdig opparbeidet bakkeplan/ terreng. Balkonger mot Skårersletta tillates ikke utkraget over formålsgrensen.

Bygningsmessige elementer som for eksempel trapp, heis og tekniske installasjoner m.m. tillates ført inntil 3,2 m over angitt maks gesims. Oppbygg på tak skal samles og utformes som en del av bebyggelsens helhetlige arkitektur. Tekniske rom og andre tekniske installasjoner på tak skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1,5 m. Rekkverk på takterrasser tillates med en høyde på inntil 1 m over maksimum gesims og skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Mindre bygningsmessige og tekniske installasjoner, for eksempel avfallsstasjoner, skur for sykkelparkering, trafoer, ventilasjonstårn, rømningstrapper m.m. tillates oppført utenfor byggegrenser.

For bebyggelse ut mot Skårersletta skal etasjer over 5. etasje, inkludert sokkel, være inntrukket, med unntak av markeringspunkt ved allment tilgjengelige plasser. For resten av området skal etasjer over 5. etasje, ekskludert sokkel, være inntrukket.

§ 5 Uteoppholdsarealer

Utomhusarealer skal gis en utforming som tilrettelegger for lek og opphold, og som i stor grad inneholder innslag av grønne flater med busker, trær og annen vegetasjon. Det skal settes av tykt nok jordlag til at uteområdene på sokkel kan beplantes med trær.

Det skal avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Uteareal på balkonger og takterrasser tillates medregnet med inntil 1/3 av totalkrav.

§ 6 Bruk

Boligbebyggelsen skal maksimum ha 40 % boenheter som er 2 – roms eller mindre innenfor hvert delfelt.

Boligbebyggelsen skal minimum ha 20 % boenheter som er 4 – roms eller større innenfor hvert delfelt.

Annet formål enn boligbebyggelse, som forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet (med unntak av hotell og kontor), skal i hovedsak lokaliseres til sokkeletasjen mot tilstøtende veier. Det skal tilstrebes at disse gjennom plassering og utforming av fasader m.m. bidrar til å gi strøksgater et urbant preg.

For arealer på gateplan mot Skårersletta skal min 75 % av fasadelengde være forbeholdt kunde- og publikumsrettede virksomheter. Disse skal ikke samles på samme sted langs fasadeløpet.

Øvrige formål enn bolig skal plasseres slik at disse ikke er til unødig sjenanse, eller har negativ innvirkning på boligformål (boenheter og uterom) i form av støy eller andre miljøbelastninger.

§ 7 Eksisterende bebyggelse

Det tillates mindre påbygninger, ombygginger og ellers endringer av eksisterende bygningsmasse, innenfor nåværende bruk og formål, i påvente av nybygging i tråd med rammene i foreslått plan.

Utendørs varemottak og økonomiområder for eksisterende bebyggelse skal skjermes mot innsyn fra ny bebyggelse ved etappevis utbygging.

§ 8 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha et helhetlig preg med høy kvalitet både innenfor det enkelte delfelt og samlet. Det skal være variasjon i høyder og fasadeløp.

På gateplan mot offentlige arealer skal det tilstrebes åpenhet i fasadeløsninger for å unngå et lukket og avvisende gatemiljø. Parkeringskjellere skal kun i særlig begrunnede tilfeller ligge i fasade mot offentlig areal og ikke mot Skårersletta. Der det tillates skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken gis spesiell utsmykning som utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau, utearealer, offentlig og felles vei. A_fortau mot Skårersletta skal utformes for allmenn bruk og være offentlig tilgjengelig. Forretninger i 1. etasje skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta.

Bygningsmessige elementer eller installasjoner på tak, i gårdsrom og for øvrig skal gjennom utforming, materialbruk, plassering og utførelse inngå i et helhetlig arkitektonisk og landskapsmessig uttrykk, og fremstå som en del av bebyggelsens arkitektur.

Svalganger tillates ikke.

I boligenes uteområder skal utforming reflektere skille mellom privat og halvoffentlig karakter. Ubebygget areal skal opparbeides parkmessig.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, kotehøyder, møblering, vegetasjon og beplantning, opparbeidelse av arealer til adkomst, arealer for av- og påstigning, oppstillingsplass for evt. midlertidige søppelcontainere, kjøreveier, gangveier, parkering inkludert sykkelparkering, boder, areal for lek, rekreasjon, avgrensning av private og felles grøntanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, trapper, andre arealbegrensende tiltak, samt materialbruk, belysning og eventuell trafo. Planen skal også vise atkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise hele delfeltet, også ved rammesøknad for senere byggetrinn. Det skal redegjøres for utforming og tilpasninger av overganger mellom byggeområder og tilstøtende områder.

Krav om utomhusplan gjelder også for a_fortau mot Skårersletta og uteområder på tak.

§ 10 Parkering

Parkering skal løses innenfor planområdet i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Det kan tillates kantparkering langs f_vei. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes til bruk for bevegelseshemmede.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig løsning med parkering på terreng. Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke.

Minimum 25 % av sykkelparkering for bolig og formål med arbeidsplasser skal legges under tak i kjeller, eller i overdekkede stativer på terreng. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

Parkering

Parkering skal etableres etter følgende tabell:

	Min.- maks. p-plass inkl. gjesteparkering	Sykkel minimumsparkering
Leilighet 2-roms	0,5 -0,7	2
Leilighet 3-roms	0,8 -1,1	3
Leilighet 4-roms	1,3- 1,7	4
100 m ² BRA forretning, bevertning	1,0-1,2	0,5
100 m ² BRA kontor	maks. 0,7	2
10 rom hotell	4-6	1
Undervisning – per 10 årsverk	4-6	5
Forsamlingslokale pr. 10 seter/brukere	3-5	2

Sykkelparkering for boliger skal legges under tak bak låsbar dør. Minimum 25 % av sykkelparkering for arbeidsplasser skal legges under tak. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

§ 11 Samferdselsanlegg, vei (kjørevei, fortau) og teknisk infrastruktur

F_veg er felles avkjørsel for gnr. 101, bnr. 14 og 193, eller senere fradelte parseller av disse. F_veg skal opparbeides med fortau, kjørefelt i tilstrekkelig bredde og langsgående trekke. Veien skal være tilgjengelig for offentlig gangtrafikk.

O_fortau skal opparbeides med langsgående trekke.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Plasseringen er veiledende og endelig posisjon fastlegges i forbindelse med rammesøknad for det enkelte utbyggingstrinn.

Varemottak skal legges til f_veg. Det legges vekt på å utforme løsninger med høy grad av trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det skal i rammesøknad redegjøres for hvordan trafikksikkerhet ivaretas.

Det skal opprettes gjennomgående gangforbindelse fra Løkenåsveien til Skårersletta nord på delfelt 1. Gangforbindelsen skal være på bakkeplan og allment tilgjengelig.

Det skal opprettes gjennomgående kjørbare gangforbindelse mellom Løkenåsveien og Skårerfaret. Det skal gjøres tiltak, for eksempel skilting eller bom, for å hindre unødig kjøring. Gangforbindelse skal være allment tilgjengelig.

Gangforbindelsene mellom Løkenåsveien - Skårersletta og Løkenåsveien - Skårerfaret skal kobles sammen ved Løkenåsveien.

Brannvannsutttak skal etableres med hydranter med mindre annen løsning avklares med brannvesenet.

§ 12 Støy

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

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

For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) kapittel 4, tabell 4, 5 og 6 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

§ 13 Overvannshåndtering

Overvann skal løses lokalt innenfor hvert enkelt planområde eller delfelt. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Geoteknisk redegjørelse skal foreligge feltvis før rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

Ved rammesøknad skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis.

Rammetillatelse kan ikke gis før det er sikret løsninger som gir tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Dersom avfallssuganlegget ikke er etablert ved brukstillatelse, må det legges til rette for midlertidig løsning som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidig avfallsløsning skal godkjennes av kommunen ved rammesøknad.

Det skal foreligge godkjent feltvis byggeplan for infrastrukturen før arbeidene kan igangsettes. Byggeplaner for adkomster til området med tilhørende fortau skal tilpasses til utforming av Skårersletta og godkjennes av gjeldende veimyndighet.

Ved rammesøknad skal det foreligge godkjent kjøreplan for anleggstrafikk.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for delfeltene skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet skal Skårersletta være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i KS-sak 121/16 den 12.10.2016.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skårersletta Sameie

Møtedato: 04.mai .2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Vasshjulet (2 etg Lørenskog Hus).

Til stede: 79 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 81 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Granvolden.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Hovgaard Hansen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. 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: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Ida Granvolden foreslått. Som protokollvitne ble

Kristin Kolloen og Torstein Walmann foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 328 125,-

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7.

A Videoovervåkning av inngangsdører, både innvendig og utvendig og søppelkasser.

Saksframstilling:

Videoovervåkning av inngangsdører, både innvendig og utvendig og søppelkasser.

Forslag til vedtak:

Videoovervåkning av inngangsdører, både innvendig og utvendig og søppelkasser.

Styrets innstilling: Dette har vært oppe på et tidligere årsmøte hvor dette ble nedstemt. Styret kan ikke se at forutsetningene siden den gang har endret seg og anbefaler at det stemmes nei.

Vedtak: 3 stk for forslag, forslag nedstemt.

B Trær/busker på skrenten mot øst.

Saksframstilling:

- Trær/busker ved parkeringsplassen Swigata. Bilene lyser mot vinduene. Det er plagsom i mørketiden. Trær/busker kan være fint om sommeren og dekke plagsom lys fra bilene om vinteren

Forslag til vedtak:

Trær/busker ved parkeringsplassen Swigata

Styrets innstilling:

Styrets innstilling: Vi får bare lov til å plante på nedre halvdel av skrenten og med krav om at løv etc ikke må komme på parkeringsplassen eller på garasjetak. Vi vil også pådra oss et vedlikeholdsansvar og anbefaler at det stemmes nei.

Vedtak: 1 for forslag, forslag nedstemt

C Fjerne bestemmelser om begrensninger i utvendig belysning/lyslenker.

Saksframstilling:

Ved årsmøtet 2021 ble det fattet vedtak om å innføre begrensninger til lysdekor på ens egen balkong, og følgende ble innlemmet i sameiets husordensregler: • For utvendig belysning/lyslenker/lysdekorasjoner gjelder følgende: - Utvendig belysning må være av fargen hvit/varmhvit. - Flerfarget lys ikke tillatt. - Blinkende lys ikke tillatt. - Kan bare være i bruk i tiden 15. november - 31. januar Årsmøtet i 2021 ble avholdt digitalt (år med pandemi); det var en del diskusjon og skriftlige kommentarer under denne saken ved votering, men dessverre ble diskusjonen begrenset som følge av at årsmøtet ble holdt digitalt. All den tid dette sameiet består av selveierleiligheter og alle seksjonseiere selv må kjøpe sin egen lysdekor til egen balkong, bør seksjonseiere selv få avgjøre hva slags dekor man ønsker. Det finnes mye ulike julepynt og lysdekor, og det bør ikke være begrensning fra et sameie som nekter en seksjonseier å selv velge farge på julepynt, og legger føringer/påbud om at en kun kan kjøpe dekor i en gitt farge («hvit/varmhvit»).

Forslag til vedtak:

Fjerne ovennevnte avsnitt i husordensreglene om lysdekorasjoner (altså gjeninnføre fritt valg av juledekor).

Styrets innstilling:

Styret har ingen mening her.

Vedtak: Flertall, 66 stemmer, for at dette skal tas ut. Forslag til vedtak vedtatt

D Forslag fra styret: Husordensregler

Nåværende husordensregler (se vedlegg) har hittil blitt utformet og vedtatt av styret. I følge vedtektene så skal disse vedtas på årsmøtet. Styret er av den oppfatning at disse nå bør vedtas på årsmøtet og anbefaler at det stemmes ja.

Forslag til vedtak:

Vedta husordensregler som ligger vedlagt innkallingen.

Vedtak: 27 stemmer for vedtak, ingen i mot. Selvaag avsto fra å stemme.

Forslag til vedtak vedtatt, minus endringen som ble vedtatt i sak C.

E Forslag fra styret: montering av glassbaldakiner

Styret har fått (og selv sett) tilbakemeldinger på at det samler seg snø og is utenfor inngangsdørene til oppgangene i gårdsrommet. Noe som tidvis medfører at det kan være vanskelig å få opp dørene – noe som kan være kritisk ifbm innsats fra nødetater. Dette gjelder da dørene inn til følgende oppganger:

- 2
- 4
- 14
- 16
- 18

Over #10 og #12 er det balkonger som gjør at dette ikke er aktuelt.

Styret har innhentet tilbud på Montering av glassbaldakiner over disse dørene, kost er ca NOK 33.000 pr dør, i alt ca NOK 156.000. Styret anser at dette ikke gjør det nødvendig å heve felleskostnadene. Styret ønsker derfor en beslutning i årsmøtet om vi skal gjennomføre dette.

Forslag til vedtak:

Montering av glassbaldakiner over dørene iht. forslag fra styret, samt iht. estimert kostnad.

Vedtak: 21 stemmer for 3 imot. Forslag vedtatt med flertall (Selvaag avsto fra å stemme)

F Forslag fra styret: montering av solcelle-anlegg på tak.

Forslag fra styret: Styret har innhentet tilbud på montering av solcelle-anlegg på våre tak. Tilbudet er vedlagt.

Anlegget er beregnet til å kunne levere ca 140.000 kWt pr år, dette tilsvarer ca 60% av normalt forbruk av strøm til fellesarealene. Dette er da strøm bl.a til:

- Lys i oppganger
- Lys i garasje
- Lys ute på fellesområder
- Drift av heisene
- Drift av ventilasjonsanlegg i bodområdene og garasje
- Drift av pumper i varmesentral

Sameiets forbruk for dette var 228.500 kWt i 2022 og kostand for dette var NOK 354.000 i 2022 – dette gir en kost på i snitt NOK 1,55 pr kWt. Ved tilsvarende kostand for strøm ville estimert besparelse være NOK 217.000 – ca NOK 18.000 pr mnd.

Estimert kostnad ligger på ca 3.600.000 ferdig montert. Det vil i praksis ikke være noen kostand for drift og vedlikehold. Garantitiden for anlegget er 15 år og forventet levetid er 30-40 år.

Sameiet har via overskudd i foregående driftsår opparbeidet en kapital på ca NOK 2.300.000. Styret anser det for akseptabelt å bruke NOK 1.100.000 av de oppsparte midlene og finansiere resten (NOK 2.500.000) via et lån med løpetid på 10 år. For tiden har et slik lån en effektiv rente på 6,12% i OBOS Banken, noe som gir en månedlig kost på NOK 27.680. Regner man inn besparelsen blir kostnaden ca NOK 9.600 pr mnd. Styret anser at dette ikke vil bety at det vil være nødvendig med økning av fellesutgiftene.

Styret ønsker derfor om en beslutning i årsmøtet om vi skal gjennomføre dette.

Forslag til vedtak:

Montering av solcelle-anlegg på takene iht. forslag fra styret/vedlagt tilbud.

Vedtak: Saken er trukket

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Halgeir Knudsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Siw Sommer foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Madeleine Sennerud Moen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Bjørn Iver Soleim foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 1 år, ble Jørgen Hovgaard Grøndahl foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Torgeir Kjos Sørensen foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 1940. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Per Hovgaard Hansen /s/

Fører av protokollen

Navn: Ida Granvolden/s/

Protokollvitne

Navn: Torstein Walmann/s/

Protokollvitne

Navn: Kristin Kolloen/s/



Kartverket

EIE ENSJØ
GLADENGVEIEN 24
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 91-24-0184 (Halid Talic)
Vår referanse: 3542514/24557328
Bestilling: C3 2024-08-02 (2) 7

Dato
02.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1137665	200	27.9.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	101	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602574728
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 842566142
 Navn LØRENSKOG KOMMUNE

Adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991100121
 Navn SKÅRERSLETTA NÆRINGSEIENDOM

Bruksenhet Adresse c/o Kruse Smith Eiendom AS, Karenslyst allé 9A, 0278 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0230
 Gnr 101
 Bnr 14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	101	14	0	1	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	2	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	3	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	4	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	5	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	6	86 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	7	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	8	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	9	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	10	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	11	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	12	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	13	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	14	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	15	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	16	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	17	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	18	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	19	33 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1137665 Tinglyst: 27.09.2019
 STATENS KARTVERK


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	20	31 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	21	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	22	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	23	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	24	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	25	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	26	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	27	70 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	28	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	29	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	30	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	31	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	32	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	33	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	34	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	35	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	36	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	37	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	38	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	39	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	40	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	41	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	42	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	43	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	44	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	45	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	46	93 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	47	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	48	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	49	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	50	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	51	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	52	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	101	14	0	53	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	54	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	55	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	56	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	57	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	58	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	59	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	60	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	61	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	62	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	63	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	64	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	65	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	66	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	67	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	68	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	69	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	70	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	71	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	72	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	73	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	74	74 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	75	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	76	74 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	77	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	78	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	79	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	80	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	81	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	82	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	83	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	84	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	85	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	86	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	87	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	88	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	89	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	90	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	91	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	92	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	93	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	94	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	95	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	96	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	97	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	98	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	99	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	100	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	101	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	102	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	103	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	104	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	105	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	106	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	107	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	108	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	109	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	110	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	111	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	112	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	113	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	114	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	115	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	116	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	117	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	118	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	119	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	120	76 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	121	93 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	122	87 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	123	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	124	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	125	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	126	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	127	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	128	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	129	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	130	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	131	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	132	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	133	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	134	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	135	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	136	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	137	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	138	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	139	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	140	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	141	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	142	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	143	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	144	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	145	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	146	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	147	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	148	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	149	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	150	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	151	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	152	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	153	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	154	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	155	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	156	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	157	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	158	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	159	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	160	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	161	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	162	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	163	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	164	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	165	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	166	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	167	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	168	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	169	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	170	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	171	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	172	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	173	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	174	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	175	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	176	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	177	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	178	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	179	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	180	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	181	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	182	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	183	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	184	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	185	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	186	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	187	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	188	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	189	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	190	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	191	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	192	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	193	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	194	80 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	195	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	196	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	197	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	198	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	199	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	200	82 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	201	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	202	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	203	87 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	204	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	205	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	206	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	207	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	208	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	209	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	210	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	211	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	212	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	213	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	214	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	215	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	216	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	217	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	218	82 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	219	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	220	157 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	221	132 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	222	132 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	223	121 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	224	7 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	225	157 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	226	28 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Lensmannen i Lørenskog

[Signature]
Sigr.

MOTTATT
28 MAI 2019
Lørenskog kommune

19/3839-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 842 566 142	Kommunens adresse p.b. 304 1471 Lørenskog	Kontaktperson SKM 90775842

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Skårersletta Næringseiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 991 100 121	E-postadresse	
Adresse Karenslyst Alle 9A	Postnummer 0278	Poststed Oslo	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr. 0230	Kommunens navn Lørenskog	Gårdsnr. 101	Bruksnr. 14
Festnr.			

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991100121	Skårersletta Næringseiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	13		25				37				49			
2		14		26				38				50			
3		15		27				39				51			
4		16		28				40				52			
5		17		29				41				53			
6		18		30				42				54			
7		19		31				43				55			
8		20		32				44				56			
9		21		33				45				57			
10		22		34				46				58			
11		23		35				47				59			
12		24		36				48				60			
Sum tellere:		15128				Nevner =		15128							

Dato 13.05.2019	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>


Dato	Inngiverens underskrift
13.05.2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 13.05.2019	<i>Anders Kristian Dahl</i>	ANDERS KRISTIAN DAHL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 13.05.2019	<i>Johan Jørgen Holst</i>	Johan Jørgen Holst
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	<i>FOR HJEMMELSHAVEN SKÅREKYLETA NIKKARSEN</i>	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr	Festnr
0230	Lørenskog	101	14	
Dato	Underskrift	Stempel		
03.07.2019	<i>Sabrye Kelandi</i>	 Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA		


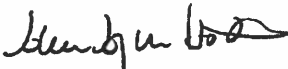
Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	<i>Anders Kristian Dahl</i> <i>Johan Jørgen Holst</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Samelebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet	B = tilleggsareal i bygning												
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		15128		Nevner =		15128													

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	<i>Anders Kristian Dahl</i> <i>Anders Gunn</i>

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4 Gnr 101, bnr 14 - Lørenskog kommune																			
Eiendommen søkes oppdeilt i eterseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sammenbrutt (teller)				Tilleggsareal									
		B = boligseksjon (omfatter også midt-boliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brutt (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brutt (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brutt (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brutt (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brutt (teller)	Tilleggsareal
1	B	41	B	46	B	93	B	91	B	90	B	136	B	104	B	181	B	62	B
2	B	41	B	47	B	30	B	92	B	38	B	137	B	60	B	182	B	69	BG
3	B	69	BG	48	B	69	B	93	B	38	B	138	B	81	B	183	B	42	B
4	B	41	B	49	B	35	B	94	B	30	B	139	B	42	B	184	B	63	B
5	B	41	B	50	B	96	B	95	B	96	B	140	B	104	B	185	B	62	B
6	B	86	BG	51	B	69	B	96	B	81	B	141	B	60	B	186	B	79	B
7	B	69	B	52	B	35	B	97	B	94	B	142	B	69	B	187	B	42	B
8	B	41	B	53	B	96	B	98	B	81	B	143	B	100	B	188	B	63	B
9	B	41	B	54	B	38	BG	99	B	94	B	144	B	69	B	189	B	62	B
10	B	90	B	55	B	92	BG	100	B	64	BG	145	B	100	B	190	B	79	B
11	B	69	B	56	B	97	BG	101	B	54	BG	146	B	41	BG	191	B	42	B
12	B	41	B	57	B	50	BG	102	B	73	BG	147	B	39	BG	192	B	63	B
13	B	41	B	58	B	97	B	103	B	41	BG	148	B	81	BG	193	B	62	B
14	B	90	B	59	B	30	B	104	B	73	B	149	B	60	BG	194	B	80	B
15	B	69	B	60	B	38	B	105	B	41	B	150	B	49	BG	195	B	42	B
16	B	41	B	61	B	38	B	106	B	84	B	151	B	60	B	196	B	63	B
17	B	41	B	62	B	92	B	107	B	54	B	152	B	64	B	197	B	62	B
18	B	90	B	63	B	97	B	108	B	73	B	153	B	41	B	198	B	79	B
19	B	33	B	64	B	30	B	109	B	41	B	154	B	39	B	199	B	92	B
20	B	31	B	65	B	38	B	110	B	84	B	155	B	81	B	200	B	82	B
21	B	63	B	66	B	38	B	111	B	54	B	156	B	60	B	201	B	92	B
22	B	41	B	67	B	92	B	112	B	73	B	157	B	64	B	202	B	84	B
23	B	49	B	68	B	97	B	113	B	41	B	158	B	41	B	203	B	87	BG
24	B	44	B	69	B	30	B	114	B	84	B	159	B	39	B	204	B	55	B
25	B	91	B	70	B	38	B	115	B	54	B	160	B	81	B	205	B	115	BG
26	B	105	BG	71	B	38	B	116	B	73	B	161	B	60	B	206	B	96	B
27	B	70	BG	72	B	92	B	117	B	41	B	162	B	64	B	207	B	55	B
28	B	44	B	73	B	94	B	118	B	84	B	163	B	41	B	208	B	115	B
29	B	91	B	74	B	74	B	119	B	54	B	164	B	39	B	209	B	96	B
30	B	105	B	75	B	94	B	120	B	76	B	165	B	81	B	210	B	55	B
31	B	42	B	76	B	74	B	121	B	93	B	166	B	60	B	211	B	115	B
32	B	36	B	77	B	50	BG	122	B	87	BG	167	B	64	B	212	B	96	B
33	B	44	B	78	B	96	BG	123	B	60	B	168	B	41	B	213	B	55	B
34	B	91	B	79	B	90	BG	124	B	81	BG	169	B	39	B	214	B	115	B
35	B	105	B	80	B	38	BG	125	B	42	BG	170	B	81	B	215	B	96	B
36	B	42	B	81	B	90	B	126	B	81	B	171	B	100	B	216	B	55	B
37	B	36	B	82	B	38	B	127	B	42	B	172	B	69	B	217	B	115	B
38	B	44	B	83	B	38	B	128	B	104	B	173	B	100	B	218	B	82	B
39	B	91	B	84	B	30	B	129	B	60	B	174	B	69	B	219	B	92	B
40	B	105	B	85	B	96	B	130	B	81	B	175	B	36	B	220	N	157	B
41	B	42	B	86	B	90	B	131	B	42	B	176	B	36	B	221	N	132	
42	B	36	B	87	B	38	B	132	B	104	B	177	B	50	B	222	N	132	
43	B	69	B	88	B	38	B	133	B	60	B	178	B	49	B	223	N	121	
44	B	35	B	89	B	30	B	134	B	81	B	179	B	42	BG	224	N	7	B
45	B	96	B	90	B	96	B	135	B	42	B	180	B	63	B	225	N	157	B
																226	N	28	B
Sum tellere:		15128				Nevner =				15128									
Dato		Innsenderens underskrift																	
13.05.2019		 																	

Situasjonskart



Eiendom:

Gnr _ Bnr _

Dato:

24.09.2019

Målestokk:

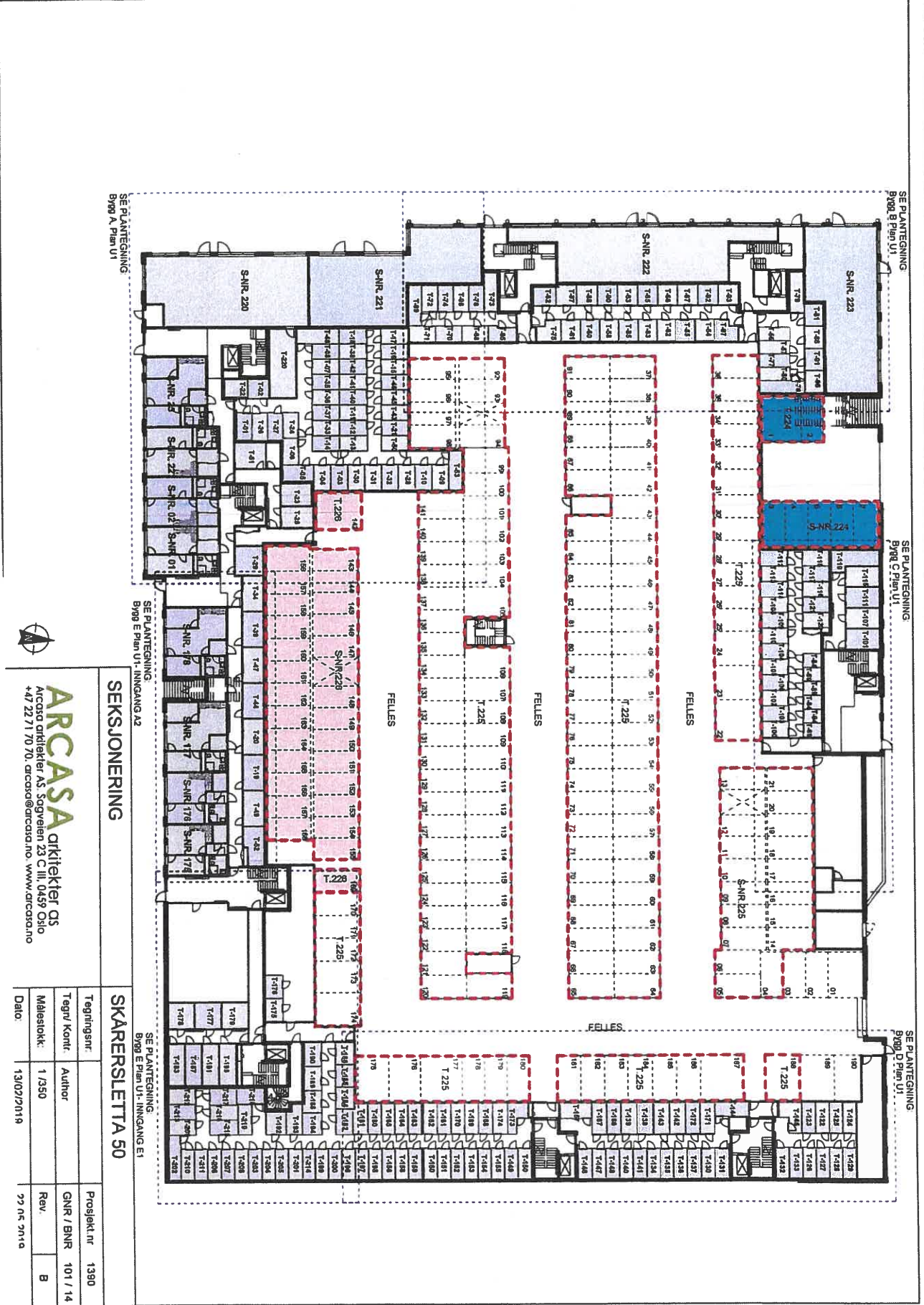
1:1000



UTM-32



23.05.2019 08:16:53



SEKSJONERING

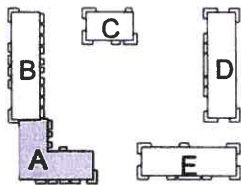
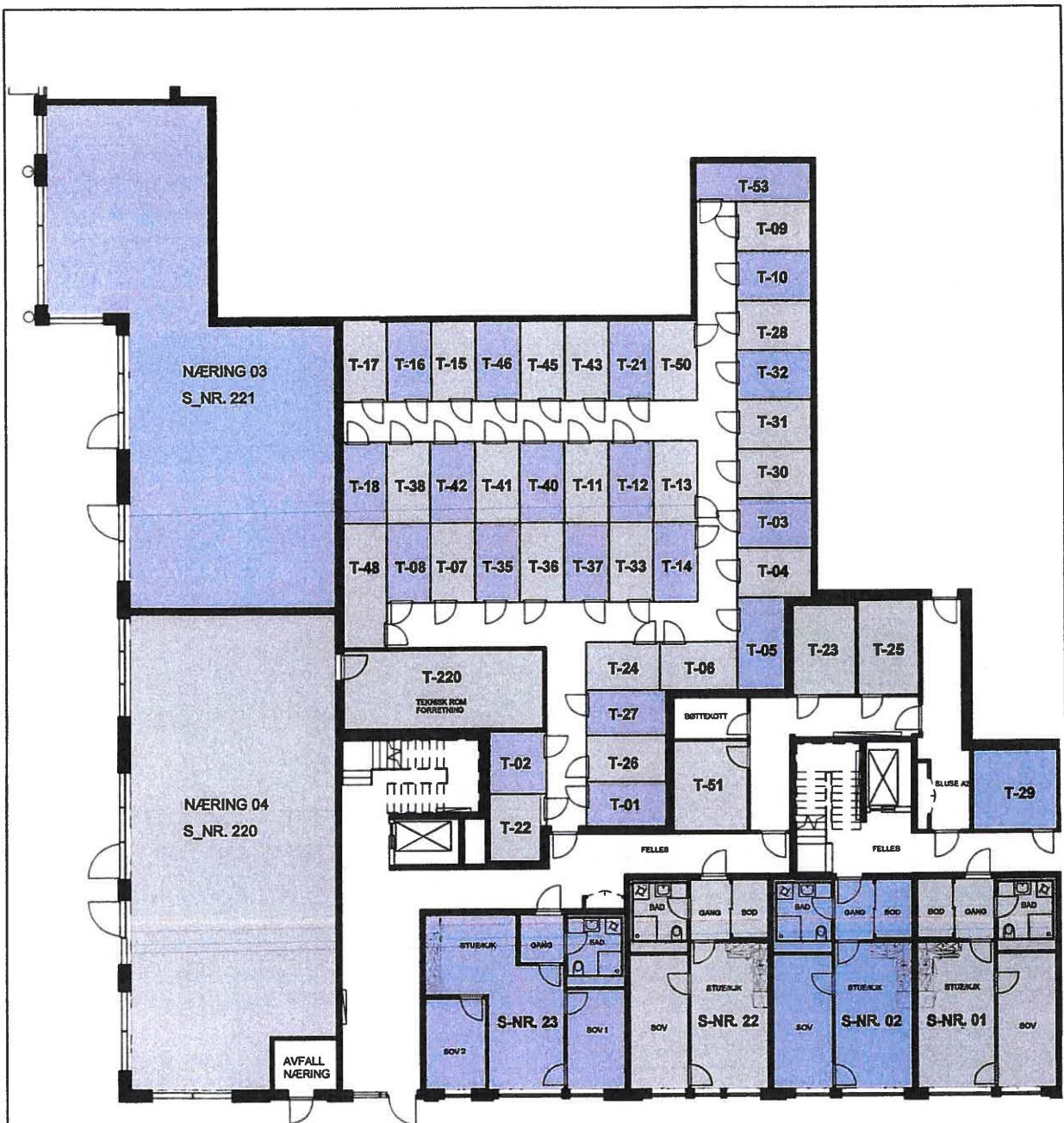
SKARERSLETTA 50

SEKSJONERING		SKARERSLETTA 50	
Tegningsnr.	Author	Prosjekt nr.	1390
Tegnr/ Konfr.	Author	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1/350	Rev	B
Date:	13/02/2019		22.05.2019

ARCASA arkitekter AS
 Arcaso arkitektur AS, Sogveien 23 C, Ill. 0459 OSLO
 +47 22 71 70 70, arcaso@arcasa.no, www.arcasa.no



03.04.2019 11:56:44



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



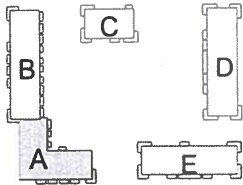
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Bygg A, Plan U1	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

25.09.2019 14:24:47



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSDDEL
- TILLEGGSDDEL



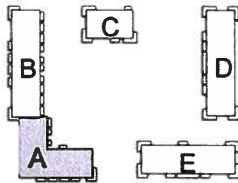
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	C
Dato:	13/02/2019		25.09.2019

03.04.2019 11:58:37



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



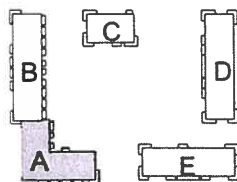
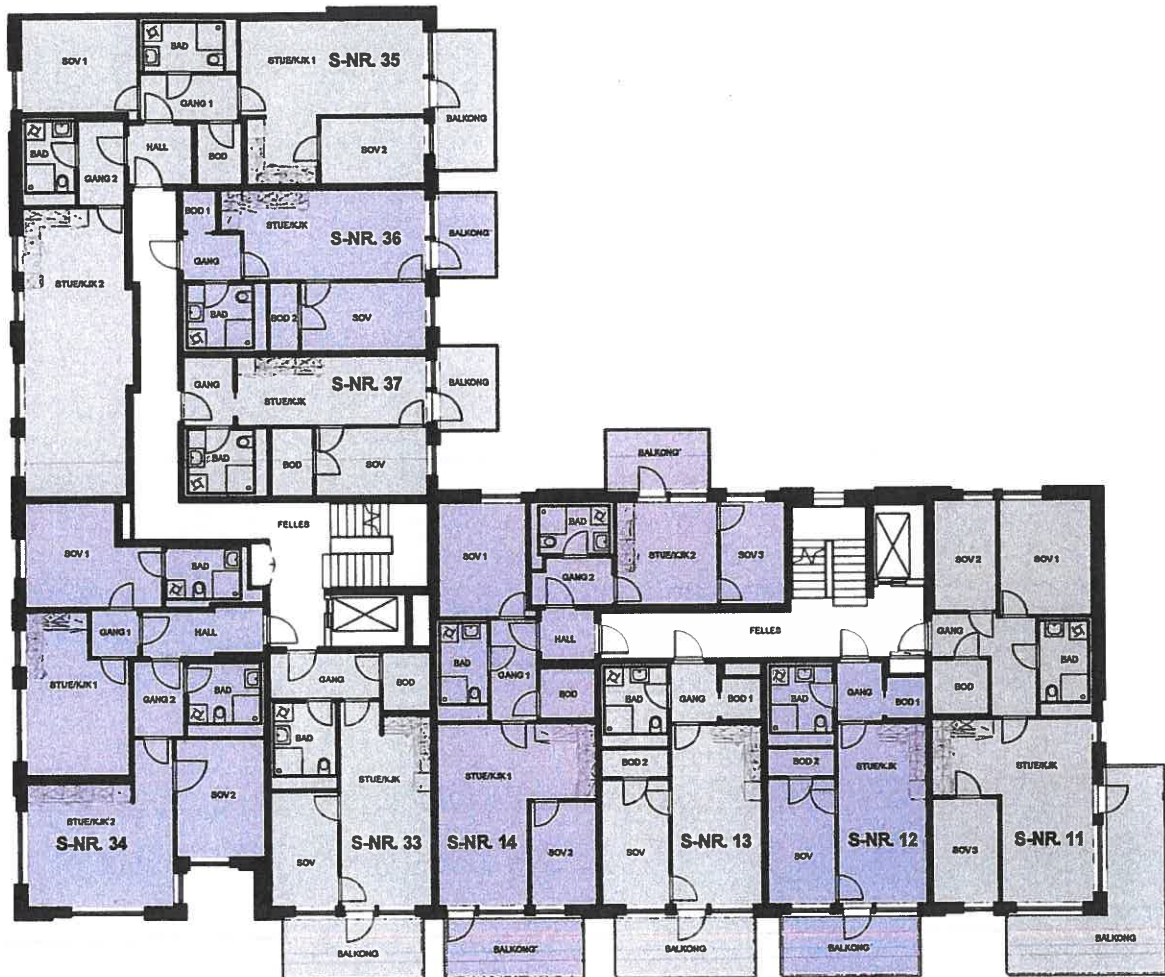
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 11:58:04

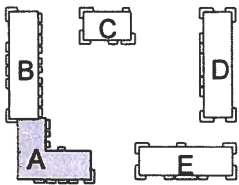


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk A- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 200	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 11:59:10



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



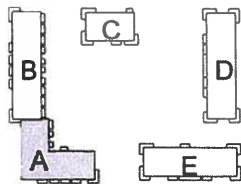
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr.	Blokk A- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 11:58:17



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



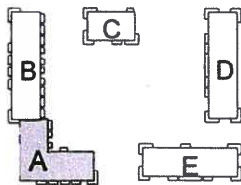
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 11:59:22

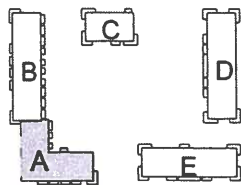
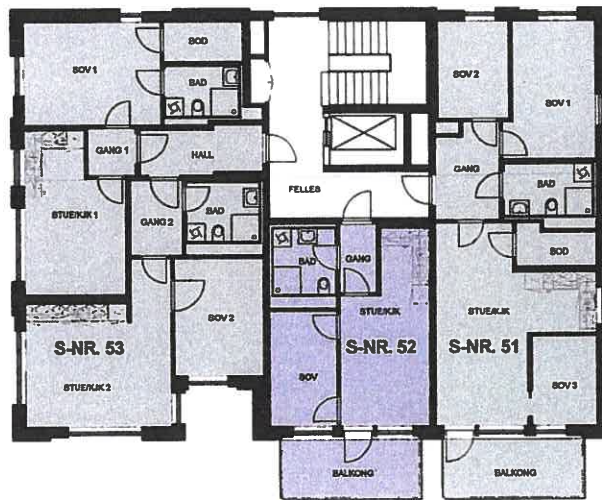


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk A- Plan 6 Etd	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 200	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 11:59:28



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



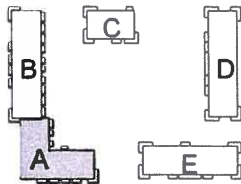
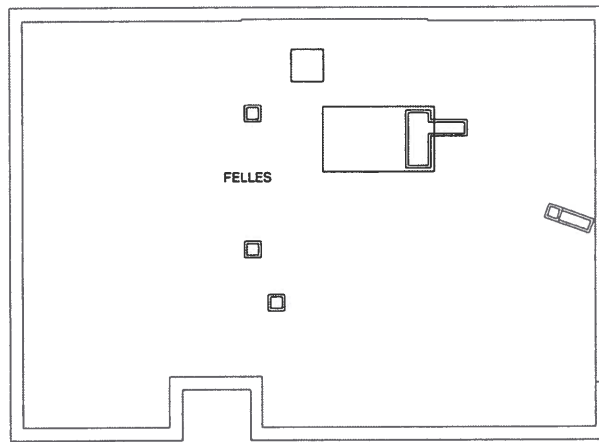
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 11:59:32



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



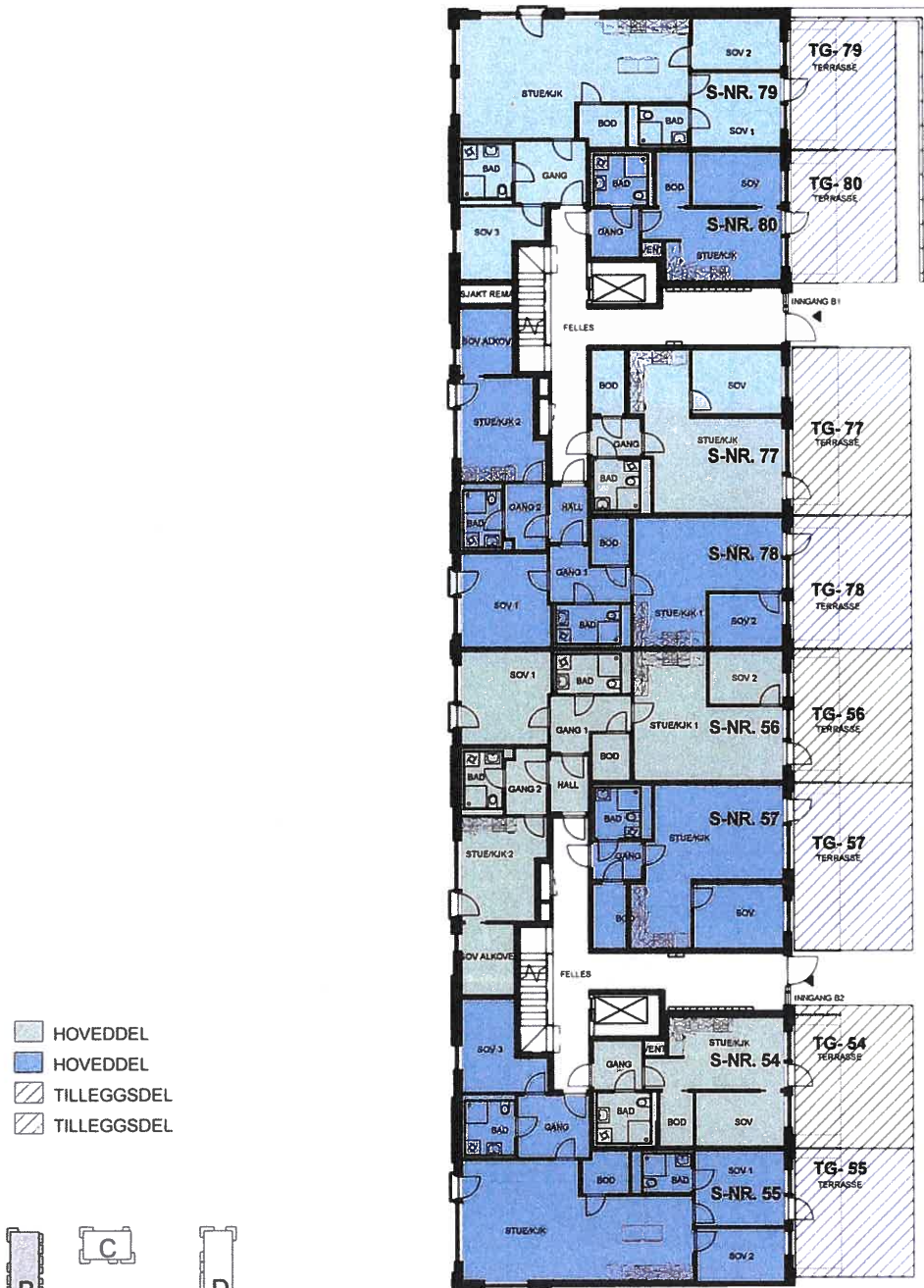
SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<div style="text-align: center;"> <h2 style="margin: 0;">ARCASA</h2> <p style="margin: 0;">arkitekter as</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p> </div>	Tegningsnr:	Blokk A- Takplan	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

03.04.2019 11:59:38

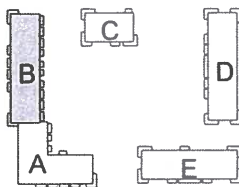


SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Bygg B, Plan U1	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA/ PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

25.09.2019 14:24:52



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSDDEL
- TILLEGGSDDEL



SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 1 Etg	Prosjekt nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	C
Dato:	13/02/2019		25.09.2019

03.04.2019 11:59:51



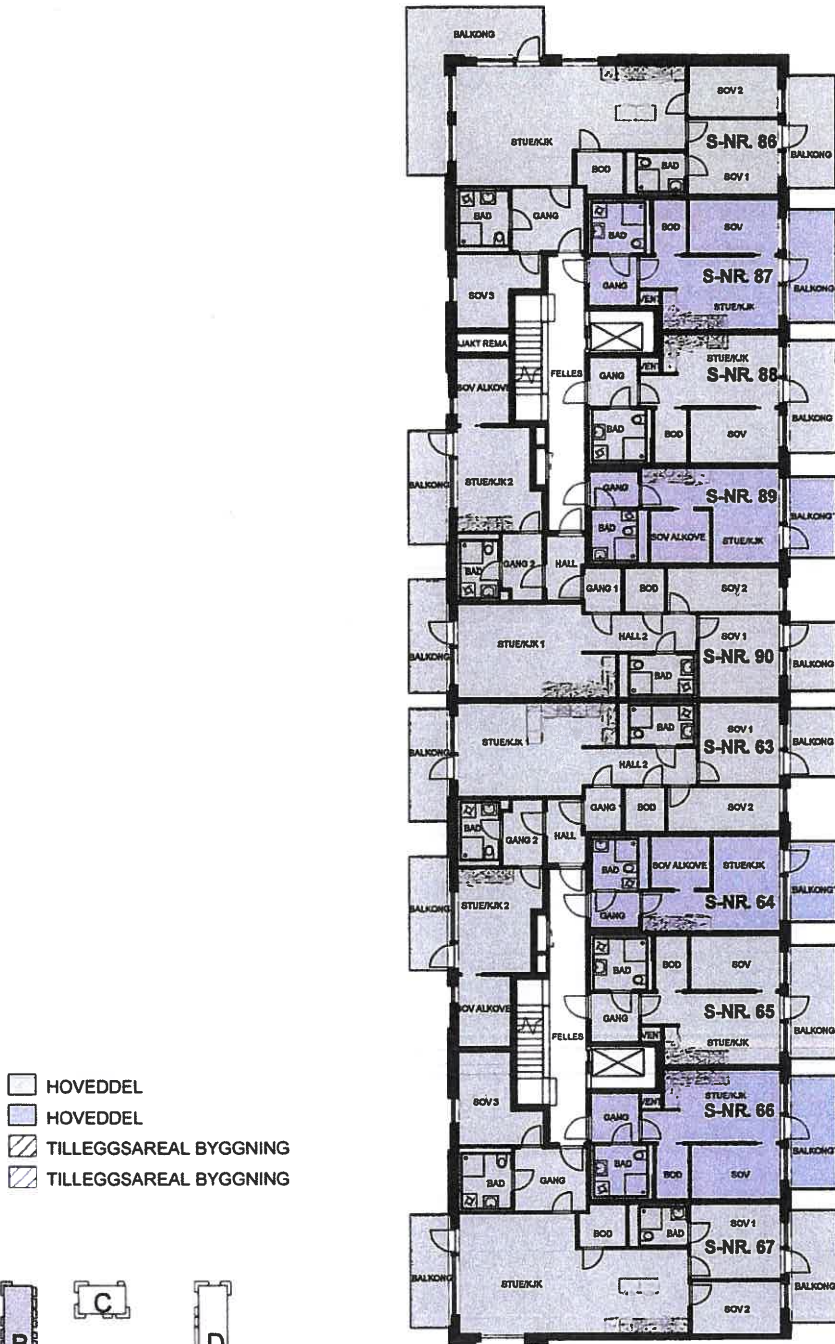
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

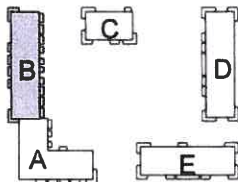
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 11:56:56



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

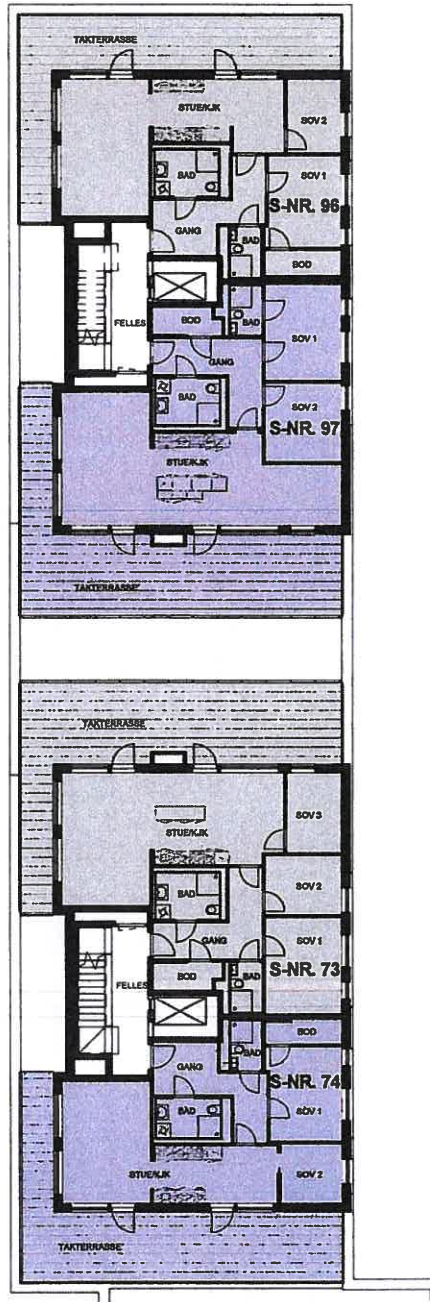
Tegningsnr:	Blokk B- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.00:02

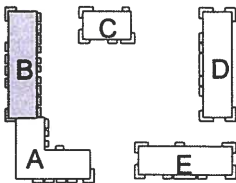


SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk B- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12.00.09



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



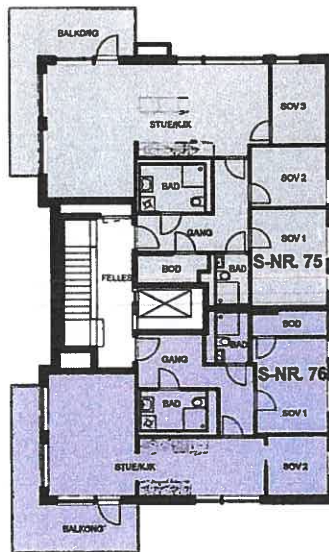
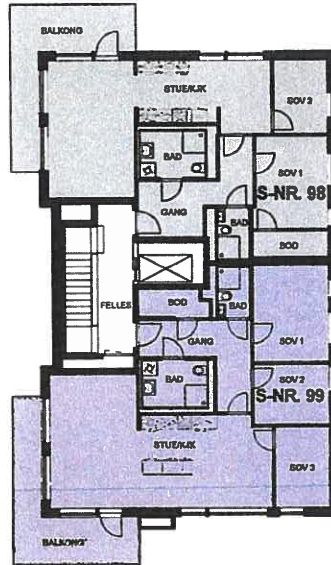
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

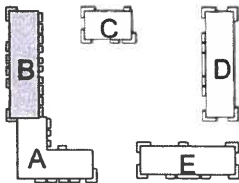
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.00.16

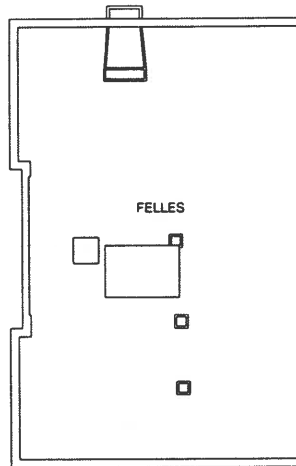
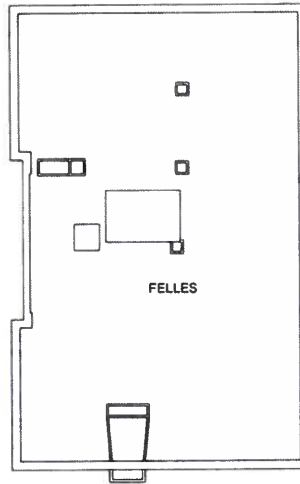


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

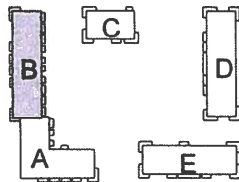


SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as</p> <p style="margin: 0; font-size: 10px;">Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo</p> <p style="margin: 0; font-size: 10px;">+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk B- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

03.04.2019 12:00:21



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSSAREAL BYGGNING



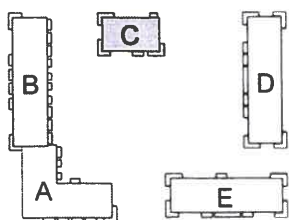
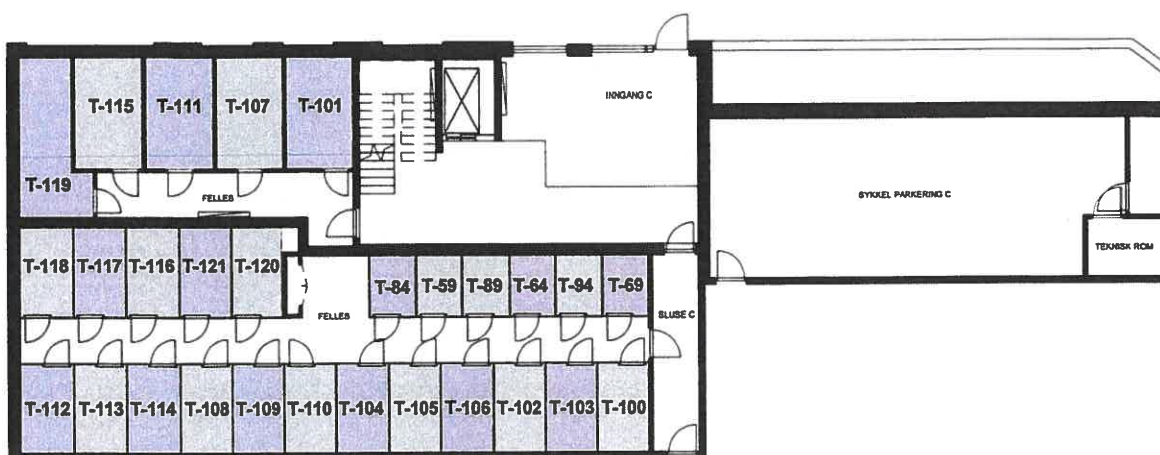
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk B- Takplan	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.00.28



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



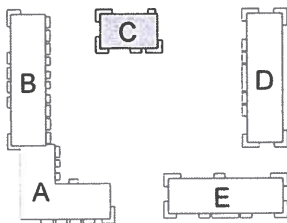
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Bygg C, Plan U1	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

25.09.2019 14:26:02



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSDDEL
- TILLEGGSDDEL



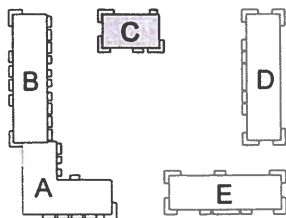
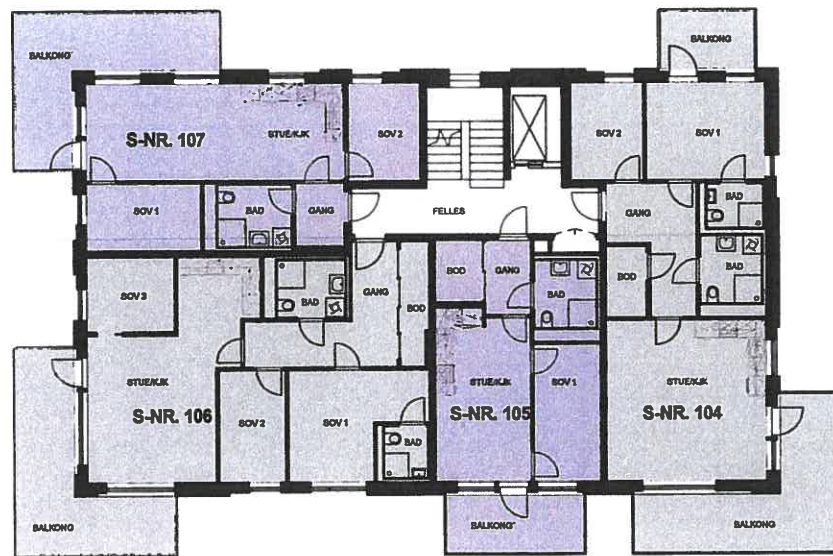
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk C- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	C
Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

03.04.2019 12.00.38



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



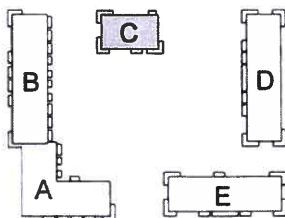
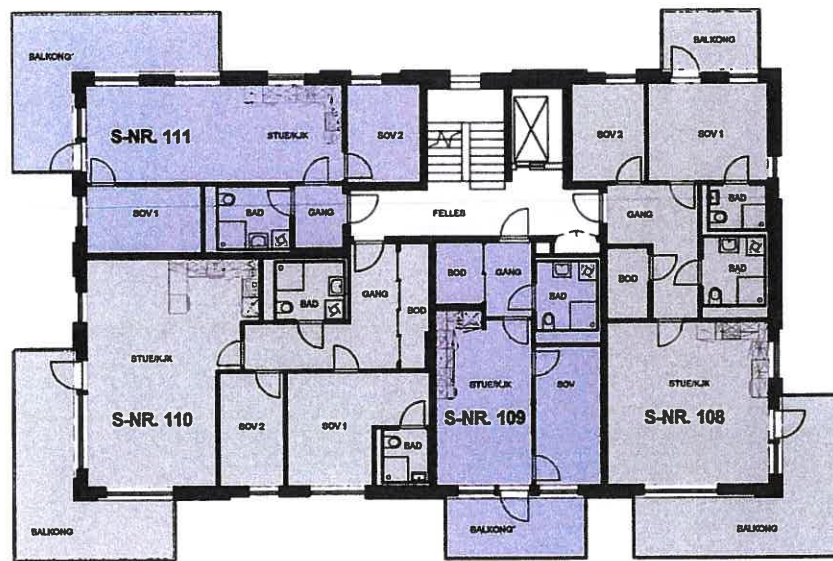
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk C- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12:00:43



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



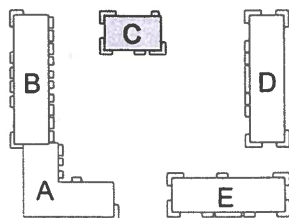
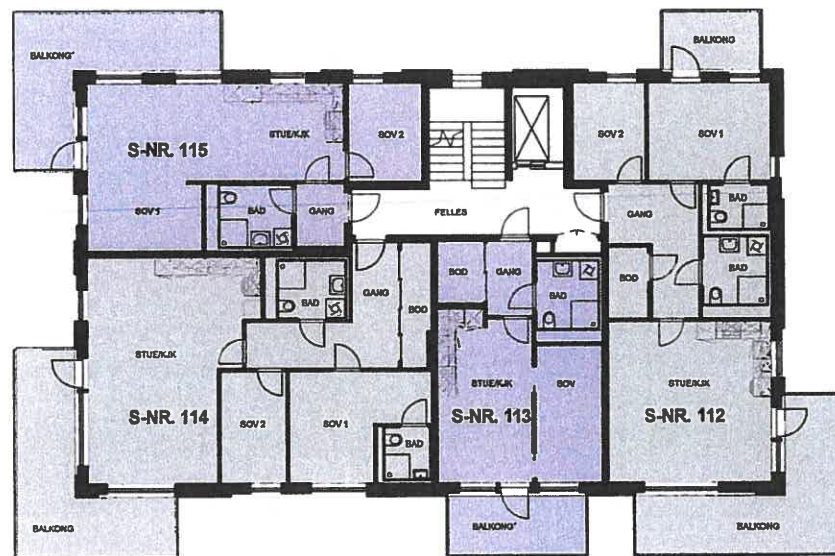
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk C- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.00.52

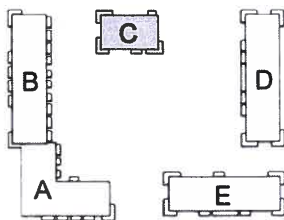
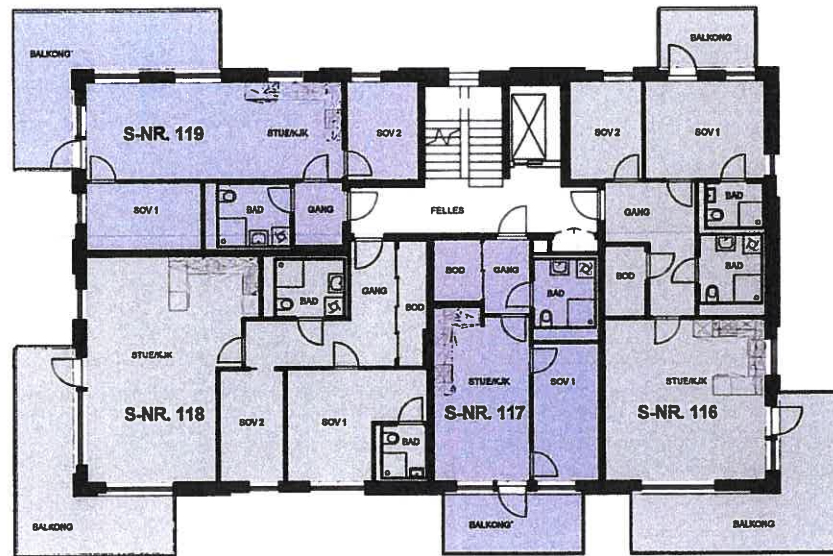


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr: Blokk C- Plan 4 Etd	Prosjekt.nr 1390		
	Tegn/ Kontr. SA / PB	GNR / BNR 101 / 14		
	Målestokk: 1 / 200	Rev.	A	
	Dato: 13/02/2019	03.04.2019		

03.04.2019 12:00:59



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



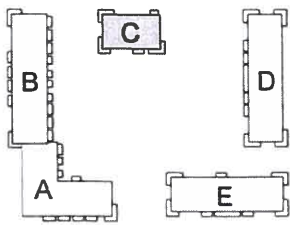
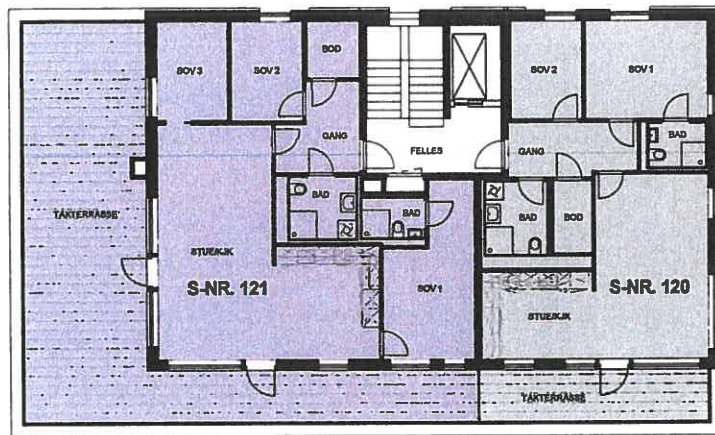
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk C- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12:01:04

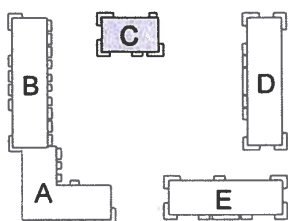
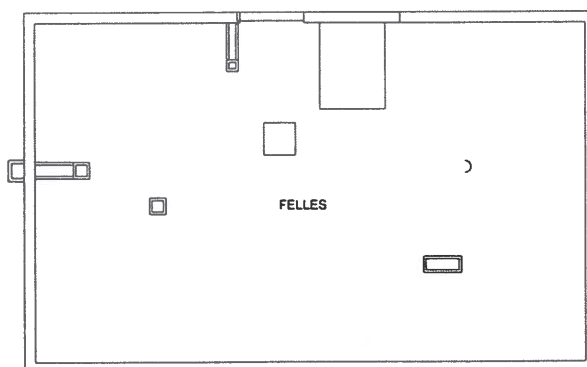


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING




SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 200	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12:01:28

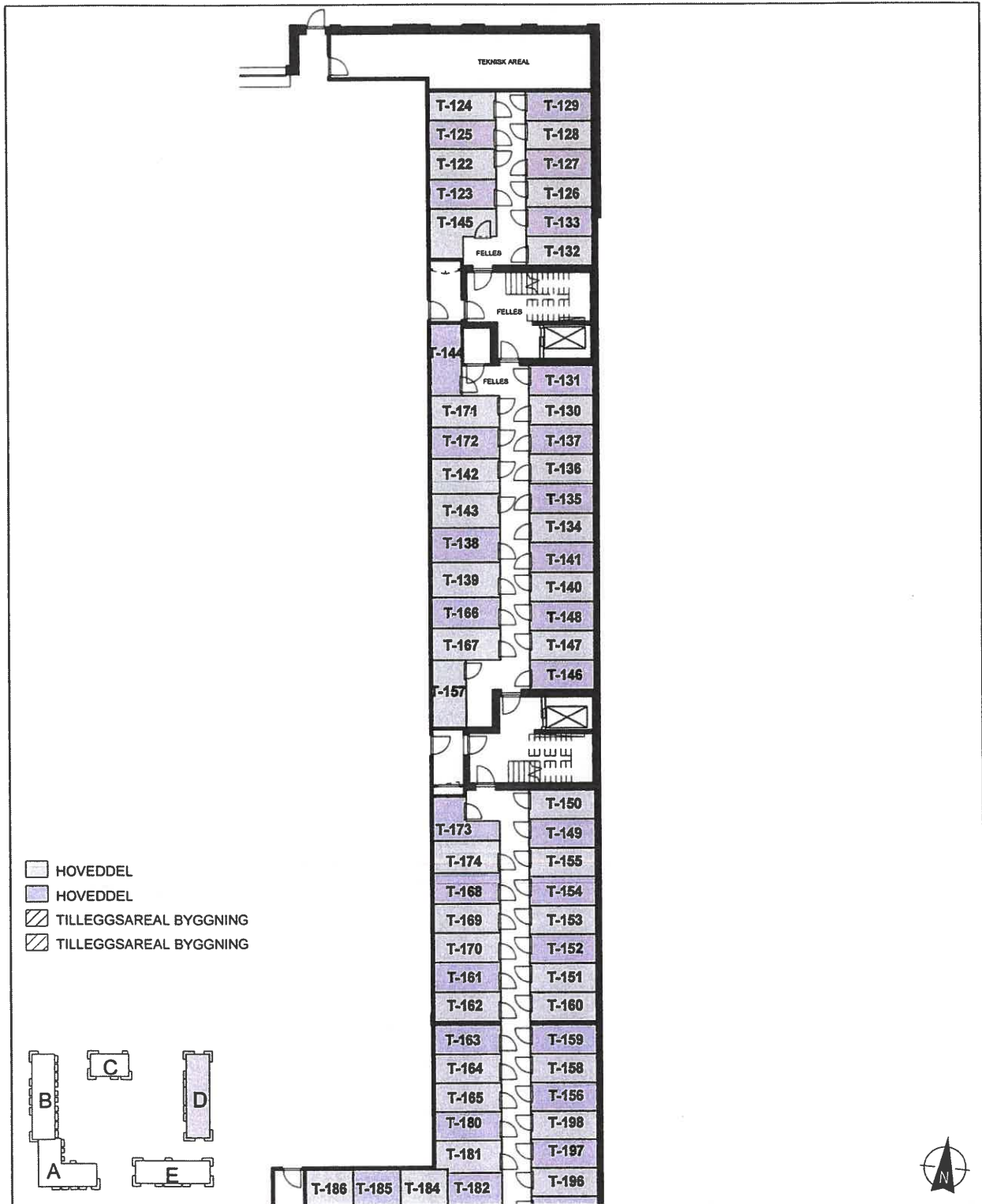


-  HOVEDDEL
-  HOVEDDEL
-  TILLEGGSAREAL BYGGNING
-  TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
 ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Takplan	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12:01:30

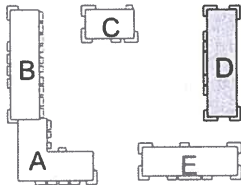


SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Bygg D, Plan U1	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

25.09.2019 14:25:08



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSDEL
- TILLEGGSDEL



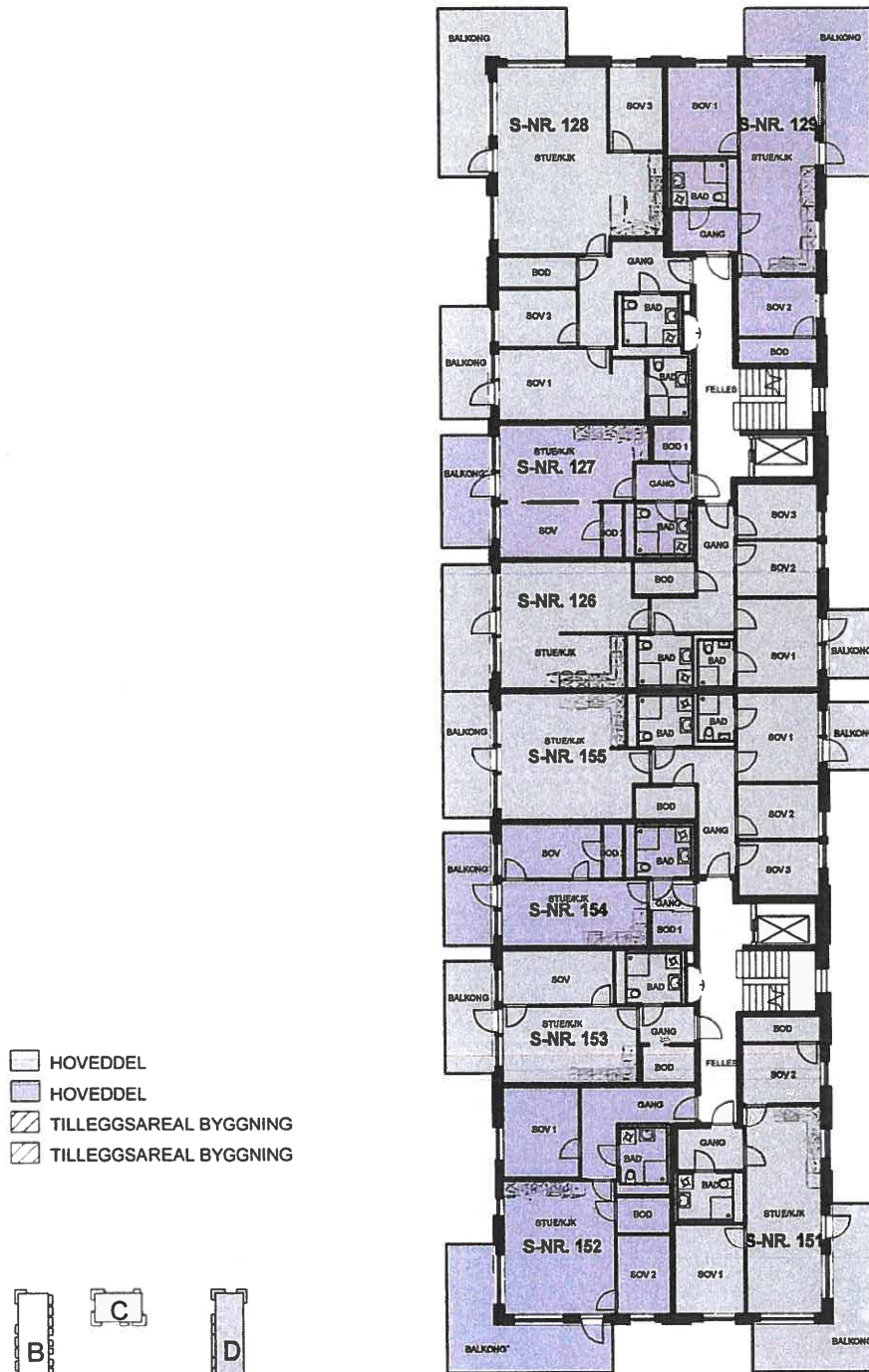
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

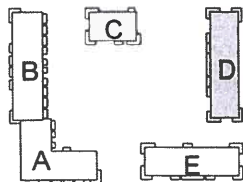
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk D- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	C
Dato:	13/02/2019		25.09.2019

03.04.2019 12.01.41

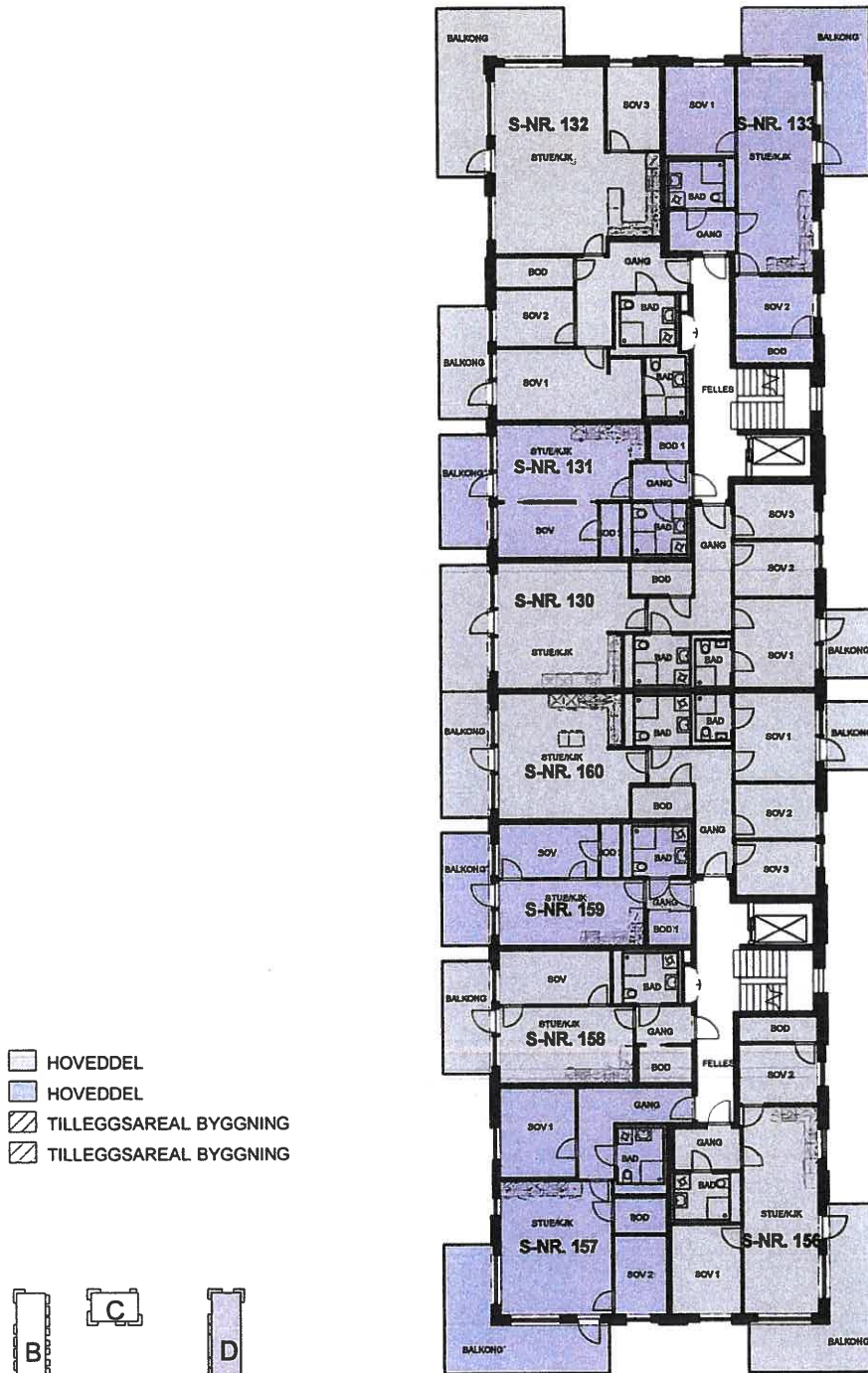


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

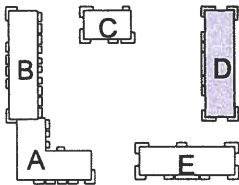


<p>SEKSJONERING</p>	<p>SKÅRERSLETTA 50</p>		
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitektur AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12:01:48

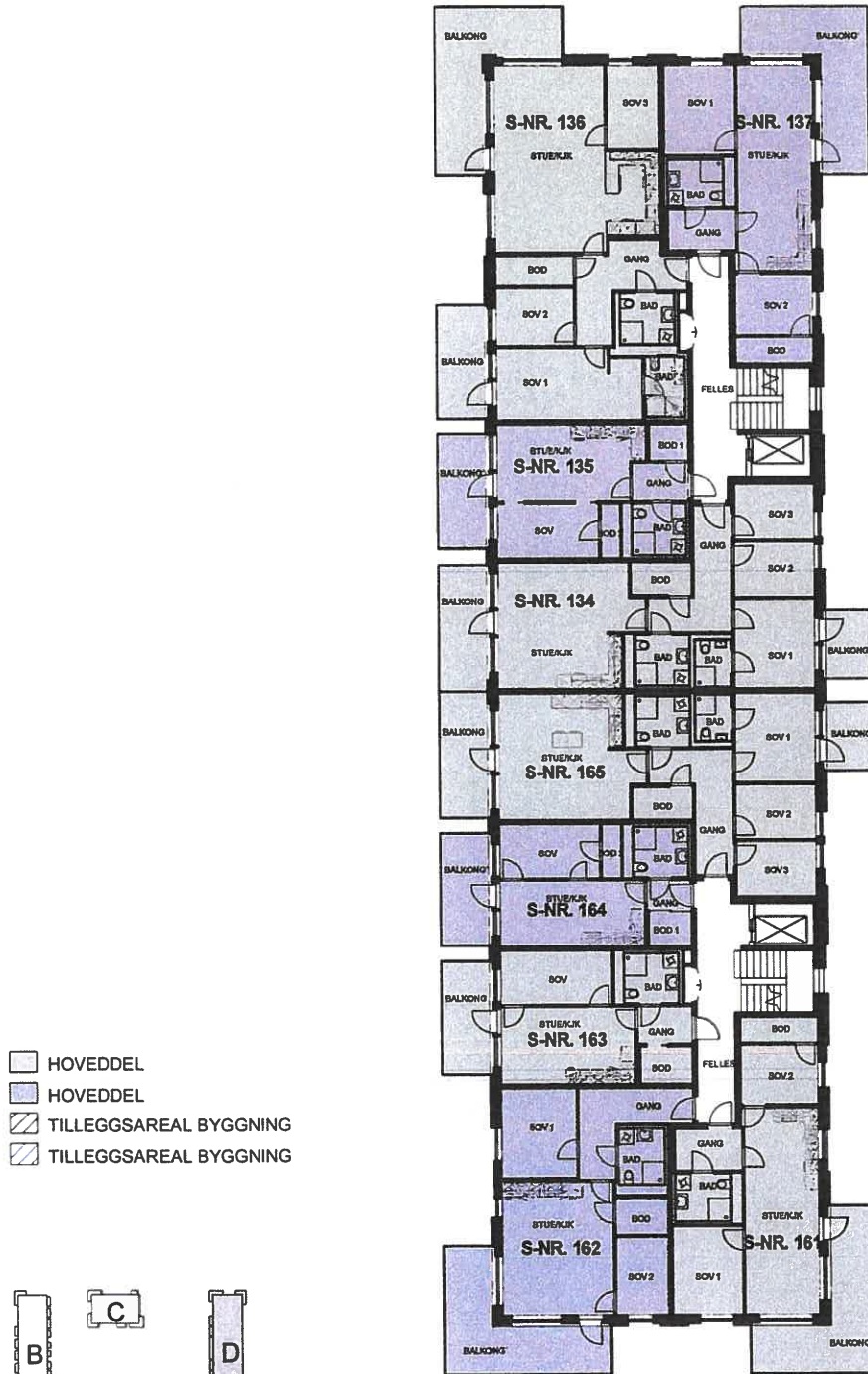


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

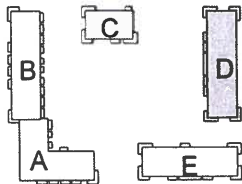


SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12.01.53

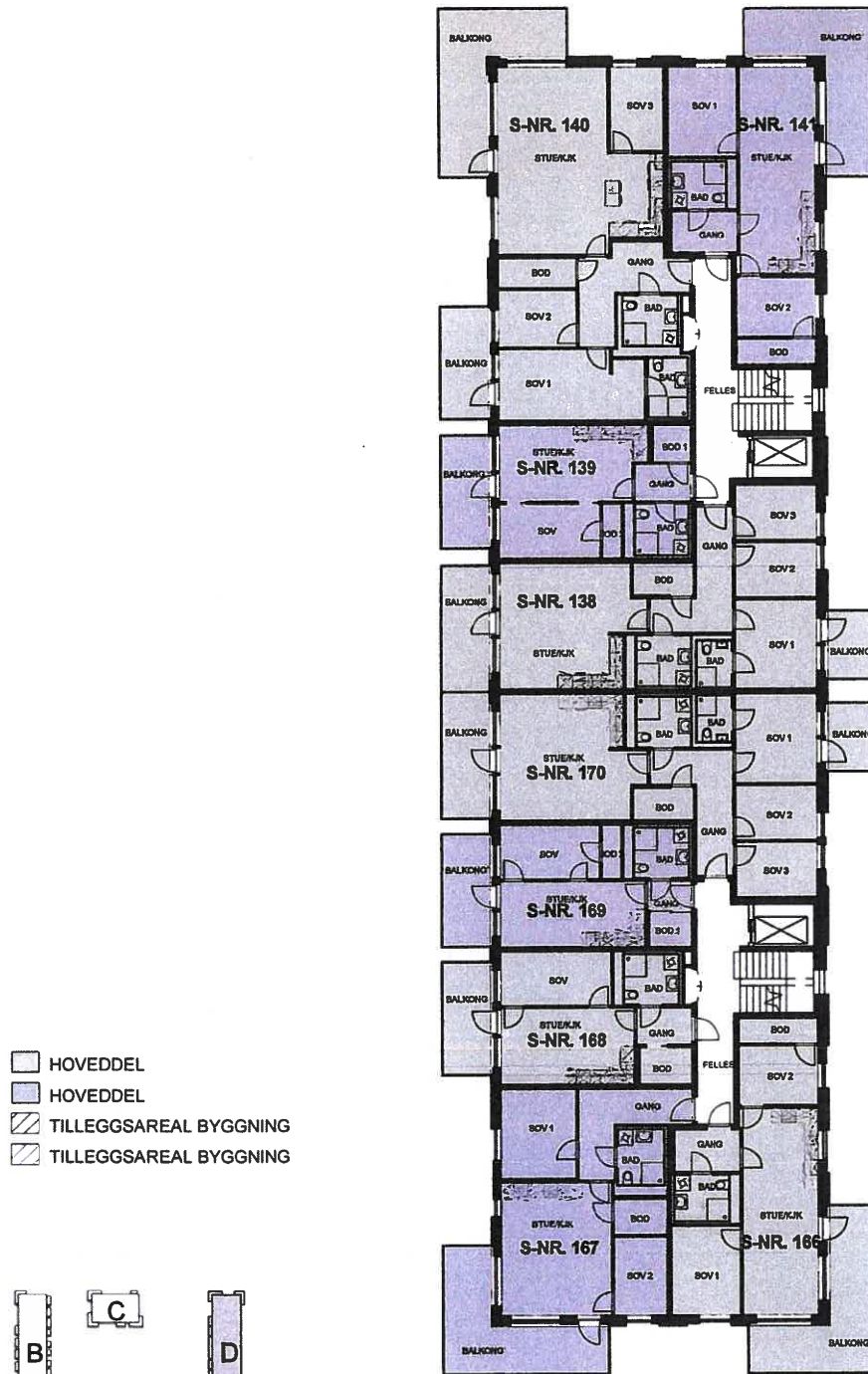


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

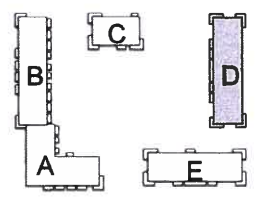


SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<p style="font-size: 24px; margin: 0;">ARCASA arkitekter as</p> <p style="margin: 0;">Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr: Blokk D- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr 1390		
	Tegn/ Kontr. SA / PB	GNR / BNR 101 / 14		
	Målestokk: 1 / 250	Rev.	A	
	Dato: 13/02/2019	03.04.2019		

03.04.2019 12:01:59

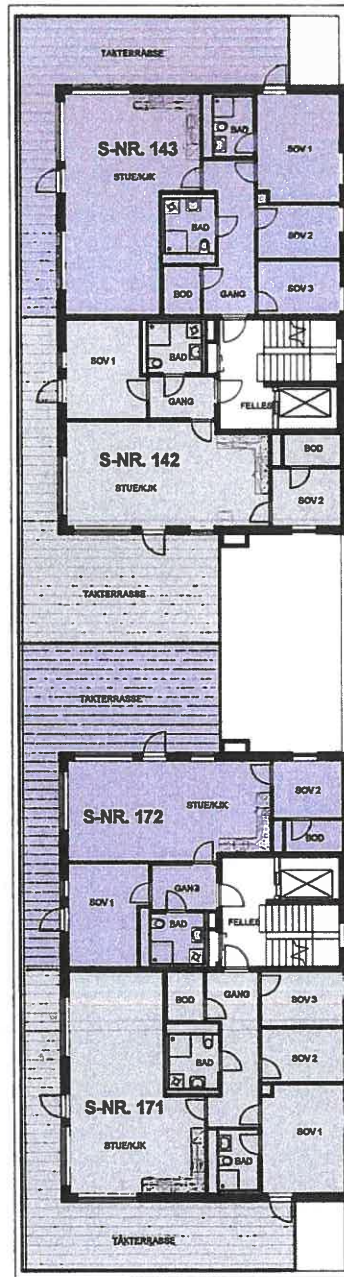


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

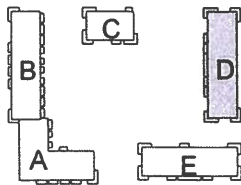


SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12:02:04

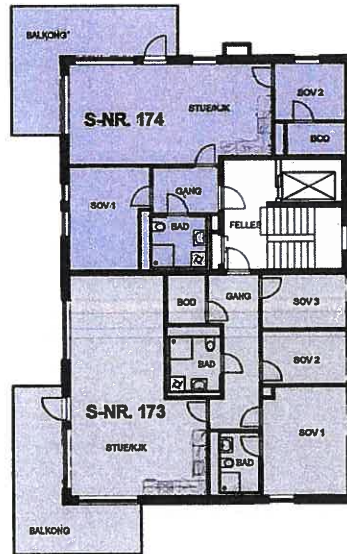
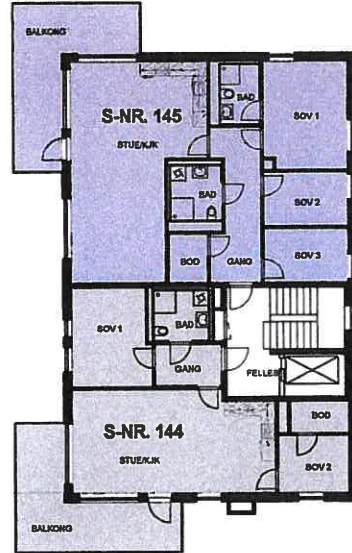


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING

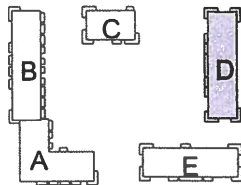


SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.:	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

03.04.2019 12.02.09



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



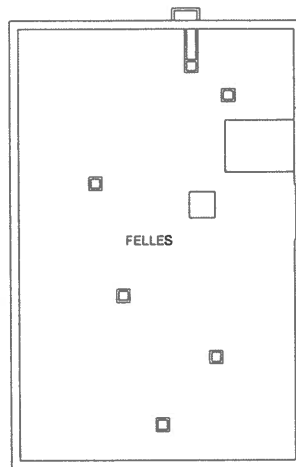
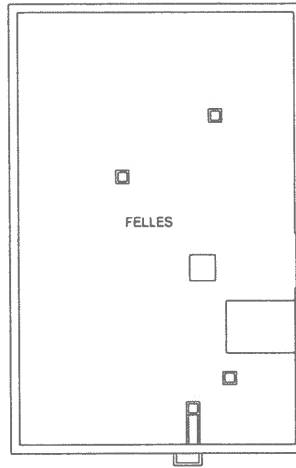
SEKSJONERING





SKÅRERSLETTA 50

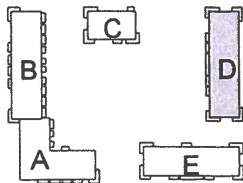
ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk D- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.02.13



-  HOVEDDEL
-  HOVEDDEL
-  TILLEGGSAREAL BYGGNING
-  TILLEGGSAREAL BYGGNING



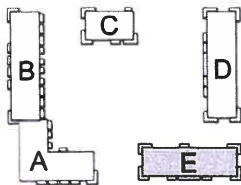
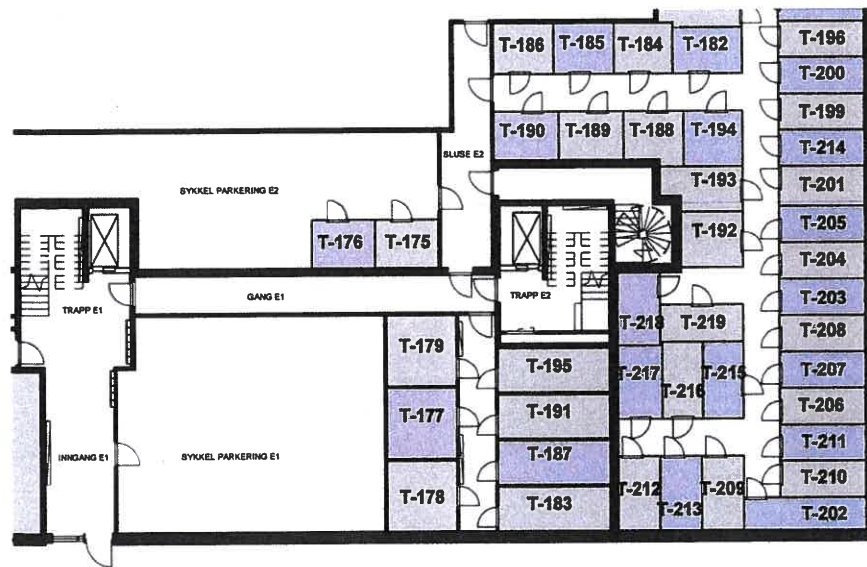
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk D- Takplan	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12:02:19



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



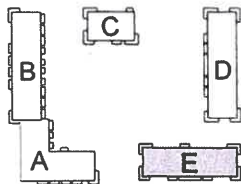
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Bygg E- Plan U1 INNGANG E1	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.02.25



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



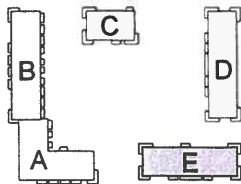
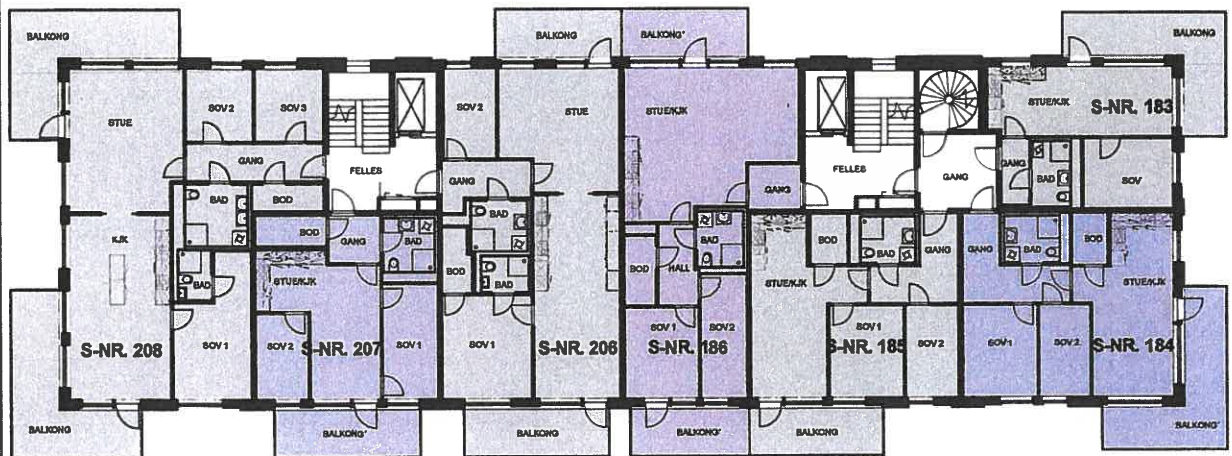
SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50		
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as</p> <p style="margin: 0; font-size: 10px;">Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo</p> <p style="margin: 0; font-size: 10px;">+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Bygg E, Plan U1 INGANG A2	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019

25.09.2019 14:25:17



SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
<p>ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk E- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 / 250	Rev. C
	Dato:	13/02/2019	25.09.2019

03.04.2019 12.02.39



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



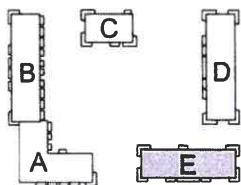
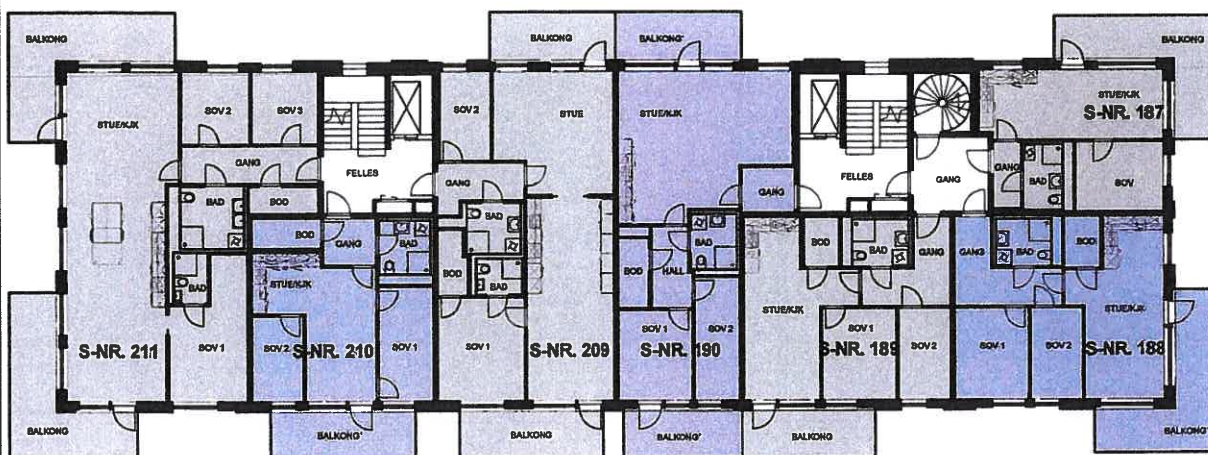
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.02.45



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



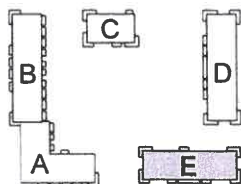
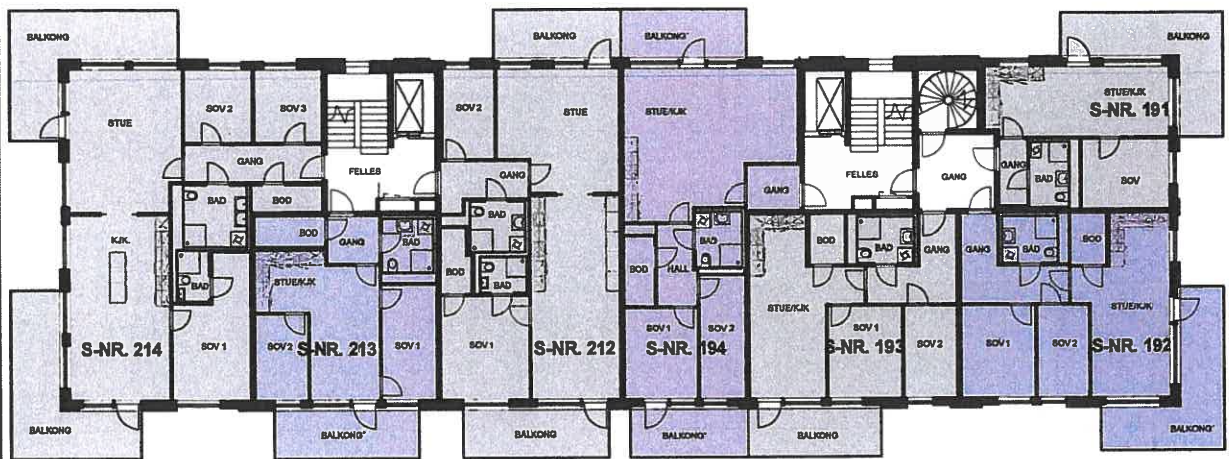
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no


Tegningsnr:	Blokk E- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.02.51

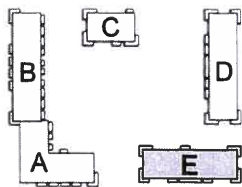
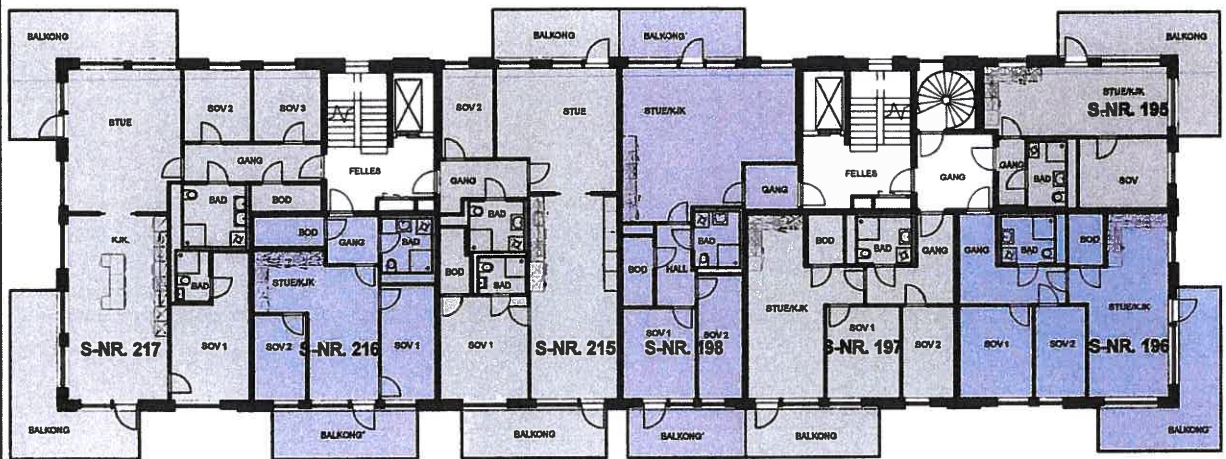


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
 <p>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr: Blokk E- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr 1390		
	Tegn/ Kontr. SA / PB	GNR / BNR 101 / 14		
	Målestokk: 1 / 250	Rev.	A	
	Dato: 13/02/2019	03.04.2019		

03.04.2019 12.02.57



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



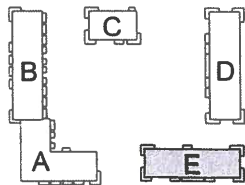
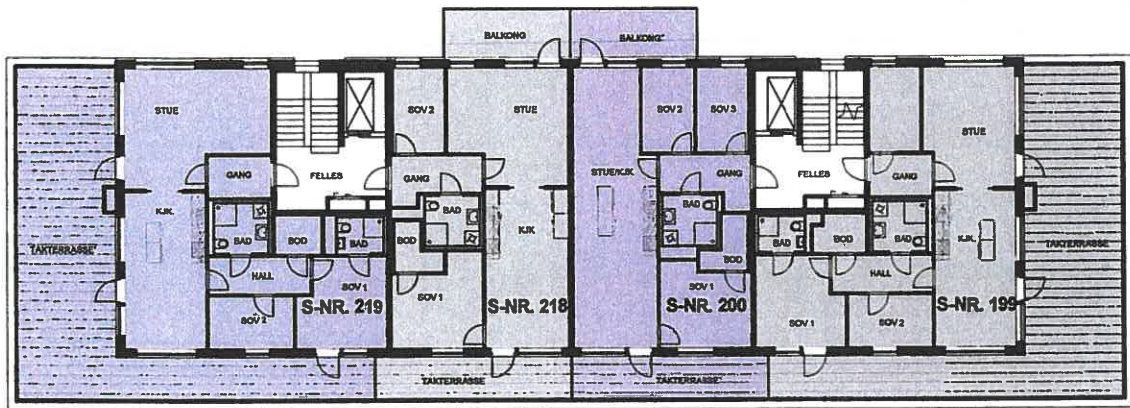
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12.03.03

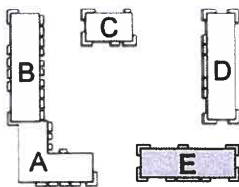
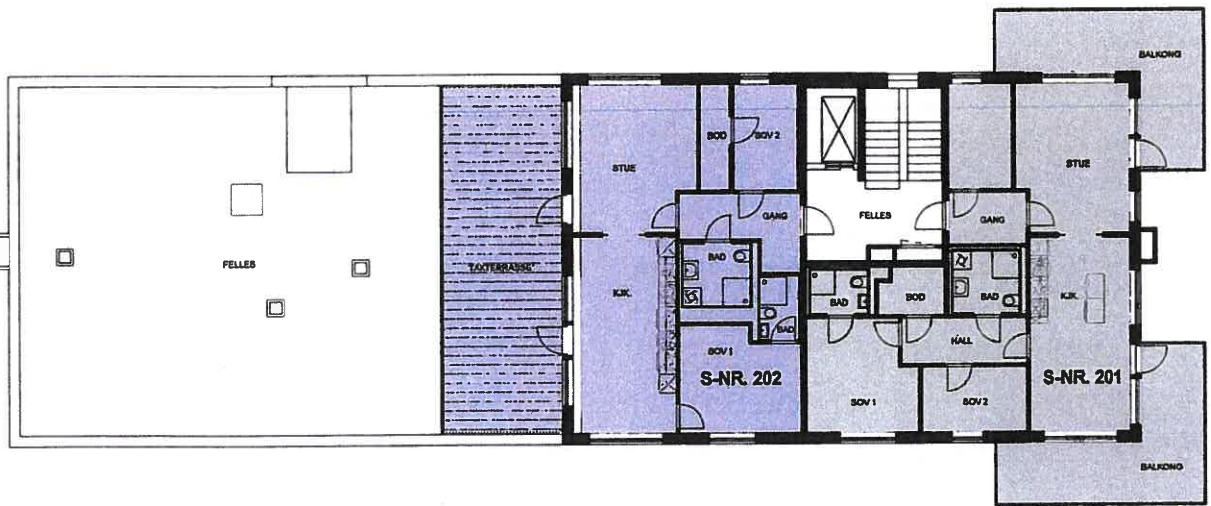


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr:	Blokk E- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr 1390	
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14	
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

03.04.2019 12.03.11



- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



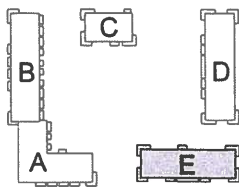
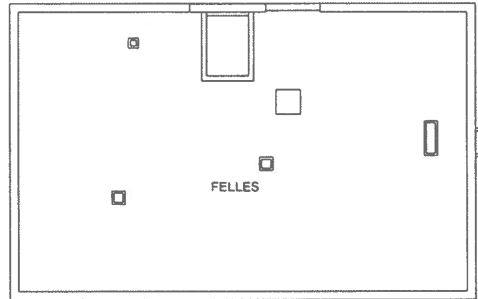
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 / 250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019		03.04.2019

03.04.2019 12:03:16

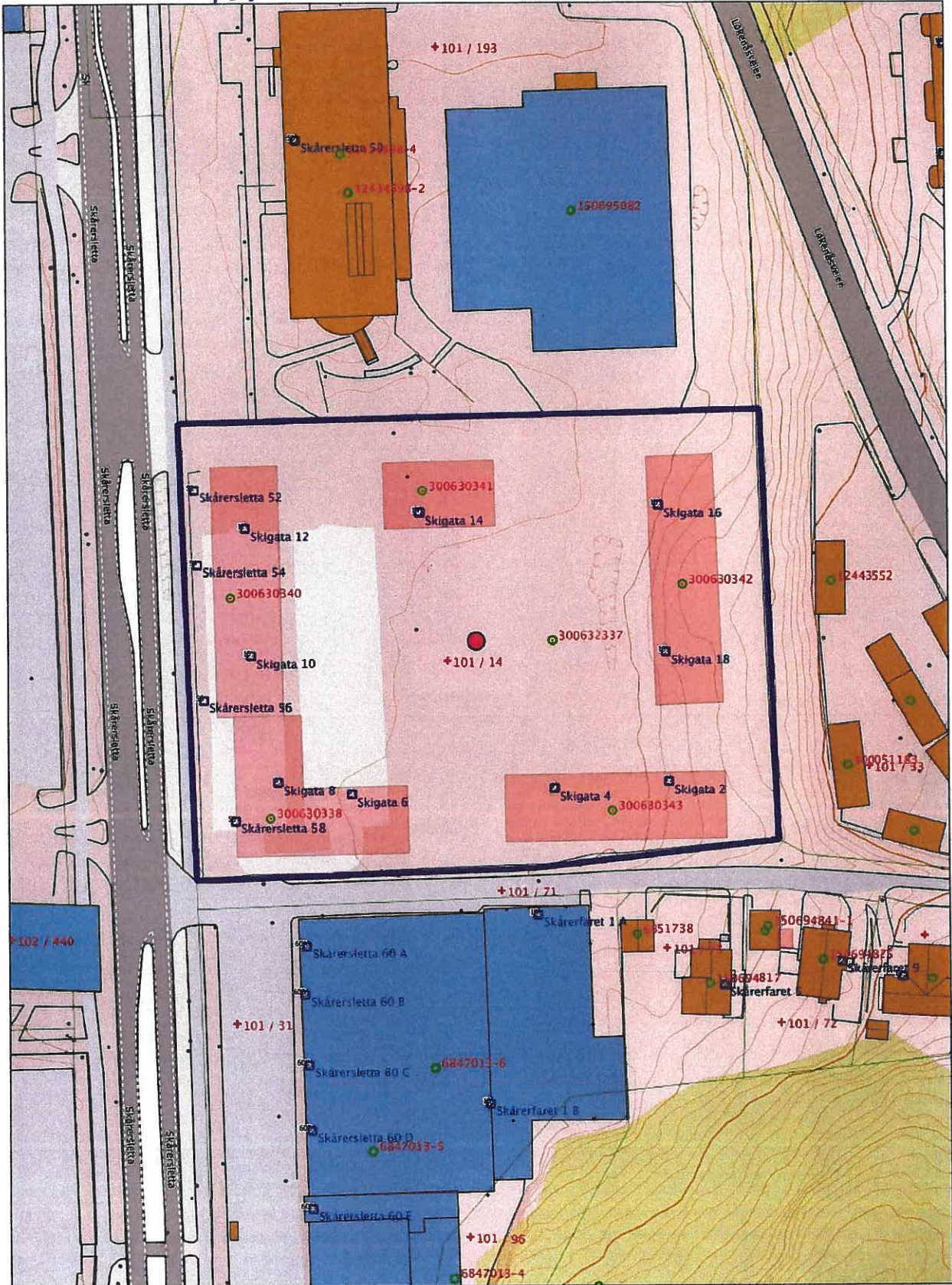


- HOVEDDEL
- HOVEDDEL
- TILLEGGSAREAL BYGGNING
- TILLEGGSAREAL BYGGNING



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">ARCASA</p> <p style="margin: 0;">arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no</p>	Tegningsnr: Blokk E- Takplan	Prosjekt.nr 1390		
	Tegn/ Kontr. RG/PB	GNR / BNR 101 / 14		
	Målestokk: 1 / 250	Rev.	A	
	Dato: 13/02/2019	03.04.2019		

FORELUPPIG SITUASJONSKART GNR 101 BNL 14 - LÅNEVSKED



Senterposisjon: 273988.77, 6649624.84
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 16.05.2019


0 10 20 30 40m

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skigata 2, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 101, bnr. 14, snr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 31.07.2024

Rapportdato: 02.08.2024

Oppdragsnr.: 21155-1271

Referansenummer: SB1526

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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 fuktøk.

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, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet bygget i 2020, alle tekniske anlegg og overflater fremstår som nye. To balkonger, bod i leiligheten og ekstern bod i kjeller, egen p-plass i garasjekjeller med elbillader. Se takstrappreport for mer opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med bærekonstruksjoner og skillende vegger i betong, forblendet utvendig med tegl og enkelte felter av fasadeplater. Flate tak med tekking.

Trevindu med utvendig alu-bekledning. Tolags glass i soveromsvinduet. Utadslående trevinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert.

Balkongdør enkel utadslående med trelags glass, alubekledning på utsiden.

Balkonger i betong med impregnert tremmegulv oppå. Rekkverk i stål med stående spiler, høyde 1,25 m.. Avrenning med dryppkant på undersiden av betongelementet. Sidevegg med frosted glass mot nabobalkong. Vegglampe med utebelysning. Overdekket av terrasse i etasjen over. Areal balkong mot tunet er 10 m2. Areal balkong på baksiden er 10 m2.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med eikeparkett i alle rom.
Malte veggflater av betong og plater.
Himlinger av betongelementer med synlige skjøter. Takhøyde i stue er 2,5 m.
Godt vedlikeholdte overflater.

Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet.
Resultat 4 mm.

Hvitmalte glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeåret. Det er antagelig en badekabin som er benyttet. Utbygger har dokumentasjon.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights. Vannskap i himling. Støpt gulv med vannvarmerør. Nedsenk i dusjnise med mindre format på fliser. Det er målt ca 36 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Smøremembran, dokumentasjon innehas av sameiet. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Servant med skuffer under, ettgreps kran, speil med lys over servant, stikkontakter på siden. Svingbare dusjdører i glass, vegghengt toalett med skjult sisterner. Skap for vanntilkobling i himling.

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er fortsatt garantitid som løper på levert bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum og ettgreps kran. Integreerte hvitevarer.
Parkett på gulvet, malte vegger og malt himling av betong.

Ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vanntrykk testet og er ok. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann i fordelingsskapet. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Ventilasjonsaggregat er plassert i boden, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregatet er plassert i himling i boden, ikke undersøkt innvendig i maskinen.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til gulvvarme og tappevann. Det er vannbåren varme i gulvet i alle rom unntatt boden, termostatstyrte.

Sikringsskap er plassert i gangen. Sikringskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør med videofunksjon. Waterguard montert og komfyrvakt.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

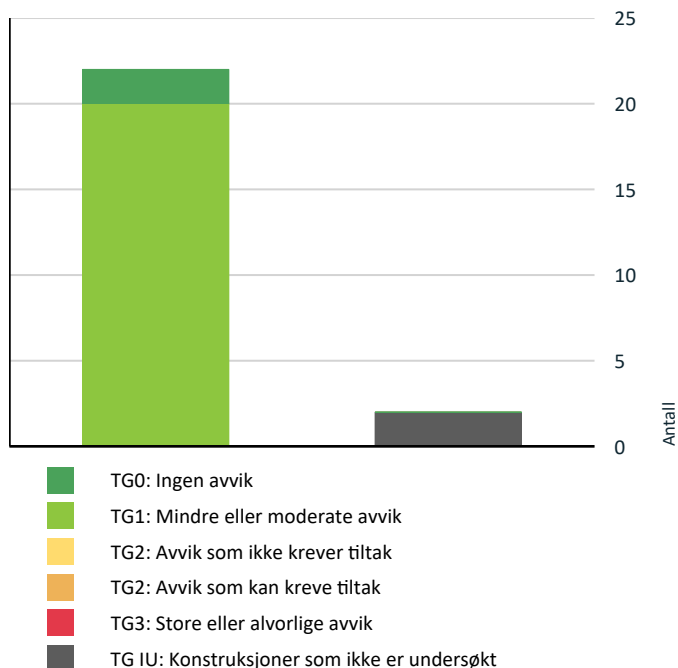
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er oversendt fra eier. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

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 > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2020

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

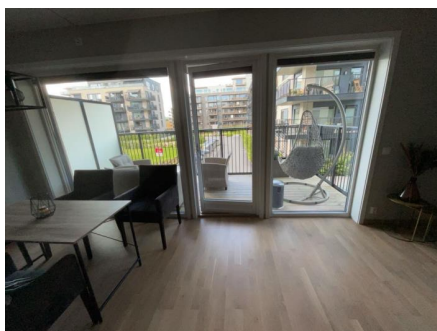
Kommentar

Fra Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Trevindu med utvendig alu-bekledning. Tolags glass i soveromsvinduet. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold.



vinduer

Balkongdører

Balkongdør enkel utadslående med trelags glass, alubekledning på utsiden.

Tilstandsrapport



balkongdører

TG 1 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert.



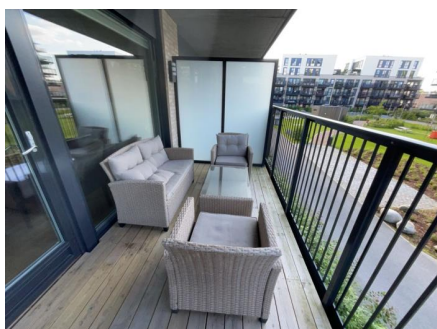
inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i betong med impregnert tremmegulv oppå. Rekkverk i stål med stående spiler, høyde 1,25 m.. Avrenning med dryppkant på undersiden av betongelementet. Sidevegg med frostet glass mot nabobalkong. Vegglampe med utebelysning. Overdekket av terrasse i etasjen over.

Areal balkong mot tunet er 10 m2.

Areal balkong på baksiden er 10 m2.



balkonger

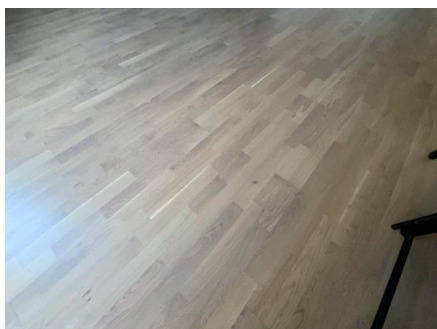
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med eikeparkett i alle rom.
Malte veggflater av betong og plater.
Himlinger av betongelementer med synlige skjøter. Takhøyde i stue er 2,5 m.

Godt vedlikeholdte overflater.



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 4 mm.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører.



innerdører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeåret. Det er fortsatt garanti på arbeidene i badet. Det er antagelig en badekabin som er benyttet. Utbygger har dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights. Vannskap i himling.



vegger og himlinger

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med vannvarmerør. Nedsenk i dusjnisse med mindre format på fliser. Det er målt ca 36 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



bad - gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran, dokumentasjon innehas av sameiet.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilstandsrapport



sluk og membran

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skuffer under, ettgreps kran, speil med lys over servant, stikkontakter på siden. Svingbare dusjdører i glass, vegghengt toalett med skjult systerne. Skap for vanntilkobling i himling.



bad - innredninger

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er fortsatt garantitid som løper på levert bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum og ettgreps kran. Integreerte hvitevarer. Parkett på gulvet, malte vegger og malt himling av betong.

Tilstandsrapport



kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesonen.



ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntrykk testet og er ok. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann i fordelingskapet.



vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Ventilasjon

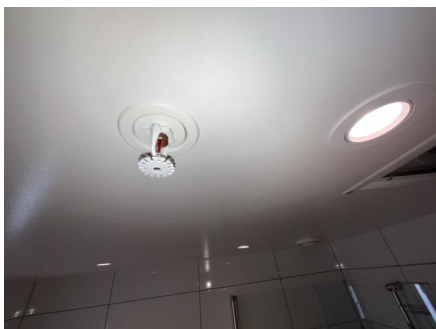
Ventilasjonsaggregat er plassert i boden, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregatet er plassert i himling i boden, ikke undersøkt innvendig i maskinen.



ventilasjonsaggregat i himling i boden

Andre VVS-installasjoner

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).



sprinkleranlegg

Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til gulvvarme og tappevann.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulvet i alle rom unntatt boden, termostatstyrte.

Tilstandsrapport



termostat gulvvarme

TE 1 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 bygningsakkyndig 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 er plassert i gangen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør med videofunksjon. Waterguard montert og komfyrvakt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Da anlegget var nytt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



elektriske anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



røykvarslere

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	81	5		86	20
SUM	81	5			20
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Hall , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bod i leilighet, Bad	Bod - eksternt	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkonger er 20 m²
Eksternt bod er 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er oversendt fra eier. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

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: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Balkonger er 20 m2
Ekstern bod er 5 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2024	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Leo Ullah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	14		186	10108.9 m ²	Fra Seeiendom.no PGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skigata 2

Hjemmelshaver

Ullah Leo

Kommentar

Felleskostnader er per i dag kr 4559,- per måned.

Boligselskap

Skårersletta Sameie

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
As

Organisasjonsnr

923994416

Felles formue

Kr. 19 426

Felles gjeld:

Kr. 0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2.etg i boligsameie sentralt på Skårer i Lørenskog kommune. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon. Kjøpesenter rett i nærheten. Rekreasjonsområder i Østmarka rett i nærheten.

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

Kontakt Lørenskog Kommune for mer informasjon om regulering og kommuneplaner. Boligen ligger i område som er regulert til boliger.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 10 108,9 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer, belegningsstein ved inngangspartier. Eiendommen ligger i noe skrånende, men mest flatt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, med elbillader.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7248279			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		fått av eier	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		ligger i sikringsskapet	Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Kontakt Lørenskog kommune for reguleringsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SB1526>

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

VEDTEKTER FOR

Garasjesameiet Skårersletta boligparkering

Fastsatt av utbygger Kruse Smith Eiendom/Skårersletta Bolig AS AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårersletta"

Gnr.101, bnr 14, snr. 225, i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 101, bnr. 14, snr. 225, i Lørenskog kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Skårersletta Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

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

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 157 til sammen

157/157

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon snr 225, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårersletta Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Skårersletta" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Skårersletta Bolig AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 225 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårersletta Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 225 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårersletta Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårersletta Sameie.

Utbygger Kruse Smith Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Skårersletta og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårersletta Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 225), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid fastsatte husordensregler for Skårersletta Sameie

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Skårersletta Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering (seksjon nr 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (Seksjon 225).

Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårersletta Sameie. Se også vedtektene for Skårersletta Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

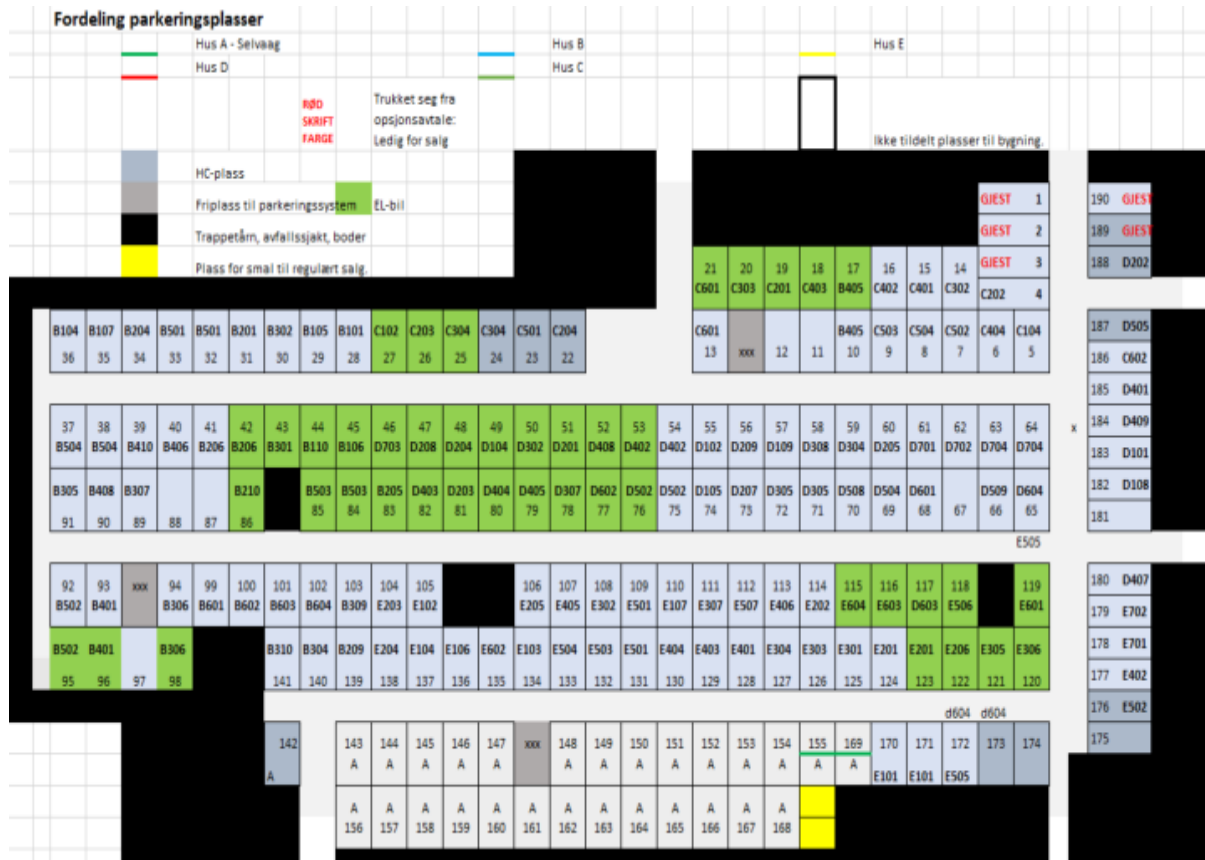
§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser – ikke endelig





Årsmøte 2023

7924 Skårersletta Sameie

Til seksjonseierne i Skårersletta Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 04. mai 2023 kl. 18:00 i Vasshjulet (2 etg Lørenskog Hus).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Skårersletta Sameie 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 Skårersletta Sameie
avholdes torsdag 04. mai 2023 kl. 18:00 i Vasshjulet
(2 etg Lørenskog Hus).**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Rebekka Shirazi; Videoovervåkning av inngangsdører, både innvendig og utvendig og søppelkasser.
Styrets innstilling: Dette har vært oppe på et tidligere årsmøte hvor dette ble nedstemt. Styret kan ikke se at forutsetningene siden den gang har endret seg og anbefaler at det stemmes nei.
- B) Forslag fra Rebekka Shirazi; Trær/busker på skrenten mot øst.
Styrets innstilling: Vi får bare lov til å plante på nedre halvdel av skrenten og med krav om at løv etc ikke må komme på parkeringsplassen eller på garasjetak. Vi vil også pådra oss et vedlikeholdsansvar og anbefaler at det stemmes nei.
- C) Forslag fra Juliet Young: Fjerne bestemmelser om begrensninger i utvendig belysning/lyslenker.
Styrets innstilling: Styret har ingen mening her.
- D) Forslag fra styret: Nåværende husordensregler (se vedlegg) har hittil blitt utformet og vedtatt av styret. I følge vedtektene så skal disse vedtas på årsmøtet. Styret er av den oppfatning at disse nå bør vedtas på årsmøtet og anbefaler at det stemmes ja.
- E) Forslag fra styret: Styret har fått (og selv sett) tilbakemeldinger på at det samler seg snø og is utenfor inngangsdørene til oppgangene i gårdsrommet. Noe som tidvis medfører at det kan være vanskelig å få opp dørene – noe som kan være kritisk ifbm innsats fra nødetater. Dette gjelder da dørene inn til følgende oppganger:
 - 2
 - 4
 - 14
 - 16

- 18

Over #10 og #12 er det balkonger som gjør at dette ikke er aktuelt.

Styret har innhentet tilbud på montering av glassbaldakiner over disse dørene, kost er ca NOK 33.000 pr dør, i alt ca NOK 156.000. Styret anser at dette ikke gjør det nødvendig å heve felleskostnadene.

Styret ønsker derfor en beslutning i årsmøtet om vi skal gjennomføre dette.

- F) Forslag fra styret: Styret har innhentet tilbud på montering av solcelle-anlegg på våre tak. Tilbudet er vedlagt.

Anlegget er beregnet til å kunne levere ca 140.000 kWh pr år, dette tilsvarer ca 60% av normalt forbruk av strøm til fellesarealene. Dette er da strøm bl.a til:

- Lys i oppganger
- Lys i garasje
- Lys ute på fellesområder
- Drift av heisene
- Drift av ventilasjonsanlegg i bodområdene og garasje
- Drift av pumper i varmesentral

Sameiets forbruk for dette var 228.500 kWh i 2022 og kostand for dette var NOK 354.000 i 2022 – dette gir en kost på i snitt NOK 1,55 pr kWh. Ved tilsvarende kostand for strøm ville estimert besparelse være NOK 217.000 – ca NOK 18.000 pr mnd

Estimert kostnad ligger på ca 3.600.000 ferdig montert. Det vil i praksis ikke være noen kostand for drift og vedlikehold. Garantitiden for anlegget er 15 år og forventet levetid er 30-40 år.

Sameiet har via overskudd i foregående driftsår opparbeidet en kapital på ca NOK 2.300.000. Styret anser det for akseptabelt å bruke NOK 1.100.000 av de oppsparte midlene og finansiere resten (NOK 2.500.000) via et lån med løpetid på 10 år. For tiden har et slik lån en effektiv rente på 6,12% i OBOS Banken, noe som gir en månedlig kost på NOK 27.680. Regner man inn besparelsen blir kostnaden ca NOK 9.600 pr mnd. Styret anser at dette ikke vil bety at det vil være nødvendig med økning av fellesutgiftene.

Styret ønsker derfor om en beslutning i årsmøtet om vi skal gjennomføre dette.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 31.03.2023
Styret i Skårersletta Sameie

Per Hovgaard Hansen Halgeir Knudsen Alf Kolloen Torgeir Kjos Sørensen Siw Yung
Sommer Vetle Vestmo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Hovgaard Hansen	Skigata 14
Styremedlem	Halgeir Knudsen	Skigata 12
Styremedlem	Alf Kolloen	Skigata 12
Styremedlem	Torgeir Kjos Sørensen	Melkeveien 21 A
Styremedlem	Siw Yung Sommer	Skigata 4
Styremedlem	Vetle Vestmo	Skigata 14
Varamedlem	Jørgen Hovgaard Grøndahl	Skigata 14
Varamedlem	Mari Hasven Heer	Sanderemosveien 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post: skarersletta@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårersletta Sameie

Sameiet består av 226 seksjoner.

Skårersletta Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923994416, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 14

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

Skårersletta Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Møter

Etter årsmøtet som ble avholdt digitalt i perioden 02.05.2022 – 05.05.2022 har vi hatt følgende styre:

Styreleder:

- Per Hovgaard Hansen

Styremedlemmer:

- Halgeir Knudsen
- Vetle Vestmo
- Alf Kolloen
- Siw Yung Sommer
- Torgeir Kjos Sørensen (for Skigata Utleiebolig AS)

Varamedlemmer:

- Jørgen Hovgaard Grøndahl
- Mari Hasven Heer (for Skigata Utleiebolig AS)

Pr i dag (31.03.2023) er det holdt 6 styremøter.

Generelt

Alle blokkene er nå ferdig innflyttet, beboerne har kommet i orden og antall henvendelser har avtatt. Tiltakene som ble gjort rundt gulvvarmen første vinter ser ut til å ha gitt godt resultat, det har vært minimalt med henvendelser rundt dette denne vinteren.

Det som har preget sameiet i perioden er ombygging av Skårersletta og utbyggingen av nabotomta mot nord. Arbeidet på Skårersletta har medført utfordringer med adkomst og avviklingen av trafikken. Omkjøringen via Skårerfaret og Skigata har fungert tilfredsstillende. Arbeidet på Skårersletta er nå i avslutningsfasen og resultatet blir fint – vi får en flott gate med oppvarmet fortau, sykkelbane, grøntareal og gate med 30 km/t fartsgrense som betyr mindre støy.

OBOS og AF-Gruppen er i full sving med bygging av Midt, et kvartal som kommer til å ligne vårt på nabotomta mot nord. Dette har ført en del støy og trafikale problemer i Swixgata. Det kan også se ut som Swixgata har tatt skade av arbeidet på Midt, noe som dessverre AF-Gruppen ikke vedkjenner seg. Vi har derfor måttet engasjere juridisk bistand for å få dette avklart. Saken pågår fremdeles.

Styret har hatt fortløpende dialog med Lørenskog Kommune og PEAB vedrørende Skårersletta og med AF-gruppen vedrørende oppførelsen av Midt.

Dessverre har vi hele tiden utfordringer med søppel. Beboere setter fra seg søppel ved brønnene, i bodområder, i garasjen, i oppgangene og andre steder på eiendommen. Dette pynter ikke, medfører at skadedyr tiltrekkes og påfører sameiet ekstra kostnader. Styret oppfordrer alle til å ta ansvar her.

Vi har også hatt tilfeller av skader på veggene i oppgangene pga flytteaktivitet og hærverk, noe som har medført at vi har måttet bekoste utbedring av dette, igjen unødvendige kostnader for sameiet.

Minner om at i garasjen er det etablert WiFi dekning. Har man aktivert **tale over WiFi** på telefonen er det mulig å bruke telefonen til samtaler i garasjen. I tillegg gjør det bruken av OBOS-nøkkelen enklere.

I høst fikk Styret montert bom inn til gårdsrommet for å hindre unødvendig kjøring og parkering i gårdsrommet. Dette har vist seg å være et vellykket tiltak. Trafikk og parkering i gårdsrommet er så og si opphørt. Minner om at nøkkel som går til oppgangene også kan brukes til bommen.

Vi har dessverre hatt en del tilfeller med at gjester benytter beboeres parkeringsplass uten lov. I de tilfellene man ikke får tak i eier av bilen slik at den blir flyttet, har styret fått bilen tauet bort på bileiers bekostning og ansvar.

Sameiet har bare 5 gjesteparkeringsplasser. Det observeres at det urettmessig parkeres på disse plassene. Styret minner om at det ikke er tillatt for beboer å benytte disse plassene. Brudd på dette kan medføre ileggelse av kontrollgebyr og i ytterste fall borttauing.

Det er etablert en trivselsgruppe som bl.a sto for et vellykket arrangement i forbindelse med tenning av julegran, noe vi vil gjenta i år.

Det er arrangert dugnader (med godt oppmøte) som har ryddet i våre fellesområder.

Selvaag Utleiebolig har bidratt med kunst i gårdsrommet – en statue og en STOR stol.

Informasjon

Som før informert om så har styret i samråd med OBOS valgt å bruke digital kommunikasjon til alle bortsett fra de som har reservert seg mot dette. Det betyr at det ikke vil bli distribuert skriv etc i postkassene. Det samme gjelder informasjon fra vår forretningsfører OBOS. Styret bruker følgende kanaler for å informere eiere (og beboere):

- <https://vibbo.no/skarersletta>
Her legges fortløpende informasjon ut, både om hendelser og rutiner – dette fungerer også som oppslagsverk for informasjon som beboere trenger. Ved viktig informasjon blir beboere også varslet via SMS og/eller epost
- Facebook gruppa 'Skårersletta Sameie'
Her legger styret ut mye av den samme informasjonen som på vibbo.no, i tillegg litt mer 'uformell' informasjon og her kan også beboere legge ut info.
- Tavler i oppgangene ved postkassene.
Her legges det ut korte beskjeder og påminnelser
- Oppslag ved postkasser, dører til garasje. Her henges det opp generell info og påminnelser.

Seksjonseiere er pliktig å registrere leieboere ved utleie, dette gjøres via Vibbo.no. Styret må ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet og registrering i vibbo.no gjør det også mulig for leieboere å få tilgang til informasjonen som ligger her.

Saker styret har jobbet med siden siste årsmøte:

Ut over det som er nevnt over, så har styret håndtert følgende:

- Håndtert avtaler med våre ca 25 forskjellige leverandører
- Gjennomført befaringer med entreprenør, utbygger og underleverandører vedrørende utbedring av feil og
- Anskaffet nøkler og portåpnere
- Revidert husordensregler og distribuert disse
- Håndtert brudd på vedtekter og husordensregler
- Dialog med eier og leietakere av næringseiendommene
- Dialog med Lørenskog Kommune og PEAB ifbm omlegging av Skårersletta
- Dialog med AF-gruppen vdr utbygging av Midt
- Håndtert klager fra beboere
- Sørget for avregning av forbruk av varme til oppvarming, varmt og kaldt vann
- Sørget for utbedring av skader på vegger i oppgangene
- Fulgt opp rengjøring av fellesarealer
- Organisert bortkjøring av søppel
- Koordinert arbeidet til vaktmester
- Anskaffe og distribuert filter til ventilasjonsanleggene
- Avklaringer/avtaler med utbygger
- Bistått ved (unødvendige) brannutrykninger
- Administrert Facebook-side for sameiet
- Distribuert informasjon via <https://vibbo.no/skarersletta>
- Administrert innhold på digitale oppslagstavler
- Besvart henvendelser fra beboere, leverandører mf
- Håndtert hendelser i garasjen
- Håndtert reklamasjoner vedrørende fellesarealer
- Budsjettarbeid og fastsettelse av felleskostnader
- Gjennomført løpende økonomistyring og fakturahåndtering
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer
- Håndtert problemer med heisene
- Gjennomført HMS aktiviteter
- Dialog med eiendomsめklere og utleiefirma i forbindelse med salg og utleie av seksjoner
- Dialog med forretningsfører (OBOS)
- Bistått servicepersonell ved arbeid på felles infrastruktur og arealer
- Lagt opp til ensartet utseende på postkasseskilt
- Bistått i å rydde opp i manglende/feil tinglysninger av andeler i garasjen
- Ajourføring av, og kontakt med eiere av seksjoner vedrørende manglende registrering av utleieforhold
- Håndtering av vann- og kloakklekkasjer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 684 367,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 966 250 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skårersletta Sameie.

Lån

Skårersletta Sameie har ingen lån.

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skårersletta Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårersletta Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	13	33 344	66 687
SUM ANLEGGSMIDLER		33 344	66 687

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		37 527	22 996
Kundefordringer		1 245	152 163
Forskuddsbetalte kostnader		170 154	196 067
Andre kortsiktige fordringer	14	13 086	6 428
Energiavregning	15	0	65 591
Driftskonto OBOS-banken		1 712 071	784 249
Sparekonto OBOS-banken		11 568	1 502 749
Sparekonto OBOS-banken II		358 890	88 704
Innestående i andre banker		1 506 583	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 811 124	2 818 946

SUM EIENDELER**3 844 467 2 885 633****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16	2 717 710	2 045 945
SUM EGENKAPITAL		2 717 710	2 045 945

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		192 427	118 113
Leverandørgjeld		732 949	641 866
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Energiavregning	15	132 243	0
Påløpte kostnader		68 778	0
Annen kortsiktig gjeld	17	360	79 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 126 757	839 688

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 844 467 2 885 633**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 09.03.2023
Styret i Skårersletta Sameie

Per Hovgaard Hansen

Halgeir Knudsen

Alf Kolloen

Torgeir Kjos Sørensen

Siw Yung Sommer

Vetle Vestmo

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 615 924
Bredbånd	864 528
Felleskostn. blokk A	779 040
Vedlikeholdsfond	267 552
Garasje	235 500
Avregning EK 2021 (næring og utleieboliger)	231 824
Felleskostn. næring	84 552
Garasje	42 000
Korreksjon kravendring for tidl år (2021)	12 922
Garasje næring	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 135 942

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr overtredelse husordensregler	10 000
Gebyr viderefakturering alarm	1 310
Nettinnbetalinger	1 598
SUM ANDRE INNETEKTER	12 908

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 062
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-44 062
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 312 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 803, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 000
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 652
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-35 652
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 803
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-116 127
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-9 728
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 942
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-236 683
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-167 303
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-188 090
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 908
---------------------------------	----------

Kostnader leiligheter, lokaler	-4 494
--------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-10 463
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 103 539
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-937 786
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-937 786
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 820
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-6 381
----------------------	--------

Driftsmateriell	-1 875
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-764 238
---------------------	----------

Vakthold	-78 347
----------	---------

Renhold ved firmaer	-185 122
Andre fremmede tjenester	-45 087
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 803
Andre kontorkostnader	-9 390
Telefon/bredbånd	-7 145
Telefon, annet	-23 475
Bank- og kortgebyr	-4 882
Velferdskostnader	-28 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 178 984

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 453
Renter bank	6 583
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 023
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNEKTER	23 430

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-9 177
SUM FINANSKOSTNADER	-9 177

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2022	100 030
Avskrevet tidligere	-33 343
Avskrevet i år	-33 343
	33 344
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	33 344

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-33 343****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer (brannalarm)	13 086
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 086

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 510 672
SUM INNEKTER	-4 510 672

KOSTNADER

Administrasjon	71 555
----------------	--------

Fjernvarme	2 281 675
Vann	2 025 199
SUM KOSTNADER	4 378 429

SUM ENERGIAVREGNING	-132 243
----------------------------	-----------------

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.

NOTE: 16**EGENKAPITAL**

Intern fordeling av egenkapital:	2019	2020	2021	2022
Bolig blokk BCDE	36 393	1 346 320	1 932 953	2 510 305
Garasje bolig	0	231 707	343 110	250 298
Garasje Næring - lokaler	0	1 750	3 850	5 950
Garasje blokk A - Selvaag utl.bolig	0	8 646	830	-18 565
Næring - lokaler	0	-20 642	-69 337	-7 163
Bolig blokk A - Selvaag utl.bolig	10 597	41 734	-165 461	-23 114
SUM EGENKAPITAL	46 990	1 609 515	2 045 945	2 717 710

Dette er en internfordeling av EK grunnet skjevdeling av felleskostnader jf vedtekter.

Det er dette avdelingsregnskapet som danner grunnlaget for fordelingen av EK som vist i noten. Den kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-360
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-360

Innkomne forslag

Fra Rebekka Shirazi

Forslag

- kamera ved inngangsdøra-> dekke inngangsdøra utvendig og innvendig + søppelkasser.

- Trær/busk ved parkeringsplassen Swigata. Bilene lyser mot vinduene. Det er plagsom i mørketiden. Trær/busk kan være fint om sommeren og dekke plagsom lys fra bilene ol vinteren

Mvh

Rebecca

Fra Juliet Young

Ved årsmøtet 2021 ble det fattet vedtak om å innføre begrensninger til lysdekor på ens egen balkong, og følgende ble innlemmet i sameiets husordensregler: • For utvendig belysning/lyslenker/lysdekorasjoner gjelder følgende: - Utvendig belysning må være av fargen hvit/varmhvit. - Flerfarget lys ikke tillatt. - Blinkende lys ikke tillatt. - Kan bare være i bruk i tiden 15. november - 31. januar

Årsmøtet i 2021 ble avholdt digitalt (år med pandemi); det var en del diskusjon og skriftlige kommentarer under denne saken ved votering, men dessverre ble diskusjonen begrenset som følge av at årsmøtet ble holdt digitalt.

All den tid dette sameiet består av selveierleiligheter og alle seksjonseiere selv må kjøpe sin egen lysdekor til egen balkong, bør seksjonseier selv få avgjøre hva slags dekor man ønsker. Det finnes mye ulik julepynt og lysdekor, og det bør ikke være begrensning fra et sameie som nekter en seksjonseier å selv velge farge på julepynt, og legger føringer/påbud om at en kun kan kjøpe dekor i en gitt farge («hvit/varmhvit»).

Forslag til vedtak: Fjerne ovennevnte avsnitt i husordensreglene om lysdekorasjoner (altså gjeninnføre fritt valg av juledekor).

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| a. Halgeir Knudsen | Skigata 12 (gjenvalg) |
| b. Siw Sommer | Skigata 2 (gjenvalg) |
| c. Madeleine Sennerud Moen | Skigata Utleiebolig (fast plass) |

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alf Kolloen	Skigata 4
-------------	-----------

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Iver Soleim	Skigata 2
-------------------	-----------

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jørgen Hovgaard Grøndahl	Skigata 14
Torgeir Kjos Sørensen	Skigata Utleiebolig (fast plass)

Sameiet har ingen formell valgkomite, styret står for denne oppgaven.

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser under bebyggelsen med direkte heis opp til de ulike etasjene. I alt 43 parkeringsplasser i garasjen er utstyrt med elbil-lader. For å kunne benytte ladepunkt, må det inngås en avtale med styret. Mer informasjon om elbil finner du på VIBBO.

Nøkler/skilt

Nøkkelbestillingen sendes: oef@obos.no med emne: Skårersletta Sameiet –

Nøkkelbestilling

Følgende informasjon må oppgis:

- seksjonsnummer på din bolig (kun eier som kan bestille)
- alle bokstaver og tall som står på nøkkel
- antall nøkler du vil bestille
- fullt navn og adresse hvor nøkler skal sendes, blir sendt rekommandert, vi trenger også mobil og epost.

Leveringstid er ca. to uker.

Vårt administrasjonsgebyr er p.t. kr 244 inkl. mva og blir fakturert seksjonseier i tillegg til kostnad

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7248279.

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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240184
Adresse	Skigata 2		
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år 3 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Leo	Etternavn	Ullah

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar: Var sprekker i flis i badet, men ble reklamert på og fikset.

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

Firmanavn

ProBad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble reklamert på fliser og vasken. De byttet ut delene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar: Det ligger i systemet til utbygger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar:

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

Nei Ja 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

Firmanavn

Kruse Smith

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

De har kontrollert varmen i rørene osv.

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det var meldt skjeggkrei sameiet, men ble ordnet av firma via sameiet.

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

Nei Ja 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

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

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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Lader på privat parkeringsplass i garasjen

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 Kommentar

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

Nei Ja

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 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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 Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Var meldt skjeggkre, men har blitt fikset. Har ikke vært noe siden.

TILLEGGSKOMMENTAR

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 forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3275677/ggkxfwgqki>
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 avvikle 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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 salgssopplysninger, 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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø 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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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.



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