BLÅSTJERNEVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Andelsleilighet 3.etg.

Blåstjerneveien 10, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 240

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 11763-25006 **Referansenummer:** QU1973

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud **Vår ref:** Ole E Hagen

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.

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet 3.etg. - Byggeår: 1974

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn. Etasjeskiller er, antatt, konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og betong.
Vegger er utvendig kledd med slette plater, ukjent type.
Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er
ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Det er opplyst i borettslagets årsmelding at det blir jevnlig utført vedlikehold og tilstandsvurdering av bygningsmasse.

Bygningen/leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2019 og vinduer/glass i stue, antatt fra 2001 iht. dato på produkt.
Bygningen/leilighet har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong. Betongdekke med teppe på gulv. Enkelt glass i vinduer.

Gå til side

INNVENDIG

Rom/overflatebehandling:
Gulv: flis, parkett og laminat.
Vegger: Slette malte plater og malt mur.
Himlinger: Slett malt betong.

Overflater med behov for vedlikehold/utskiftning i fleste rom.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.
Det er lagt laminatgulv i 2 soverom i senere år.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leilighet heltre 3-speil malte furu dører. Til det stor slitasje og feil/mangler på dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter, antatt 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom er, antatt, renovert av eier. Våtrom fremstår med ufagmessig utførelse.

Våtrom med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sprukne fuger og løse fliser i hele gulvet.
Kalkutslag i fuger i hjørne under innredning.
Flere fliser på vegg er løse og har manglende fugemasse.
Det er ikke brukt membran på vegger ut fra hva som er synlig av vegg bak fliser der hvor det er manglende fugemasse.
Hull i veggen til toalettrom for gjennomføring til avløp vaskemaskin. Det er brukt feilist i treverk som gulvlist i rommet.
Store områder med svertesopp på fuger og i silikonfuger i dusjsone. Innredning er montert feil, skuff lar seg ikke åpne, stopper i vannlås.
Defekt belysning i innredning.
Veggfliser er montert skjevt, ikke i vater rundt i rommet. bord bommer i ett hjørnet.

Det var merkbar lukt av råte i dusjhjørnet.
Ved enkelt overflate fuktsøk på kasse i dusjhjørnet ble det målt høyt nivå av fukt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom må total renoveres.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med glatte hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.
Integrert komfyr og micro-ovn i høyskap. Nedfelt platetopp, Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Kjøkken med slitasje/skader og mangler.
Kjøkken skiftet av nåværende eier, ukjent år.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenventilator ikke montert korrekt.
Ledning kommer ut under ventilator.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flis på vegger og gulv.
Gulvstående toalett og lite servantskap på vegg.
Servantskap er løst. Det er plassert bøtte under skap, antatt etter lekkasje fra vannlås/vannrør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring på vegger i toalettrom, bad/vaskerom og kjøkken.
Det er ufagmessig utførelse av vannrør. Vannrør er ikke festet tilstrekkelig til vegg. Og ujevn lengde på flere rør.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet, ukjent alder.
Antatt soil i hovedsøyle i blokken med hensyn til alder. Dette ikke vurder at takstingeniør da dette ikke er mandat for oppdraget.
Oppvarming av tappevann med ca. 104 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap/hjørneskap på kjøkken. Ukjent alder på bereder.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, avtrekk fra bad/vaskerom og toalett. Tilluft via veggventiler i soverom og stue. Sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Hovedsakelig skjult anlegg, noe åpent el-anlegg i kjøkken. Ufagmessig utførelse på el-anlegg i kjøkken. Skade på kabler til lamper under overskap.
sikringsskap plassert i oppgang. Ikke inspisert av takstingeniør.

En røykvarsler i leilighet. Ett 1kg brannslukningsapparat fra 2014.
Det må anskaffes brannslukningsutstyr iht. krav.
Det anbefales montering av nye røykvarslere i leilighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

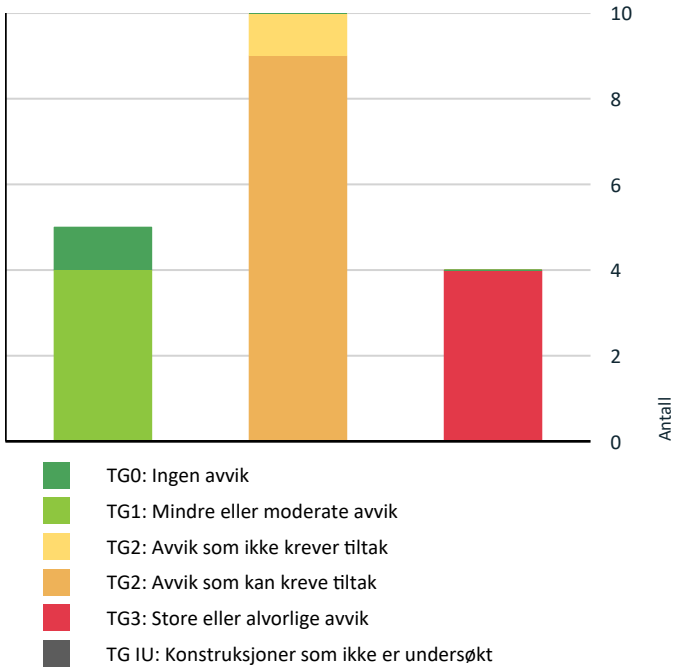
Andelsleilighet 3.etg.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Iht. originale tegninger er det adkomst til bad/vaskerom fra kjøkken også. Denne dør er fjernet og det er kjøkkeninnredning.

Sammendrag av boligens tilstand

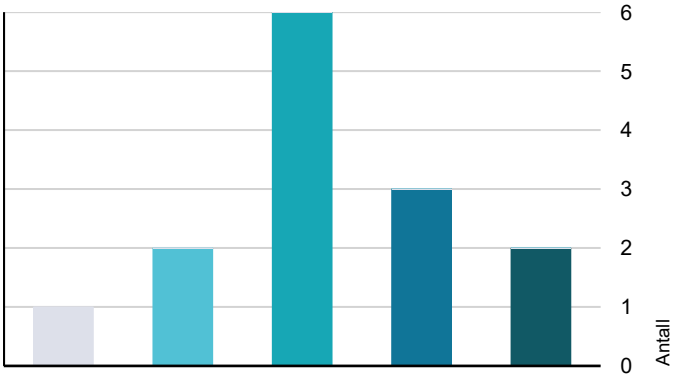
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige bygningsdeler utover hva som er hører naturlig til leilighetens vedlikeholdsplikt er ikke vurdert i rapporten. Det anbefales og utarbeide felles rapport for alle utvendige konstruksjoner i borettslaget. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet 3.etg.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET 3.ETG.

Byggeår
1974

Anvendelse
bolig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2019 og vinduer/glass i stue, antatt fra 2001 iht. dato på produkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er skader, hakk og riper, i utforing og listverk på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring/overflatebehandling av listverk og utforinger på vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i utforing/listverk og karm.



Hakk og riper i utforing/listverk.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong. Betongdekke med teppe på gulv. Enkelt glass i vinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest på utvidelse/endring av balkonger.

TG 1 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn.
Etasjeskiller er, antatt, konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført med isolert trebindingsverk og betong.
Vegger er utvendig kledd med slette plater, ukjent type.
Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller
lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Det er opplyst i borettslagets årsmelding at det blir jevnlig utført vedlikehold og tilstandsvurdering av bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: flis, parkett og laminat.
Vegger: Slette malte plater og malt mur.
Himlinger: Slett malt betong.

Overflater med behov for vedlikehold/utskiftning i fleste rom.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.
Det er lagt laminatgulv i 2 soverom i senere år.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fliser i kjøkken er løse og har sprukne fuger. Parkett gulv med slitasje.
Det er brukt gerikt som fotlist i ett soverom.
Det er montert plater på vegger i soverom som er avsluttet med glippe mot gerikter på dører.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

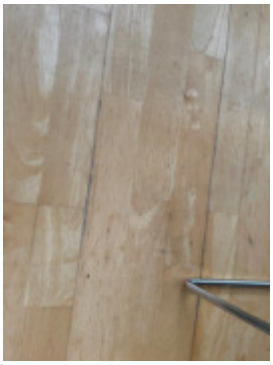
Det må påregnes utskifting/overflatebehandling i alle rom i leilighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Skader i vegg.



Slitt parkett



Løse fliser i kjøkken. Manglende overgangslist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 22mm planavvik gjennom hele stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leilighet heltre 3-speil malte furu dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Slitasje på dører. Skjolder og kvistgjennomslag i maling. Flere dører med feil montert listverk og utforing.
En dør med manglende listverk en side av dør.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Tiltak:

Det må påregenes utbedring av listverk og overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i listverk.



Feil montert utforing/listverk på dør.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter, antatt 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom er, antatt, renovert av eier. Våtrom fremstår med ufagmessig utførelse.

Våtrom med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sprukne fuger og løse fliser i hele gulvet. Kalkutslag i fuger i hjørne under innredning.
Flere fliser på vegg er løse og har manglende fugemasse.
Det er ikke brukt membran på vegger ut fra hva som er synlig av vegg bak fliser der hvor det er manglende fugemasse.
Hull i veggen til toalettrom for gjennomføring til avløp vaskemaskin. Det er brukt feilist i treverk som gulvlist i rommet.
Store områder med svertesopp på fuger og i silikonfuger i dusjsone.
Innredning er montert feil, skuff lar seg ikke åpne, stopper i vannlås.
Defekt belysning i innredning.
Veggfliser er montert skjevt, ikke i vater rundt i rommet. bord bommer i ett hjørnet.

Det var merkbar lukt av råte i dusjhjørnet.
Ved enkelt overflate fuktsøk på kasse i dusjhjørnet ble det målt høyt nivå av fukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom må renoveres.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse fliser i gulv. Kaltuslag i fuger.



Svertesopp og sprukket flis. Manglende tetting.



Ikke synlig membran/mansjett i sluk

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

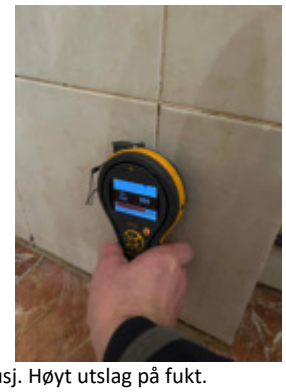
Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved overflate fuktsøk i dusjsone vegger (kasse på vegg under dusjarmatur) er det påvist høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom må renoveres. Det kan ikke utelukkes følgeskader av fukt/råteskader i vegg mot toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk ved gulv i dusj. Høyt utslag på fukt.



Fuktsøk over bord på vegg. Noe utslag på fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med glatte hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert komfyr og micro-ovn i høyskap. Nedfelt platetopp, Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Kjøkken med slitasje/skader og mangler.
Kjøkken skiftet av nåværende eier, ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Slitt benkeplate. manglende fuge mellom benk og fliser på vegg. manglende foringer på kjøkken i hjørnet og under innredning. Flere dører og skuffer er ikke justert riktig.
Skade på platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe utskiftning/fullføring av kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende fuge over benk.



Skade på skrog



Skade front.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenventilator ikke montert korrekt.
Ledning kommer ut under ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er påvist andre avvik:

Mye skitt og fett på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ledning må legges inn i skap og ventilator må rengjøres/skiftes. Om mulig bør det etableres forsert avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Behov for rens/utskifting.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på vegger og gulv.
Gulvstående toalett og lite servantskap på vegg.
Servantskap er løst. Det er plassert bøtte under skap, antatt etter lekkasje fra vannlås/vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Servantskap er løst. Sprukken flis på vegg i skap. Flere gulvfliser med "bom".
Manglende fuge/listverk mot terskel på dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger/renovering av toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løst servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring på vegger i toalettrom, bad/vaskerom og kjøkken.
Det er ufagmessig utførelse av vannrør. Vannrør er ikke festet tilstrekkelig til vegg. Og ujevn lengde på flere rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegg må sjekkes av fagperson. Ved renovering av våtrom er det naturlig med montering av nytt røranlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ufagmessig utførelse av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet, ukjent alder.
Antatt soil i hovedsøyle i blokken med hensyn til alder. Dette ikke vurder at takstingeniør da dette ikke er mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør i bad/vaskerom med manglende innfesting til vegg. Skjøt er teipet sammen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegg må sjekkes av fagperson. Det er naturlig med utskifting av rør ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjøt på avløpsrør teipet sammen

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, avtrekk fra bad/vaskerom og toalett. Tilluft via veggventiler i soverom og stue. Sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 104 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap/hjørneskap på kjøkken. Ukjent alder på bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke montert/etablert sikker avrenning fra varmtvannstank.
Bereder er tilkoblet vanlig stikk. iht. dagens krav skal bereder tilkobles med fast kobling.
Ukjent alder på bereder, det antas at bereder er over 20år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Det må etableres vannstoppsystem eller annen tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank.
Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldene krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ikke sikret avrenning fra bereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult anlegg, noe åpent el-anlegg i kjøkken. Ufagmessig utførelse på el-anlegg i kjøkken. Skade på kabler til lamper under overskap.
sikringsskap plassert i oppgang. Ikke inspisert av takstingeniør.

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.
   1974 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er synlige feil på el-anlegg i flere rom. Antatt utført av ufaglært.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Ukjent

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Ja Med hensyn til påpekte mangler som ble avdekket ved befaring må det utføres tiltak på el-anlegg.
    Prisestimat er kun for ytterliger undersøkelser.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El -kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



?

Tilstandsrapport



Skade på ledning.



Løse ledninger

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

En røykvarsler i leilighet. Ett 1kg brannslukningsapparat fra 2014.
Det må anskaffes brannslukningsutstyr iht. krav. Det anbefales montering av nye røykvarslere i leilighet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

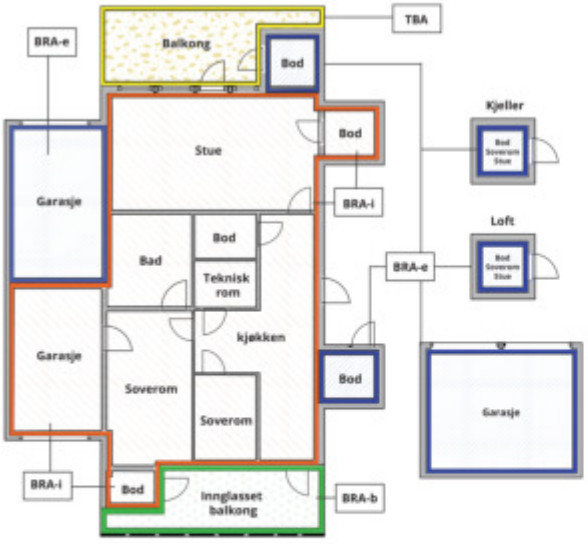
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet 3.etg.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	95		16	111	
SUM	**95**		**16**		
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Hall , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Det disponeres også bod i kjeller, fellesareal, på ca. 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Iht. originale tegninger er det adkomst til bad/vaskerom fra kjøkken også. Denne dør er fjernet og det er kjøkkeninnredning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet 3.etg.	95	0

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Adam Magomadov	kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	240		0	17547.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Blåstjerneveien 10

Hjemmelshaver
Løken 3 Borettslag

Kommentar
Borettslaget har andel av eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LØKEN III	950143215		BORI BBL	Magomadov Juni Nuradijevitsj

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
104	100	100	32 967	*31.12.2023*	221 255	*31.12.2023*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		14 300
Omløpsmidler:		4 317 114	Samlet innskuddskapital:		24 582 030
Kortsiktig gjeld (-)	-	693 485	Langsiktig gjeld (+):	+	29 617 630
Disponible midler:		3 623 629	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		54 199 660

Kommentar
For regnskapsår 2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Blåstjerneveien 10, Finstadjordet i Lørenskog kommune.

Det er kort vei til barneskole og barnehage i området. Det er kort vei til turområder ved Losby gods.
Offentlig transport med buss rett på utsiden av blokken.

Det er kort vei til Lørenskog sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter og øvrige servicefunksjoner.

Det er ca. 16km til Oslo sentrum og ca. 39km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet. Og interne veier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Borettslaget har eiet tomt på ca. 17500m² iht. Eiendomsverdi.no

Borettslaget har eiendom med opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Parkering på parkeringsplasser eid av borettslaget.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader beløper seg til 6 240,- pr.mnd. Dette dekker: Felleskostnader, renter, avdrag, trappevask og uteplass (p-plass) med motorvarmer.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i borettslaget.

Det disponeres bod i felles bod-rom i underetasje på ca. 5m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025	Da leilighet er dødsbo foreligger det ingen egenerklæring	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.01.2025	Brukstillatelse fra 01.10.1974 Ferdigattest balkongutvidelse. 10.09.2012 Og fasadeforandring 27.07.1987	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	22.01.2025	For borettslaget	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	22.01.2025	Planskisse av leilighet/etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	22.01.2025	For år 2023	Gjennomgått	65	Nei
3D planskisser	28.01.2025	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

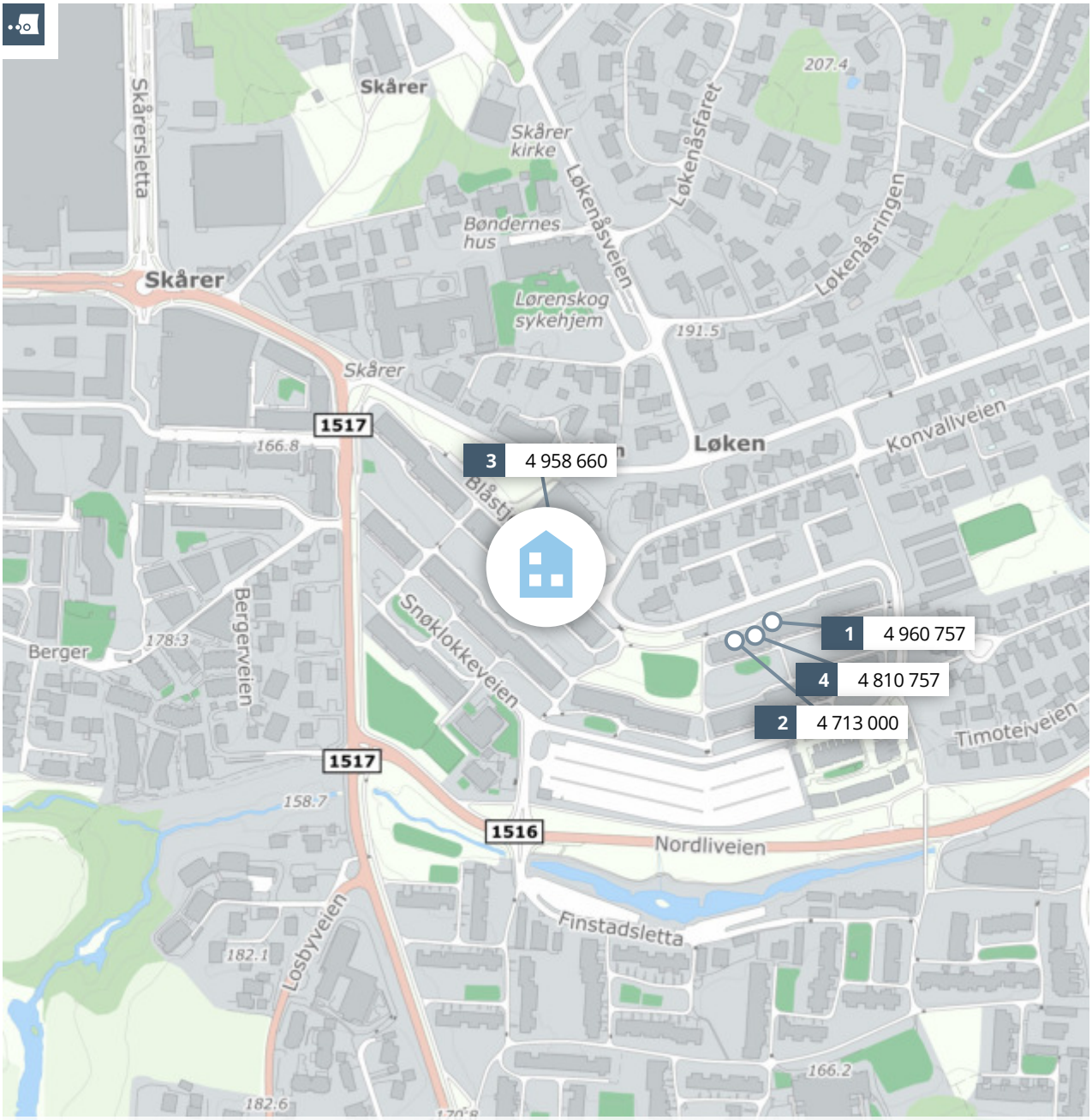
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QU1973

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



Meglers verdivurdering

BLÅSTJERNEVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 07.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maria Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåstjerneveien 10, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1974

GNR 100 BNR 240 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS LØKEN-NORD

Verdivurdert til

3 990 000

168 660	4 158 660	43 775
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	6 518
Formue	32 967
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

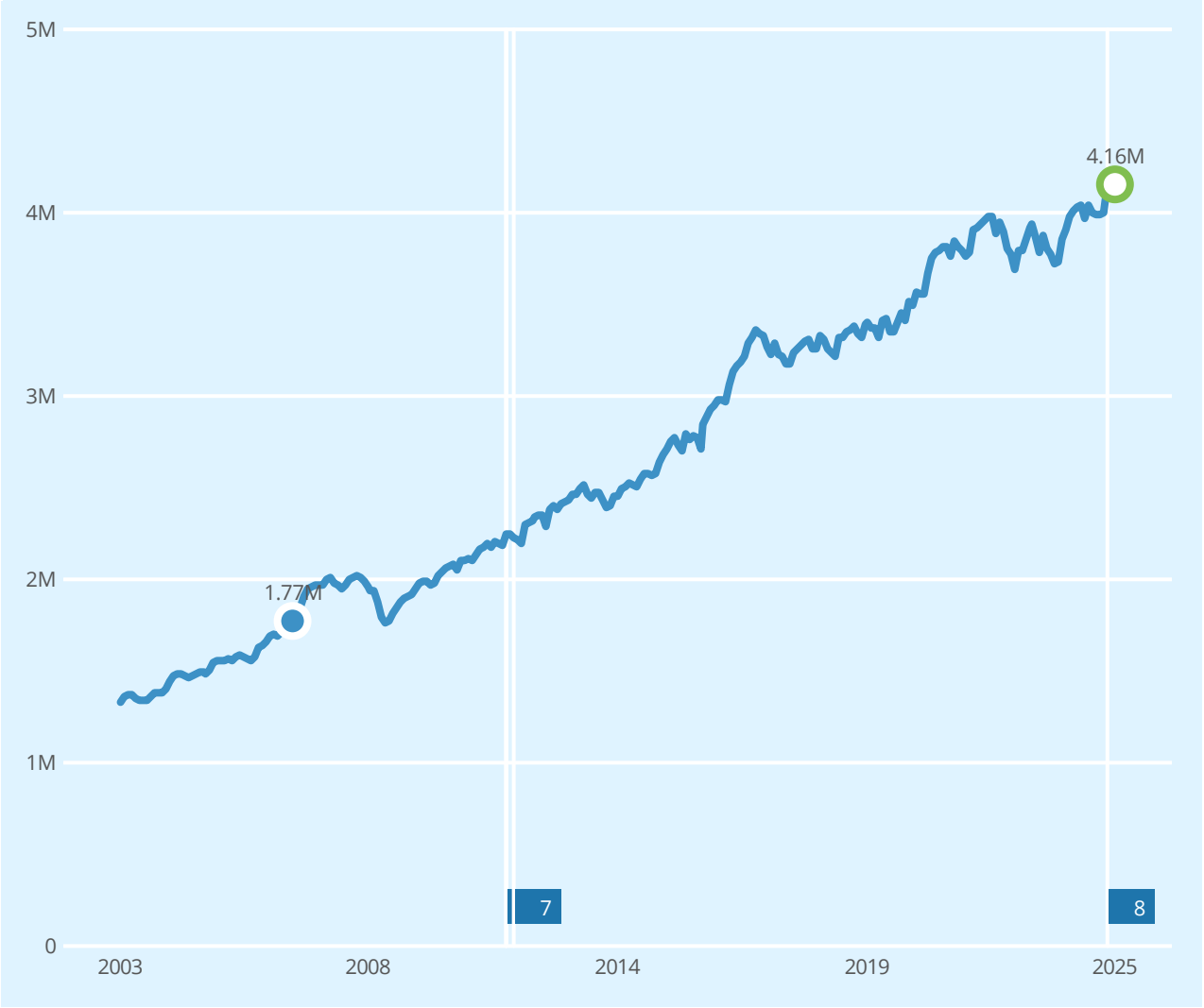
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tulipanveien 42 95 m² 1975	2. etg	3 sov	02.08.2024	4 799 000	**4 750 000**	210 757	4 960 757	**52 218**
2	Tulipanveien 46 95 m² 1975	2. etg	3 sov	30.04.2024	4 100 000	**4 500 000**	213 000	4 713 000	**49 611**
3	Blåstjerneveien 8 95 m² 1974	1. etg	3 sov	15.02.2025	4 790 000	**4 790 000**	168 660	4 958 660	**52 196**
4	Tulipanveien 44 95 m² 1975	4. etg	3 sov	13.08.2024	4 390 000	**4 600 000**	210 757	4 810 757	**50 640**

Velkommen til Blåstjerneveien 10 - En stor, gjennomgående 4-roms andelsleilighet med moderniseringsbehov. Borettslaget har velstelte fellesområder og ligger i umiddelbar nærhet til Triaden og bussholdeplass, samt kort vei til barnehager, skoler og lekeplass. Utenfor stuen ligger en romslig, solrik og innglasset balkong. I tillegg medfølger egen parkeringsplass og lagringsplass i kjellerbod.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til innglasset balkong. Videre er det tre romslige soverom, bad, separat wc og en stor entré/gang.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Tilbygg blokk
5 Tilbygg blokk
6 Tilbygg blokk
7 Blokk
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.10.2006	03.11.2006	29.12.2006	1 390 000	1 650 000	118 359	1 768 359

Leiligheter til salgs i 1475 FINSTADJORDET nå

41
leiligheter til salgs

5.2M
4 976 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i 1475 FINSTADJORDET siste 3 mnd

60
leiligheter solgt

4 883 000 Salgspris i snitt
4 877 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 526 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
70 584 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

43 775 Blåstjerneveien 10
Totalpris 4 158 660

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24240441

Selger 1 navn
Adv. Ole Edward Hagen

Gateadresse
Blåstjerneveien 10

Poststed	Postnr
Finstadjordet	1475

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Juni Nuradievich Magomadovs dødsbo

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24240441

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24240441

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Edw. Hagen	5c1164ae5289fc116aa58aace884bd09672ea291	11.12.2024 12:48:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24240441

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER

for BORETTSLAGET LØKEN III, org nr 950 143 115

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BORETTSLAGET LØKEN III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som skal godkjennes av generalforsamlingen. Det er ikke fritt frem vedrørende dyrehold, det skal godkjennes av styret.

(6) Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærværk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er nødvendig.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Husordensregler for BRL LØKEN III

Sist endret 1. september 2023

Dette borettslag er et borettslag for andelslaget Løken III hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig.

§1
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte leieboerne er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldrenes erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn og øvrige bestemmelser om skade erstatning i visse forhold jf. lov av 13. juni 1969.

§2
Borettshaverne er ansvarlig for at alle fellesrom/sykkelrom i og utenfor blokkene holdes rene. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller.

§3
Biler, motorsykler, mopeder og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.

§4
Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er uønsket. Dører til kjellere skal være låst. Utgangsdører skal til enhver tid være låst.

§5
Sykler, ski, kjelker og lignende skal settes på anviste plasser og ikke i trapperom og ganger. Barnevogner kan settes i trapperom så fremt de ikke er til unødig hinder.

§6
Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er ikke tillatt å hensette sekker med søppel utenfor søppelbrønner. Papiravfall skal kastes i papircontainer. Alle avfallscontainere er plassert ved snuplassen og ved gjesteparkering i Blåstjerneveien. Spesialavfall skal på miljøstasjonen av den enkelte andelseier.

§7
Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangen er ikke tillatt.

§8
Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til innekatt. I tillegg må alle innordne seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

§9
Ønskes det å sette opp kjøkkenvifte, må det være med kullfilter. Slike som kobles til det felles vifteanlegget er ulovlig, da det ødelegger for de andre.

§10
Vaktmestere skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter. Han bør helst ikke forstyrres utenfor arbeidstiden.

§11
Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder blant annet regler for bruk av parkeringsplasser og lignende.

§12
Bruk av bor / drill og snekring/ banking er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl. 20.00 på hverdager. I helgene kan slike gjøremål foretas på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Bruk av bor/drill og snekring/banking skal ikke foregå på søndager og helligdager. Radio/stereoanlegg må ikke anvendes med et støynivå slik at naboer sjeneres. Øvrig bruk av musikkinstrumenter bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Bruk av ball o.l. innendørs som gir gjenklang til naboer er ikke tillatt.

§13
På området til Løken III borettslag er det ikke tillatt å skyte opp (sende opp) raketter i forbindelse med nyttårsfeiring.

§14
Alle andelseiere / beboere i borettslaget er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende garasje og parkeringsregler som gjelder for Løken I-II-III brl.

§ 15
I borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger er det forbudt å røyke.

§16
Det er ikke tillatt med fast montering av parabolantenne på borettslagets eiendom. Beboere bes om å benytte digitalt nett som er installert i borettslaget.

§17
I borettslaget er det kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill ved grilling på balkongene. Ved bruk av gass se egne retningslinjer her:
Brannsikkerhet og grilling på balkongen (sfty.no)

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Store plasser**
   Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. **Strøm**
    Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. **Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. **El-bil/hybrid-bil**
    Bruker som ønsker å etablere mulighet for lading av el-bil/hybrid-bil må søke styret i eget borettslag om tillatelse til dette. Tillatelse kan gis forutsatt at det er kapasitet på det eksisterende strømanlegget, at brukeren bekoster tiltaket selv, samt etablerer en egen kurs og eget abonnement. (Pr. 2017 er det ikke kapasitet fra nettleverandør.) Ved behov vil Løken Felles vurdere om det i fremtiden er behov for å etablere et felles anlegg for lading av el-bil.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken III avholdes 25.04.2024 kl 18.00, sted Løken grendehus, Snøklokkeveien 2.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Finstadjordet, 05.04.2024

Styret for Borettslaget Løken III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.04.2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Valgkomiteen

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtekstendringer (Vedtekter med forslag til endringer er vedlagt)

1. Generelle endringer
   - Løken III borettslag endres til Borettslaget Løken III
   - Skedsmo kommune endres til Lillestrøm kommune
   - Sette inn «og» i punkt 3-3 (4)
   - Sette inn «som skal» og «vedrørende» i punkt 4-1 (5)

   Styrets innstilling til vedtak: Godkjennes

2. Nytt punkt 4-1 (6)
   Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

   Styrets innstilling til vedtak: Godkjennes

3. Nytt punkt 5-1 (8)
   Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

   Styrets innstilling til vedtak: Godkjennes

4. Endring punkt 8-1 (1) (forslag fra valgkomiteen)
   Endre til 2 varamedlemmer

   Styrets innstilling til vedtak: Godkjennes

5. Nytt punkt 8-3 (2) 7.
Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærverk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er nødvendig.

Styrets innstilling til vedtak: Godkjennes

B) Forslag fra styret om endret bruk av motorsykkelparkering

Skiltet MC parkering i Blåstjerneveien er i dag tilgjengelig for både gjester og beboere. Det er tilgjengelige motorsykkel oppstillingsplasser til leie i garasjehuset og disse bør benyttes av fastboende. Styret foreslår at det tilføyes på skiltet for MC parkering «Kun for gjester.»

Forslag til vedtak:

Alternativ 1
Skilt tilføyes «Kun for gjester»

Alternativ 2
Skilt forblir som i dag

Styrets innstilling: Alternativ 1

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Borettslaget Løken III
STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ann-Kristin Karlstad	valgt for 2 år i 2023
Nestleder	:	Amine Mabel Andresen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	:	Kjell Tore Nannestad	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	:	Britt-Iren S. Winther	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	:	June Ruud	valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret:

	:	Erwin Schrader	valgt for 1 år i 2023
	:	Anita Knudsen	valgt for 1 år i 2023
	:	Heidi Gustavsen	valgt for 1 år i 2023

Valgkomité:

	:	Iram Shabbir	valgt for 1 år i 2023
	:	Anita Knudsen	valgt for 1 år i 2023
	:	Eli Haraldsen	valgt for 1 år i 2023

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	:	Ann-Kristin Karlstad:	delegat
	:	Brit-Iren S Winther	delegat
	:	June Ruud	delegat
	:	Kjell Tore Nannestad	varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973 og har organisasjonsnummer 950 143 215.

Borettslaget består av 143 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 100, bnr 240 i Lørenskog kommune. I tillegg eier borettslaget 50% av gnr 100, bnr 248 (lekeområde ved barnehage/Nordliveien).

Borettslaget Løken III er deleier i Løken Felles Sameie.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av 10 stk. nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader 3 stk.

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen fotografering av tak nedløp Blåstjerneveien 14-18.
- Utskifting av 9 stk taknedløp (3 blokker) Blåstjerneveien 2-18.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Fortsette med taktekking 3 blokker
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
- Oppfølging av serviceavtaler for nødlys, pulverapparat og brannslanger 1. og 3. etasje hver blokk
- Beboerne er blitt informert via følgende kanaler: facebook – rundskriv – sms – epost.
- Utdeling av nye p-oblater til gjesteparkeringskort
- Ekstraordinær generalforsamling grunnet økt leie av biloppstillingsplasser med kr. 20,-.
- Utdeling av nye p-oblater til gjesteparkeringskort
- Skiftet taknedløp på 3 blokker Blåstjerneveien 2-18

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 13.3.2024

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973

Borettslagets styre har kontor i Blåstjerneveien 28 på nedsiden av blokkene. Styret kan kontaktes på mobil oppgitt i glassmonter i oppgangene og e-post styret@loken3.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret varsler beboere 3 ganger i året om egenkontroll av røykvarsler og snuing av brannslokkingsapparat.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på tak. Borettslaget har egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Uterom entreprenør AS om vaktmestertjenester.

RENHOLD

Firmaet Super renhold v/Empirio er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som følger andelen. Borettslaget praktiserer ikke venteliste for garasjeplass. Borettslaget disponerer noen få uteparkeringsplasser som kan leies ut etter forespørsel til styret.

NØKLER

Nøkkelbrikker og nye skilter kan bestilles ved henvendelse til styret@loken3.no og må hentes hos Romerike lås og betales av den enkelte husk å oppgi farge på

brikker som er mistet og mobilnummer dere kan kontaktes på når disse er ferdig.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Reparert/skiftet 5 viftemotorer på taket	2017/2018
Foretatt støymåling av nye vifter. Målingen viste at nivået lå innenfor krav til støy i både gamle og nye boliger	2017/2018
Bytte av brannvarslere og brannslukningsapparater hos alle beboere.	2017/2018
Beising av bord/benker uteområde	2018/2019
Nye soveroms vinduer	2018/2019
Oppussing av oppgang Blå 18 og 22	2018/2019
Vasket søppelbrønner innvendig	2018/2019
Power Clean. Rens av ventilasjon innvendig	2018/2019
Skiftet 4 vifter/tak	2019/2020
Oppussing av 3 oppganger, Blå 8,16 og 20	2019/2020
Hengt opp pulverapparater i kjeller med merking av dører	2020/2021
Refleksmerking av alle trappetrinn i alle oppganger	2020/2021
Reparert 2 balkong yttertak Blå 14 og 16	2020/2021
Malt oppgang 10, 12 og 30	2021/2022

Byttet lamper i fellesrom	2021/2022
Startet med taktekking av blokk 1 Blåstjernevn 26-30	2022/2023
Beiset alle trevegger i bodområdene	2022/2023
Byttet ut gamle lamper i fellesrom i kjeller	2022/2023
Malt oppgang 28	2022/2023
Utskifting av 9 stk taknedløp 3 blokker Blåstjernevn 2-18	2023/2024

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Tryg Forsikring ASA, avtale nr: 8029097.

Vakttelefon nummer 5517 1339

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 669 052	8 065 029	8 665 460	9 532 000
Annen driftsinntekt	2	82 705	47 260	0	0
Sum driftsinntekter		**8 751 757**	**8 112 289**	**8 665 460**	**9 532 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	350 287	350 287	349 000	349 000
Konsulenttjenester	4	294 285	204 296	215 000	215 000
Kontingenter		58 351	58 351	58 000	58 000
Rep og vedlikehold	5	1 370 887	960 575	1 205 000	3 875 000
Forsikringer		415 978	397 226	427 000	458 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 657 572	2 237 290	2 635 000	3 083 000
Energi og fyring		207 179	313 404	300 000	250 000
Kabel-TV og telefoni	6	573 549	609 153	599 000	655 000
Driftskostnader	7	724 730	784 094	824 000	766 000
Kostnader til fellessameier		63 126	70 825	72 000	74 000
Andre driftskostnader	8	208 865	157 930	162 800	190 000
Sum driftskostnader		**6 924 809**	**6 143 431**	**6 846 800**	**9 973 000**
Driftsresultat før finansposter		**1 826 948**	**1 968 857**	**1 818 660**	**-441 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		59 839	13 911	0	0
Finanskostnad		1 107 143	630 647	1 079 000	1 400 000
Sum finansposter		**-1 047 304**	**-616 736**	**-1 079 000**	**-1 400 000**
Årsresultat		**779 644**	**1 352 121**	**739 660**	**-1 841 000**
Overført til annen egenkapital	11	779 644	1 352 121	0	0
Sum disponering		**779 644**	**1 352 121**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	50 576 031	50 576 031
Sum varige driftsmidler		50 576 031	50 576 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**50 576 031**	**50 576 031**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		576 998	490 735
Kundefordringer		59 049	26 128
Andre fordringer		9 042	65 627
Sum fordringer		645 089	582 490
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 672 025	3 754 882
Sum omløpsmidler		**4 317 114**	**4 337 372**
SUM EIENDELER		**54 893 145**	**54 913 403**

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	14 300	14 300
Annen egenkapital	11	24 567 730	23 788 086
Sum egenkapital		**24 582 030**	**23 802 386**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	23 657 792	24 386 864
Borettsinnskudd	13, 14	5 959 838	5 959 838
Sum langsiktig gjeld		29 617 630	30 346 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		646 544	676 951
Annen kortsiktig gjeld		46 941	87 365
Sum kortsiktig gjeld		693 485	764 315
Sum gjeld		**30 311 114**	**31 111 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 893 145**	**54 913 403**

Borettslaget Løken Iii

Ann-Kristin Karlstad
Styrets leder

June Ruud
Styremedlem

Amine Mabel Bekkan Andresen
Styremedlem

Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

Britt-Iren Stuestøl Winther
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	6 642 540	6 323 151	6 642 460	7 212 000
3603	Stipulerte renter	1 079 412	624 996	1 079 000	1 400 000
3604	Stipulerte avdrag	724 632	950 352	725 000	679 000
3608	Parkeringsplasser	1 018 080	927 750	1 015 260	1 059 420
3623	Renhold	219 648	180 180	219 000	241 000
3649	P-plasser Løken Felles Sameie	-1 015 260	-941 400	-1 015 260	-1 059 420
Sum felleskostnader		**8 669 052**	**8 065 029**	**8 665 460**	**9 532 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tilbakebetaling fra Løken Felles Sameie	30 385	0	0	0
Bom	39 846	35 885	0	0
Portåpner	12 474	11 375	0	0
Sum andre driftsinntekter	**82 705**	**47 260**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	307 000	307 000	307 000	307 000
Arbeidsgiveravgift	43 287	43 287	42 000	42 000
Sum lønnskostnader	**350 287**	**350 287**	**349 000**	**349 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har i tillegg fått dekket utgifter til styremiddag og enkel servering på styremøter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 688	6 688	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	184 589	184 248	193 000	193 000
Andre forvaltningstjenester	0	640	5 000	5 000
Juridisk bistand	34 078	0	10 000	10 000
Teknisk bistand	5 588	0	0	0
Vakthold	0	12 720	0	0
Annen fremmed tjeneste	63 342	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**294 285**	**204 296**	**215 000**	**215 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	685 974	212 895	1 000 000	1 300 000
Vedlikehold VVS	38 753	48 843	0	0
Vedlikehold elektro	69 471	471 317	50 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg	56 435	72 209	75 000	75 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	694	50 000	0
Vedlikehold eiendom	0	29 644	0	0
Vedlikehold ventilasjon	162 853	941	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	357 401	119 831	0	0
Dugnadskostnader	0	14 202	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	-10 000	20 000	20 000
Større vedlikehold	0	0	0	2 400 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 370 887**	**960 575**	**1 205 000**	**3 875 000**

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	573 549	606 615	599 000	655 000
Telefon	0	2 538	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**573 549**	**609 153**	**599 000**	**655 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	405 029	553 836	585 000	300 000
Renholdstjenester	248 635	227 796	219 000	274 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 908	2 462	20 000	96 000
Gressklipping	29 158	0	0	96 000
Sum driftskostnader	**724 730**	**784 094**	**824 000**	**766 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	14 805	13 703	15 000	17 000
Søppeltømming/container	65 638	44 365	45 000	50 000
Lyspærer, sikringer etc	138	0	0	0
Renholdsartikler	0	1 089	0	0
Verktøy og redskaper	6 136	10 836	0	0
Inventar	2 074	290	0	0
Nøkler, låser og skilt	53 896	35 889	40 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	0	30 000	30 000
Kontorrekvisita	11 355	1 469	0	0
Lisenser/software	18 594	9 640	10 000	20 000
Kostnader tillitsvalgte	5 215	9 964	5 000	5 000
Generalforsamling	3 005	7 722	10 000	10 000
Velferdskostnader	14 138	8 652	0	0
Gaver	6 071	5 892	0	0
Bankgebyrer	7 800	8 419	7 800	8 000
Sum andre driftskostnader	**208 865**	**157 930**	**162 800**	**190 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparater 2	Lekeapparater 1	Bom
Anskaffelseskost pr.01.01	41 100	259 874	336 250
Anskaffelseskost pr.31.12	41 100	259 874	336 250
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 100	259 874	336 250
Anskaffelsesår	2014	2013	2015

	Parkeringsplasser/veier	Bygninger	Vaktmester	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	176 548	21 735 891	19 604	4 799 133
Anskaffelseskost pr.31.12	176 548	21 735 891	19 604	4 799 133
Bokført verdi pr.31.12	176 548	21 735 891	19 604	4 799 133
Anskaffelsesår	1975	1975	1975	2000

	Balkonger 1	Balkonger 2
Anskaffelseskost pr.01.01	11 445 646	12 399 206
Anskaffelseskost pr.31.12	11 445 646	12 399 206
Bokført verdi pr.31.12	11 445 646	12 399 206
Anskaffelsesår	2011	2012

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 14 300 fordelt på 143 à kr 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	23 788 086	22 435 965
Tilført til/fra EK fra årets resultat	779 644	1 352 121
Sum opptjent egenkapital 31.12	24 567 730	23 788 086

Note 12 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 22 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 613 136	
Nedbetalt i år	729 072	
Lånesaldo 31.12		23 657 792
Beregnet innfrielsesdato: 25.10.2043		
Sum langsiktig gjeld		23 657 792

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	29 617 630	30 346 702
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	50 576 031	50 576 031
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	30 855 200	30 855 200

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**3 573 057**	**2 954 320**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	779 644	1 352 121
Opptak langsiktige lån	0	26 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-729 072	-26 733 384
B. Årets endring i disponible midler	50 572	618 737
C. Disponible midler 31.12	**3 623 629**	**3 573 057**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 317 114	4 337 372
- Kortsiktig gjeld	693 485	764 315
= Disponible midler 31.12	**3 623 629**	**3 573 057**

23 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2024-03-05**

Identifikasjon

Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Ruud, June	**2024-02-29**

Identifikasjon

Ruud, June

Navn	Dato
Winther, Britt-Iren	**2024-03-01**

Identifikasjon

Winther, Britt-Iren

Navn	Dato
Karlstad, Ann-Kristin	**2024-02-29**

Identifikasjon

Karlstad, Ann-Kristin

Navn	Dato
Andresen,Amine Mabel	**2024-02-29**

Identifikasjon

Andresen,Amine Mabel

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken III som viser et overskudd på NOK 1 352 121. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2023

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.

Lillestrøm, 24. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.03.2023

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	24.03.2023 19.00.43

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for .... år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Kjell Nannestad for .... år Adresse Blå 12
2. Navn: Ali Asim kazimi for .... år Adresse Blå 28
3. Navn: Amine Mabel Andresen for .... år Adresse Blå 4
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anita Knudsen Adresse Blå 16
2. Navn: Susanne Eugenie Johansen Adresse Blå 14
3. Navn: Jennete Mortensen Adresse Blå 30
4. Navn: Sven Stjernet Adresse Blå 14

~~5.~~ 4. Ali Asim kazimi Blå 28

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Eli Haraldsen Adresse Blå 24
2. Navn: Shendi Muqkurtaj Adresse Blå 12
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 5 / 3 - 2024

I valgkomiteen for Løken III **Borettslag**

Anita Knudsen ..... Eli Haraldsen .....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

VEDTEKTER

for BORETTSLAGET LØKEN III, org nr. 950 143 115

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

LØKEN III BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i ~~Skedsmo~~ *Lillestrøm* kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet *og* på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen *som skal* godkjennes av generalforsamlingen. Det er ikke fritt frem vedr*ørende* dyrehold, det skal godkjennes av styret.

(6) Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med *2* varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. *Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærværk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er nødvendig.*

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Husordensregler for BRL LØKEN III

Sist endret 1. september 2023

Dette borettslag er et borettslag for andelslaget Løken III hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig.

§1
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte leieboerne er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldrenes erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn og øvrige bestemmelser om skade erstatning i visse forhold jf. lov av 13. juni 1969.

§2
Borettshaverne er ansvarlig for at alle fellesrom/sykkelrom i og utenfor blokkene holdes rene. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller.

§3
Biler, motorsykler, mopeder og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.

§4
Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er uønsket. Dører til kjellere skal være låst. Utgangsdører skal til enhver tid være låst.

§5
Sykler, ski, kjelker og lignende skal settes på anviste plasser og ikke i trapperom og ganger. Barnevogner kan settes i trapperom så fremt de ikke er til unødig hinder.

§6
Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er ikke tillatt å hensette sekker med søppel utenfor søppelbrønner. Papiravfall skal kastes i papircontainer. Alle avfallscontainere er plassert ved snuplassen og ved gjesteparkering i Blåstjerneveien. Spesialavfall skal på miljøstasjonen av den enkelte andelseier.

§7
Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangen er ikke tillatt.

§8
Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til innekatt. I tillegg må alle innordne seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

§9
Ønskes det å sette opp kjøkkenvifte, må det være med kullfilter. Slike som kobles til det felles vifteanlegget er ulovlig, da det ødelegger for de andre.

§10
Vaktmestere skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter. Han bør helst ikke forstyrres utenfor arbeidstiden.

§11
Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder blant annet regler for bruk av parkeringsplasser og lignende.

§12
Bruk av bor / drill og snekring/ banking er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl. 20.00 på hverdager. I helgene kan slike gjøremål foretas på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Bruk av bor/drill og snekring/banking skal ikke foregå på søndager og helligdager. Radio/stereoanlegg må ikke anvendes med et støynivå slik at naboer sjeneres. Øvrig bruk av musikkinstrumenter bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Bruk av ball o.l. innendørs som gir gjenklang til naboer er ikke tillatt.

§13
På området til Løken III borettslag er det ikke tillatt å skyte opp (sende opp) raketter i forbindelse med nyttårsfeiring.

§14
Alle andelseiere / beboere i borettslaget er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende garasje og parkeringsregler som gjelder for Løken I-II-III brl.

§ 15
I borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger er det forbudt å røyke.

§16
Det er ikke tillatt med fast montering av parabolantenne på borettslagets eiendom. Beboere bes om å benytte digitalt nett som er installert i borettslaget.

§17
I borettslaget er det kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill ved grilling på balkongene. Ved bruk av gass se egne retningslinjer her:
Brannsikkerhet og grilling på balkongen (sfty.no)

43

LØKEN FELLES SAMEIE

Borettslaget Løken Felles Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Sonja Gansmoe, Tulipanveien 40
Styremedlem	:	Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	:	Jon Onshus, Snøklokkeveien 12
Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes, Snøklokkeveien 7
Varamedlem	:	Britt Irene S. Winter, Blåstjerneveien 28
Varamedlem	:	Faraidon Hadi, Tulipanveien 4

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer 990 248 125.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 990248125@bori.no

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.
Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har gnr 100, bnr 237, 238, 298, 299, 301, 302, 303 i Lørenskog kommune.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie. Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Akershus utemiljø AS

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).
Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

STYRET ARBEID

Siden ordinær generalforsamling mandag 25.04.2023 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikringsskader
- Det er inngått avtale om snørydding med Akershus Utemiljø as
- Reforhandlet avtale med Aneo hvor det ble avholdt ekstraordinær GF grunnet større endring av opprinnelig avtale.

PLANER FOR 2024

Styret vurderer bankbytte ut fra renteforhandling. Det er behov for vedlikehold/reparasjoner av garasjeporter i garasjehus.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornying av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.

År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.
År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 2 610 767 og et positivt årsresultat på kr 1 421 165. Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold elektro kr 258 499 var ikke budsjettert men nødvendig vedlikehold strømforsyning utelys store p- plass.
- Energi/fyring ble budsjettert med kr 77 796 mer enn faktiske kostnader. Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Likevel har kostnadene vært langt lavere enn budsjettert for.

Arbeidskapital, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2023 kr 3 163 575.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

PARKERING OG LADING AV BIL

Sameiet har 657 parkeringsplasser:

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 59 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler til rekkegarasjene, parkeringshus og motorvarmere kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

DRIFTEN AV SAMEIET

Sameiet har avtale med Akershus Utemiljø AS om snørydding og strøing, Romerike låsservice om 24/7 tilkalt hjelp ved feil på garasjehusporter og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo. Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 641 689	3 491 476	3 680 560	3 866 640
Annen driftsinntekt	2	2 100	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 643 789**	**3 491 476**	**3 680 560**	**3 866 640**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	159 740	160 000	160 000
Konsulenttjenester	4	32 958	32 906	40 000	41 000
Rep og vedlikehold	5	302 340	211 602	215 000	215 000
Forsikringer		40 851	37 532	40 500	45 150
Energi og fyring		152 204	161 268	230 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		0	726	3 000	0
Driftskostnader	6	276 208	308 625	275 000	275 000
Andre driftskostnader	7	68 721	53 569	57 500	244 860
Sum driftskostnader		**1 033 022**	**965 967**	**1 021 000**	**1 111 010**
Driftsresultat før finansposter		**2 610 767**	**2 525 509**	**2 659 560**	**2 755 630**
Finansielle poster					
Finansinntekt		27	33	0	0
Finanskostnad		1 189 630	697 551	1 161 000	1 491 000
Sum finansposter		**-1 189 602**	**-697 518**	**-1 161 000**	**-1 491 000**
Årsresultat		**1 421 165**	**1 827 991**	**1 498 560**	**1 264 630**
Overført udekket tap	9	1 421 165	1 827 991	0	0
Sum disponering		**1 421 165**	**1 827 991**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 112 961**	**9 112 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		46 205	40 851
Kundefordringer		0	175 504
Sum fordringer		46 205	216 355
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 283 837	2 405 023
Sum omløpsmidler		**3 330 042**	**2 621 378**
SUM EIENDELER		**12 443 004**	**11 734 339**

Balanse 31.12.2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-11 861 474	-13 282 639
Sum egenkapital		**-11 861 474**	**-13 282 639**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	24 138 011	24 778 522
Sum langsiktig gjeld		24 138 011	24 778 522
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 151	1 570
Annen kortsiktig gjeld	12	55 316	236 887
Sum kortsiktig gjeld		166 467	238 457
Sum gjeld		**24 304 478**	**25 016 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 443 004**	**11 734 339**

Løken Felles Sameie

Sonja Gansmoe	Kjell Tore Nannestad	Jon Aleksander Elton Onshus
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	234 409	479 169	268 000	276 000
3607	Garasje	0	1 875 880	0	0
3608	Parkeringsplasser	3 407 280	1 352 600	3 412 560	3 590 640
3649	Avregning felleskostnader	0	-216 173	0	0
Sum felleskostnader		**3 641 689**	**3 491 476**	**3 680 560**	**3 866 640**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Portåpner	2 100	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**2 100**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	**159 740**	**159 740**	**160 000**	**160 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	28 520	28 468	30 000	31 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	**32 958**	**32 906**	**40 000**	**41 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	6 500	5 625	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	258 499	41 678	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	382	34 608	45 000	45 000
Vedlikehold garasjer	11 935	109 075	140 000	140 000
Vedlikehold brannsikring	25 025	20 616	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**302 340**	**211 602**	**215 000**	**215 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	216 962	308 625	275 000	275 000
Gressklipping	59 246	0	0	0
Sum driftskostnader	**276 208**	**308 625**	**275 000**	**275 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	13 780	0	0	165 360
Søppeltømming/container	14 690	23 892	20 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	7 653	0	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	10 398	21 224	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	139	0	0	0
Lisenser/software	18 869	1 024	0	20 000
Generalforsamling/årsmøte	1 255	0	1 500	1 500
Annen kontorkostnad	123	0	0	0
Gave, ikke	615	515	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	6 913	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**68 721**	**53 569**	**57 500**	**244 860**

Note 8 Anleggsmidler

	Garasjer 2	Garasjer 1	Garasjer 3
Anskaffelseskost pr.01.01	202 584	155 687	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	202 584	155 687	8 754 690
Bokført verdi pr.31.12	202 584	155 687	8 754 690
Anskaffelsesår	2015	2014	2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-13 282 639	-15 110 630
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 421 165	1 827 991
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 861 474	-13 282 639
Udekket tap 31.12	-11 861 474	-13 282 639
Sum egenkapital 31.12	**-11 861 474**	**-13 282 639**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomførings-tidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
9049.71.74278 - Garasjehus		
Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	4 638 090	
Nedbetalt tidligere	109 511	
Nedbetalt i år	103 929	
Lånesaldo 31.12		4 424 650
Beregnet innfrielsesdato: 25.02.2047		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74251 - Rekkegarasjer		
Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	7 377 979	
Nedbetalt tidligere	234 094	
Nedbetalt i år	235 817	
Lånesaldo 31.12		6 908 068
Beregnet innfrielsesdato: 25.02.2042		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74243 - Parkeringsplass		
Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	13 423 008	
Nedbetalt tidligere	316 950	
Nedbetalt i år	300 765	
Lånesaldo 31.12		12 805 293
Beregnet innfrielsesdato: 25.02.2047		
Sum langsiktig gjeld		24 138 011

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 138 011	24 778 522
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til Løken I	10 117	65 137
Gjeld til Løken II	14 416	92 820
Gjeld til Løken III	9 042	58 216
Andre påløpte kostnader	21 741	20 714
Sum annen kortsiktig gjeld	**55 316**	**236 887**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm og nettleie for desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**2 382 921**	**2 215 455**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 421 165	1 827 991
Opptak langsiktige lån	0	25 434 077
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-640 511	-27 094 602
B. Årets endring i arbeidskapital	780 654	167 466
C. Arbeidskapital 31.12	**3 163 575**	**2 382 921**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 330 042	2 621 378
- Kortsiktig gjeld	166 467	238 457
= Arbeidskapital 31.12	**3 163 575**	**2 382 921**

Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Felles

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	234 409	262 996	268 000	276 000
Sum driftsinntekter		**234 409**	**262 996**	**268 000**	**276 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	159 740	159 740	160 000	160 000
Konsulenttjenester	3	32 958	32 906	40 000	41 000
Rep og vedlikehold	4	382	34 608	35 000	35 000
Forsikringer		5 020	464	500	5 500
Andre driftskostnader	5	35 966	34 642	32 500	34 500
Sum driftskostnader		**234 066**	**262 360**	**268 000**	**276 000**
Driftsresultat før finansposter		**343**	**636**	**0**	**0**
Finansielle poster					
Finansinntekt		27	33	0	0
Finanskostnad		371	669	0	0
Sum finansposter		**-343**	**-636**	**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	234 409	262 996	268 000	276 000
Sum felleskostnader		**234 409**	**262 996**	**268 000**	**276 000**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	**159 740**	**159 740**	**160 000**	**160 000**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	28 520	28 468	30 000	31 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	**32 958**	**32 906**	**40 000**	**41 000**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold utvendig anlegg	382	34 608	35 000	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	**382**	**34 608**	**35 000**	**35 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	13 780	0	0	0
Søppeltømming/container	14 690	23 892	20 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	1 673	901	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	2 614	2 420	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	139	0	0	0
Årsmøte	1 255	0	1 500	1 500
Gave	615	515	0	0
Bankgebyrer	1 200	6 913	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**35 966**	**34 642**	**32 500**	**34 500**

Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Garasjehus

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 335 840	1 209 400	1 337 520	1 352 400
Annen driftsinntekt	2	2 100	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 337 940**	**1 209 400**	**1 337 520**	**1 352 400**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	3	39 577	143 520	170 000	170 000
Forsikringer		20 781	18 047	20 000	23 500
Energi og fyring		74 101	110 889	70 000	85 000
Kabel-TV og telefoni		0	726	3 000	0
Driftskostnader	4	81 158	91 374	85 000	85 000
Andre driftskostnader	5	32 755	18 927	25 000	97 300
Sum driftskostnader		**248 371**	**383 482**	**373 000**	**460 800**
Driftsresultat før finansposter		**1 089 569**	**825 918**	**964 520**	**891 600**
Finansielle poster					
Finanskostnad		217 859	145 986	615 000	274 000
Sum finansposter		**-217 859**	**-145 986**	**-615 000**	**-274 000**
Årsresultat		**871 710**	**679 932**	**349 520**	**617 600**
Overført udekket tap		871 710	679 932	0	0
Sum disponering		**871 710**	**679 932**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3608 Parkeringsplasser	1 335 840	1 209 400	1 337 520	1 352 400
Sum felleskostnader	**1 335 840**	**1 209 400**	**1 337 520**	**1 352 400**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Portåpner	2 100	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**2 100**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	30 000	30 000
Vedlikehold elektro	5 105	13 830	0	0
Vedlikehold garasjer	9 447	109 075	140 000	140 000
Vedlikehold brannsikring	25 025	20 616	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**39 577**	**143 520**	**170 000**	**170 000**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	62 156	91 374	85 000	85 000
Gressklipping	19 002	0	0	0
Sum driftskostnader	**81 158**	**91 374**	**85 000**	**85 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	0	52 300
Datautstyr og programvare	5 980	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	7 784	18 804	25 000	25 000
Lisenser/software	18 992	123	300	20 000
Sum andre driftskostnader	**32 755**	**18 927**	**25 300**	**97 300**

Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Rekkegarasje

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	743 040	666 480	743 040	794 880
Sum driftsinntekter		**743 040**	**666 480**	**743 040**	**794 880**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	2 488	14 540	10 000	10 000
Forsikringer		13 968	18 011	20 000	15 000
Energi og fyring		65 932	30 653	30 000	35 000
Driftskostnader	3	55 739	90 394	70 000	70 000
Andre driftskostnader		0	0	0	18 460
Sum driftskostnader		**138 126**	**153 598**	**130 000**	**148 460**
Driftsresultat før finansposter		**604 914**	**512 882**	**613 040**	**646 420**
Finansielle poster					
Finanskostnad		341 696	201 944	333 000	425 000
Sum finansposter		**-341 696**	**-201 944**	**-333 000**	**-425 000**
Årsresultat		**263 218**	**310 938**	**280 040**	**221 420**
Overført udekket tap		263 218	310 938	0	0
Sum disponering		**263 218**	**310 938**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3608 Parkeringsplasser	743 040	666 480	743 040	794 880
Sum felleskostnader	**743 040**	**666 480**	**743 040**	**794 880**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold Utvendige anlegg	0	0	10 000	10 000
Elektro	0	8 915	0	0
Vedlikehold garasjer	2 488	5 625	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 488**	**14 540**	**10 000**	**10 000**

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 903	90 394	70 000	70 000
Gressklipping	13 836	0	0	0
Sum driftskostnader	**55 739**	**90 394**	**70 000**	**70 000**

Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 328 400	1 352 600	1 332 000	1 443 360
Sum driftsinntekter		**1 328 400**	**1 352 600**	**1 332 000**	**1 443 360**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	259 894	18 933	0	0
Forsikringer		1 082	1 010	0	1 150
Energi og fyring		12 171	19 727	130 000	10 000
Driftskostnader	3	139 312	126 857	120 000	120 000
Andre driftskostnader		0	0	0	94 600
Sum driftskostnader		**412 459**	**166 527**	**250 000**	**225 750**
Driftsresultat før finansposter		**915 941**	**1 186 073**	**1 082 000**	**1 217 610**
Finansielle poster					
Finanskostnad		629 704	348 952	213 000	792 000
Sum finansposter		**-629 704**	**-348 952**	**-213 000**	**-792 000**
Årsresultat		**286 237**	**827 121**	**869 000**	**425 610**
Overført udekket tap		286 237	837 121	0	0
Sum disponering		**286 237**	**837 121**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3608	Parkeringsplasser	1 328 400	1 352 600	1 332 000	1 443 360
Sum felleskostnader		**1 328 400**	**1 352 600**	**1 332 000**	**1 443 360**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	6 500	0	0	0
Vedlikehold elektro	253 394	18 933	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**259 894**	**18 933**	**0**	**0**

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	112 904	126 857	120 000	120 000
Gressklipping	26 408	0	0	0
Sum driftskostnader	**139 312**	**126 857**	**120 000**	**120 000**

43 2023 Årsregnskap Total.pdf

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	**2024-03-02**

Identifikasjon

bankID Gansmoe, Sonja

Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	**2024-03-05**

Identifikasjon

bankID Onshus, Jon A Elton

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2024-03-05**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

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

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 1 421 165. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.03.2024

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.

Lillestrøm, 6. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
06.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/06/2024 20:35:36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak
Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold
Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester
Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp
Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret
Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

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

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt
På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett
Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte
Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling
Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.

2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III
Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Store plasser**
   Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. **Strøm**
    Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. **Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. **El-bil/hybrid-bil**
    Bruker som ønsker å etablere mulighet for lading av el-bil/hybrid-bil må søke styret i eget borettslag om tillatelse til dette. Tillatelse kan gis forutsatt at det er kapasitet på det eksisterende strømanlegget, at brukeren bekoster tiltaket selv, samt etablerer en egen kurs og eget abonnement. (Pr. 2017 er det ikke kapasitet fra nettleverandør.) Ved behov vil Løken Felles vurdere om det i fremtiden er behov for å etablere et felles anlegg for lading av el-bil.

023 Borettslaget Løken III

Protokoll for ordinær generalforsamling 25.04.2024

Sted: Snøklokkeveien 2
30 av 143 mulige stemmegivere var representert.
24 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1 A-D: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

For - Vedtatt med 30 stemmer

> Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Renato Steger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 30

Sak 2: Styrets årsberetning

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

Styrets forslag - Vedtatt med 30 stemmer

> Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 30

Sak 3 A-B: Regnskap

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Inntekter: 8 751 757 mot budsjett 8 665 460.
Utgifter: 6 924 809 mot budsjett 6 846 800

Resultat: 779 644 mot budsjett 739 660

Styrets forslag - Vedtatt med 30 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 30

Sak 4 A: Styrehonorar

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

Styrehonorar Forslag 2 - Vedtatt med 21 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 350 000 som fordeles internt i styret.

Styrehonorar Forslag 1 - 7 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 300 000 som fordeles internt i styret.

Totalt antall stemmer: 28
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4 B: Honorar til valgkomiteen

Forslag til honorar legges frem på møte.

Honorar til valgkomiteen - Vedtatt med 29 stemmer

Honorar til valgkomiteen for foregående periode settes til kr 7 000.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 30

Sak 5 A-1: Innkomne forslag - vedtektsendring 1

1. Generelle endringer
- Løken III borettslag endres til Borettslaget Løken III
- Skedsmo kommune endres til Lillestrøm kommune
- Sette inn «og» i punkt 3-3 (4)
- Sette inn «som skal» og «vedrørende» i punkt 4-1 (5)

For - Vedtatt med 30 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 30

Sak 5 A-2: Innkomne forslag - vedtektsendring 2

2. Nytt punkt 4-1 (6)
Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

For - Vedtatt med 27 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 2 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 29
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 A-3: Innkomne forslag - vedtektsendring 3

3. Nytt punkt 5-1 (8)
Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

For - Vedtatt med 25 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 4 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 29
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 A-4: Innkomne forslag - vedtektsendring 4

4. Endring punkt 8-1 (1) (forslag fra valgkomiteen)
Endre til 2 varamedlemmer

For - Vedtatt med 26 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 3 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 29
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 A-5: Innkomne forslag - vedtektsendring 5

5. Nytt punkt 8-3 (2) 7.
Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærverk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er

nødvendig.

For - Vedtatt med 30 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 30

Sak 5 B: Innkomne forslag - Forslag fra styret om endret bruk av motorsykkelparkering

B) Forslag fra styret om endret bruk av motorsykkelparkering
Skiltet MC parkering i Blåstjerneveien er i dag tilgjengelig for både gjester og beboere. Det er tilgjengelige motorsykkel oppstillingsplasser til leie i garasjehuset og disse bør benyttes av fastboende. Styret foreslår at det tilføyes på skiltet for MC parkering «Kun for gjester.»

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

Skilt tilføyes "Kun for gjester til Blåstjerneveien, maks 3 døgn"

Alternativ 2 - 3 stemmer

Skilt forblir som i dag

Totalt antall stemmer: 30

Sak 6 A-B: Valg av tillitsvalgte - Styret

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styremedlemmer (2 år) (2)

Kjell Tore Nannestad	1. valg
Amine Mabel Andresen	2. valg

Totalt antall stemmer: 29

Varamedlemmer (1 år) (2)

Ali Asim Kazmi	1. valg

Eugenie Susanne Wold Johansen	2. valg

Totalt antall stemmer: 29

Sak 6 C: Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

C) Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomité (1 år) (2)

Eli Haraldsen	1. valg
Shendi Mergime Muqkurtaj	2. valg

Totalt antall stemmer: 28

Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3)

Ann-Kristin Karlstad	1. valg
June Ruud	2. valg
Kjell Tore Nannestad	3. valg

Totalt antall stemmer: 29

Varadelegat (3)

Amine Mabel Andresen	1. valg
Ali Asim Kazmi	2. valg
Eugenie Susanne Wold Johansen	3. valg

Totalt antall stemmer: 28

Ordinær generalforsamling 25.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	**2024-04-26**	**Steger, Renato Førland**	**2024-04-26**

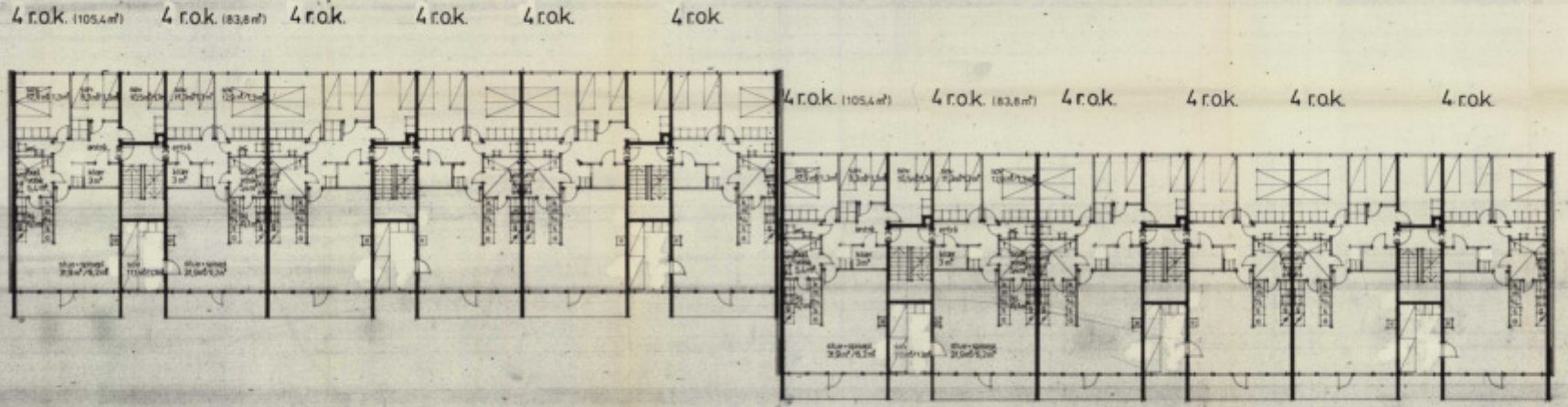
Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

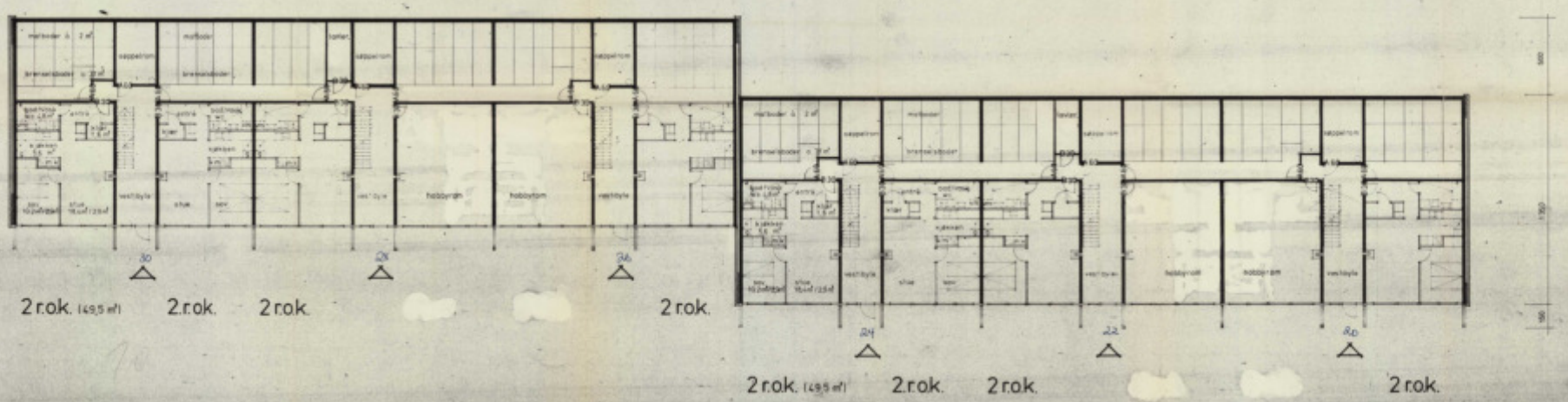
bankID Steger, Renato Førland

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



1
2

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 12-72
BLOKK 1-2		73
PLAN 2,3,4 ETASJE		

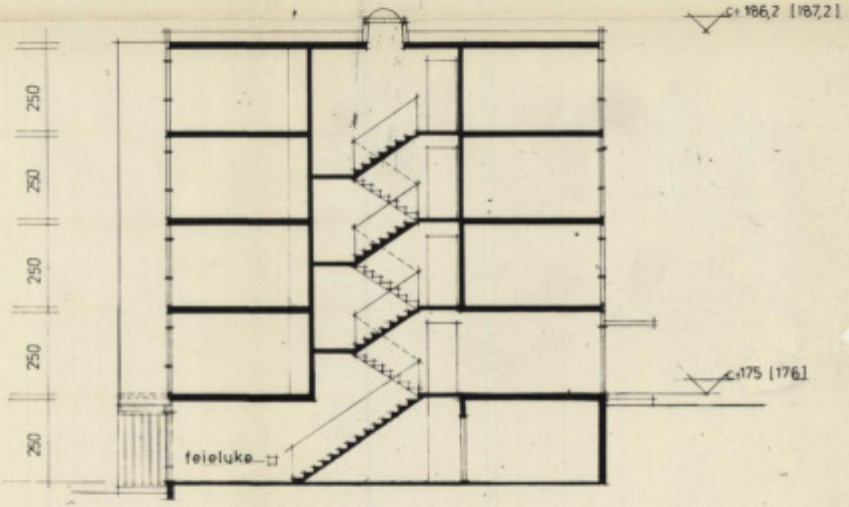


1
2

GODKJENT

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO HØST
BLOKK 1-2		71
PLAN U-ETG		

L.Bej. jnr. 1177/73

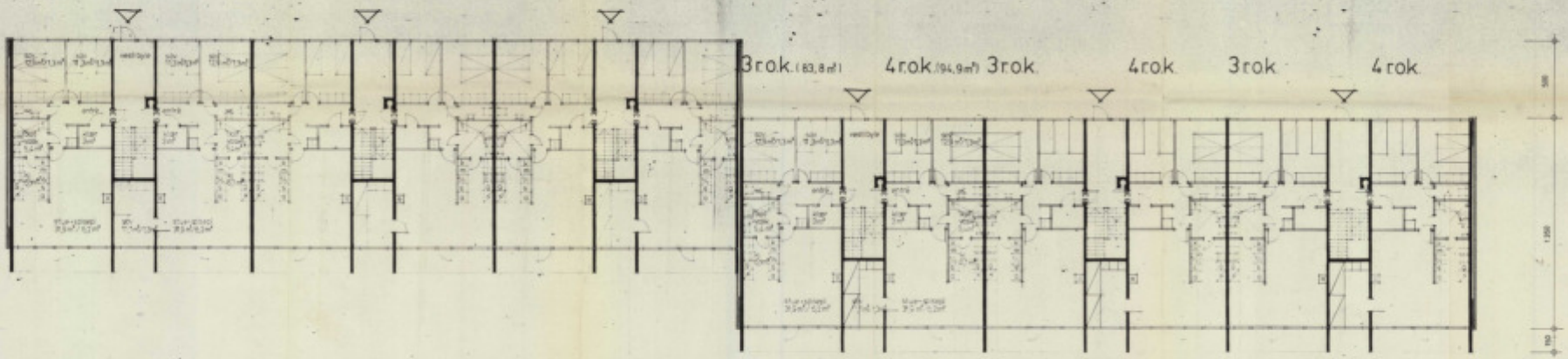


1
2

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
31/7 1973
K. Strand

FEIELUKE RETTET 14-5-73 O.E.

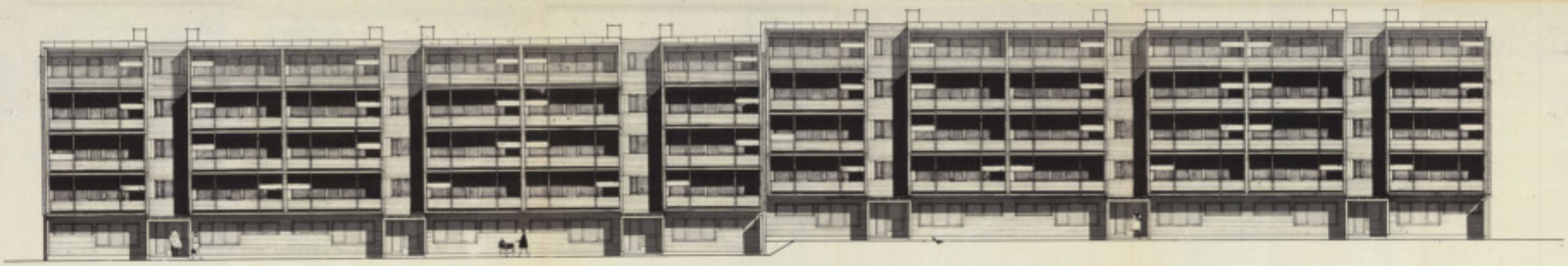
LÖKEN	MÅL 1:100	OSLO 1-1272
BLOKK 1-2	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7. OSLO	74
SNITT		



1 2

GODKJENT

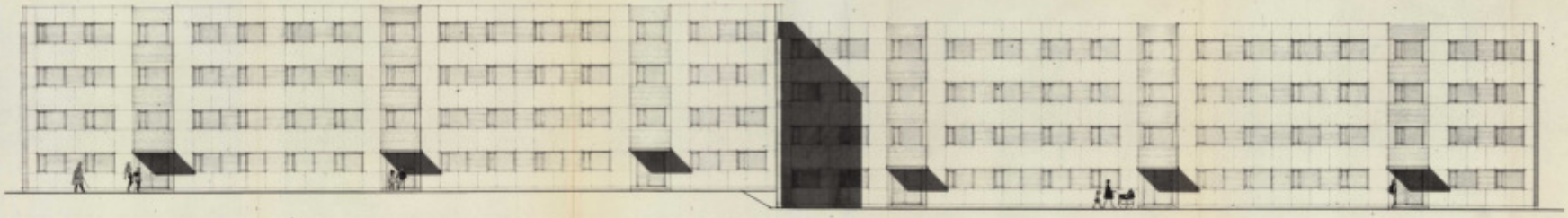
LØKEN	MÅL 1:100	DSLO1127/2
BLOKK 1-2	(OLA PETTER HJØRTH ARKITEKT M.N.A.L.A.	72
PLAN 1 ETG.		



1
2

BYGNINGSRÅDET

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1427
BLOKK 1-2		75
FASADE SYD		



1
2

UTGÅR

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1-12-72
BLOKK 1-2		77
FASADE NORD		

1. oktober 1974.

AL/in

Østlandske Ingeniør og
Entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,
1472 FJELLHAMAR.

4

AD: BJÅSTJERNEVEIEN 8 - 12, GNR. 100 BNR. 212. BRUKSTILLATELSE.

Det er foretatt ferdigkontroll av 1 blokk á 3 oppganger i alt 28 leiligheter. En fant alle arbeider utført.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Asgeir Larsen

Gjenpart:
LBBL, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
Rørleggerkontrollen
Brannvesenet
Renovasjonsvesenet

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog. 27. juli 1987
RÅDHUSET

Per Øvringmo
Vestvollveien 6
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 100/212 JKR/ale

BLÅSTJERNEVEIEN 20 - 30, (BLOKK 1 OG 2) OG BLÅSTJERNEVEIEN 2 - 18, (BLOKK 3, 4 OG 5) GNR. 100, BNR. 212, FERDIGATTEST.

Det ble den 22.7.87 foretatt inspeksjon av fasadeforandring.

Kfr. byggemelding datert 14.2.86.

En fant alle arbeider utført.
Ferdigeattest meddeles herved.

J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Løken III v/Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80,
1472 FJELLHAMAR

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Balco AB
Sandstuveien 60 A c/o Balco AS

1184 OSLO

Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 11/2194 - 21/12/36739 **Klassering:** 100/240 **Dato:** 10.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
BORETTSLAGET LØKEN III Alexander Kiellands gate 2 B 2000 LILLESTRØM

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 100/240
Arkivsak: 11/2194/19
Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	521/12	07.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
Gebyr.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag:
Balco AB anmoder om ferdigattest for utvidede og innglassede balkonger i Blåstjerneveien 2-30, gnr. 100 bnr. 240, i søknad datert 6.9.2012, mottatt her 7.9.2012 og gitt saksnummer 11/2194-18.

Ferdigattest meddeles.

Saksopplysninger/vurdering:
I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen. Tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert til byggverkets eier.

Vedlagt anmodning om ferdigattest følger flyfoto som viser ferdig tiltak, samt oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at alle ansvarsbelagte arbeider er avsluttet.

På bakgrunn av innsendt søknad og oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at sluttkontroll er fullført og ingen feil eller mangler innen fagområdene er avdekket, innvilges anmodning om ferdigmelding.

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Lørenskog, 7.9.2012.

Tore Rønsberg
sekssjonsjef

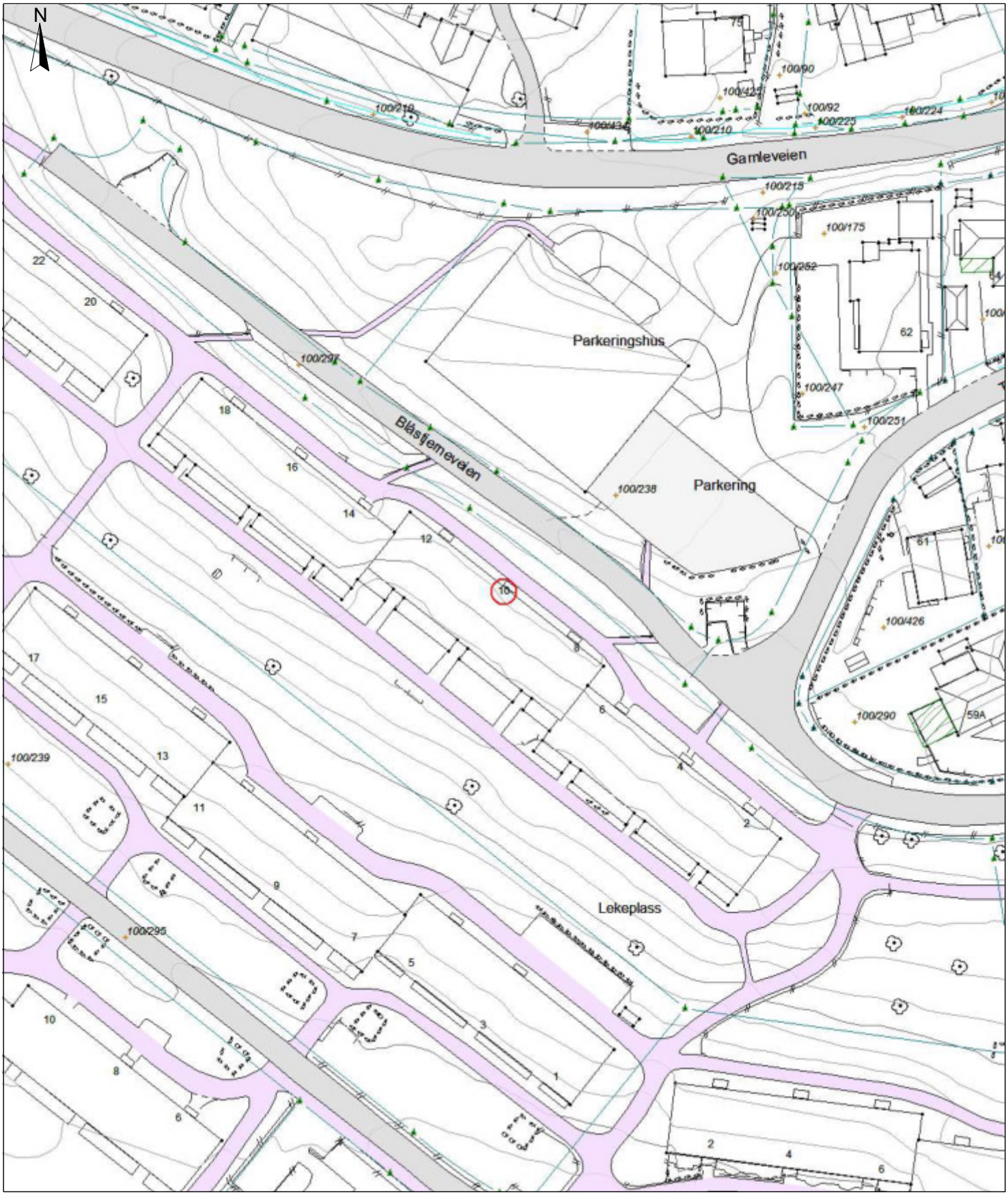
Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **240** Adresse: **Blåstjerneveien 10**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



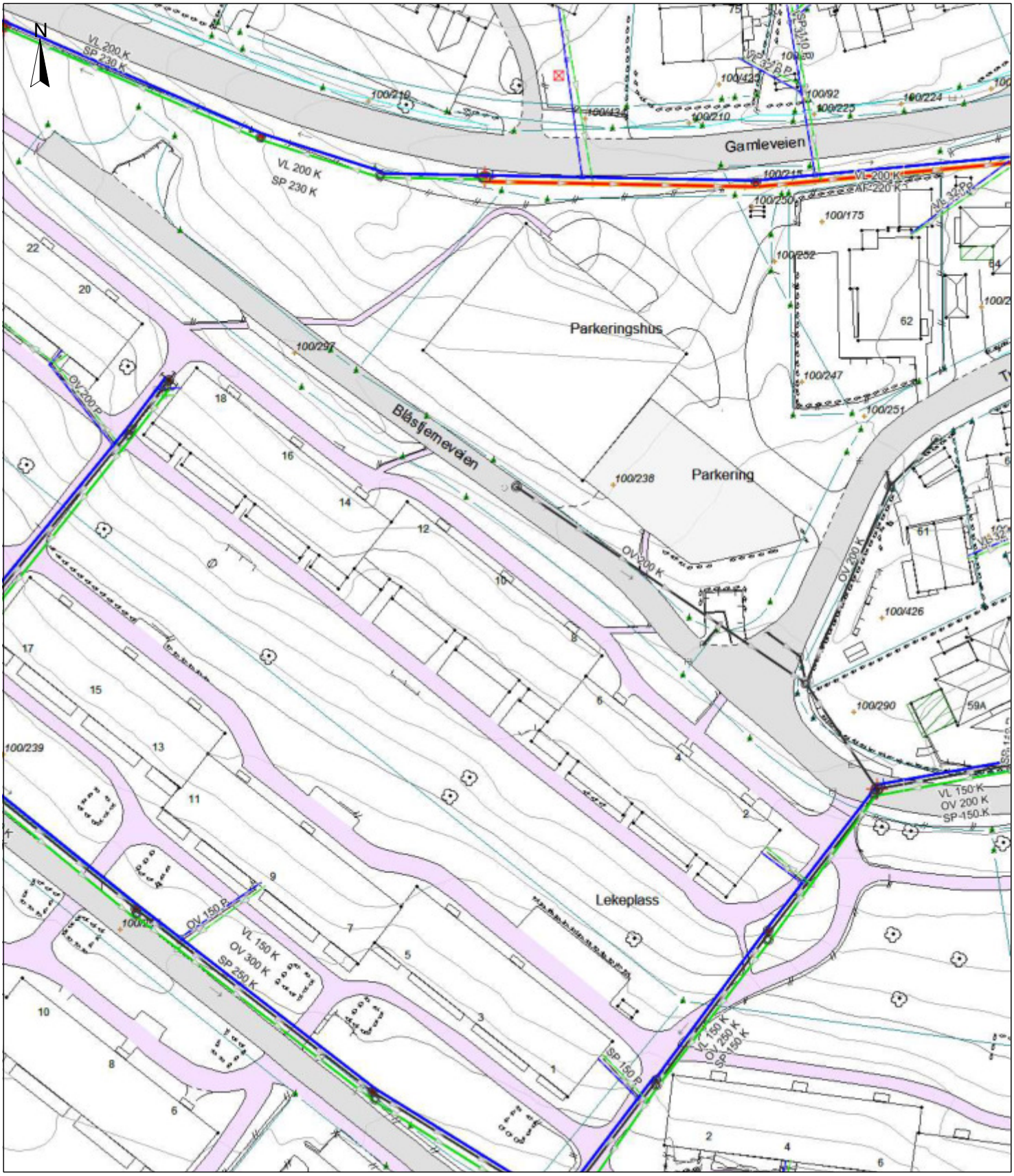
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **240** Adresse: **Blåstjerneveien 10**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

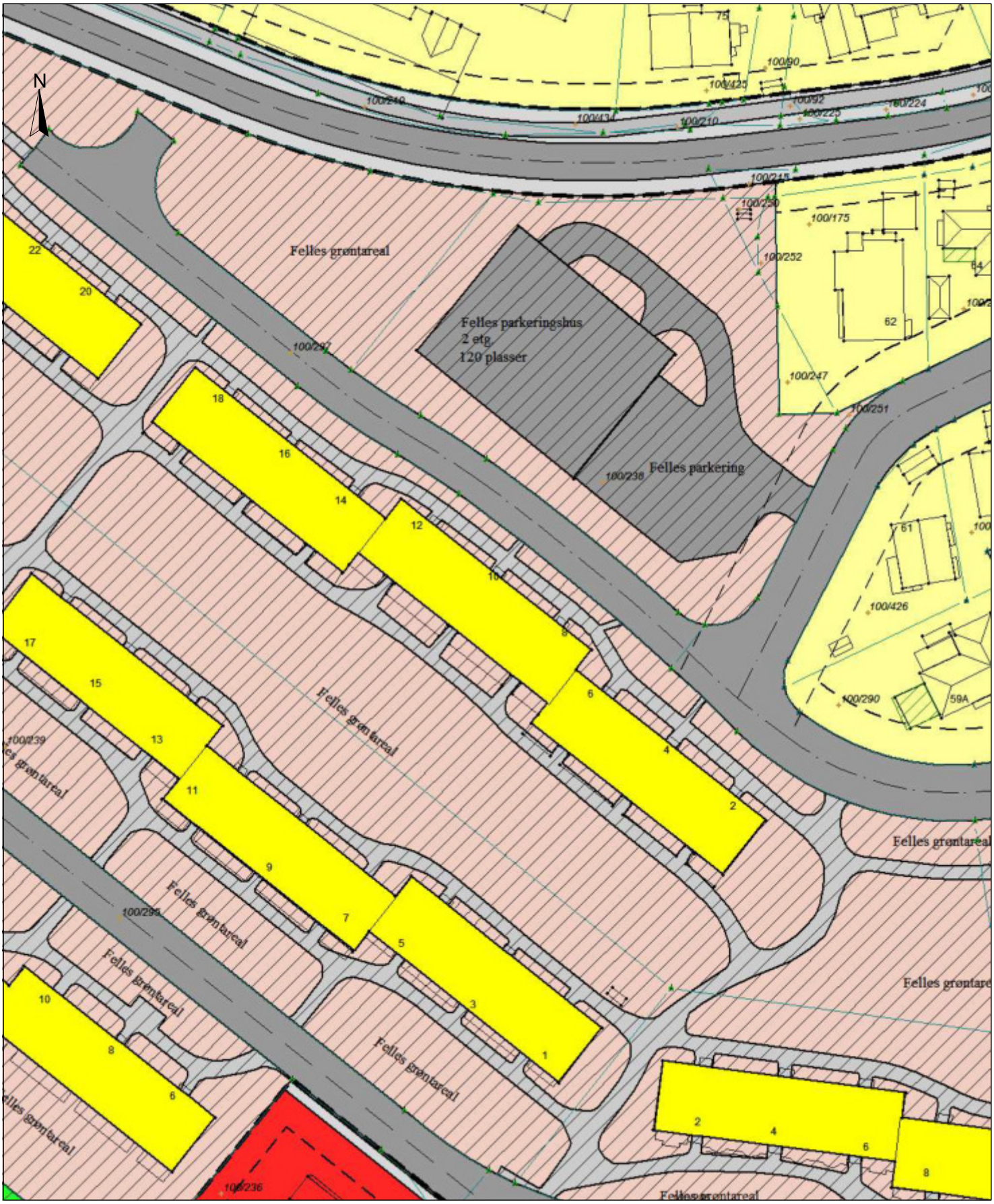
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

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

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **240** Adresse: **Blåstjerneveien 10**



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.

43-4-03
LØKEN - SØRLI

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEN – SØRLI I LØRENSKOG KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
I dette område er det regulert for oppføring av:

A. Blokkbebyggelse
B. Småhusbebyggelse
C. Forretningsbebyggelse og offentlige bygninger.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

A. Blokkbebyggelse

§ 2

Byggefelt C skal bebygges med boligblokker med etasjetall som vist på planen.
Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Området mellom blokkene skal opparbeides som grøntområde med plass for lekeplasser, sandlekeplasser o.l.
Blokkbebyggelsen kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

I felt C skal det for boligblokkene avsettes plass for biloppstillingsplasser (herunder også parkeringshus) i et antall minst 1,5 plass pr. leilighet.

B. Småhusbebyggelse

§ 5

Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjetallet fastsettes av bygningsrådet.
Hvor terrengforholdene tilsier det kan det innredes underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 6

En-etasjes hus kan ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på inntil 3,50 m, en-etasjes hus med underetasje inntil 5,00 m og to-etasjes hus inntil 7,00 m.
Taket skal enten være flatt med maksimal helling 1:50 eller saltak med helling 15^{o}-25^{o}. I en-etasjes hus tillates høyst 0,50 m knevegg.

§ 7
(Utgår - kfr. kom. plan)

En-etasjes hus skal ikke ha større bebygd flate enn 20% av tomtens bruttoareal (målt til midte av veg).
To-etasjes hus skal ikke ha større bebygd flate enn 15% av tomtens bruttoareal.

§ 8
(Utgår - kfr. kom. plan)

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 50 m² pr. leilighet. De skal oppføres i samme materiale og ha samme farge som våningshuset.
Der hvor forholdene tilsier det, kan det oppføres fellesgarasje. Enheten i fellesgarasjene må ikke overstige 50 m².

§ 9

Mot regulert veg oppsettes gjerde som ikke skal være over 1,0 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerde innenfor naturlig avgrensede partier utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge m.v. Før gjerde mot veg oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, evtentuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette finnes påkrevet. Tette gjerder og hekker tillates ikke på tomter ved vegkryss.

C. Forretningsbebyggelse, offentlige bygninger

§ 10

På planen i felt C er avsatt plass for et forretningsbygg (butikk). Bygget kan oppføres i 2 etasjer og som vist på planen. Parkeringsplasser for forretningene må det skaffes plass til innenfor eget område i et antall av 1 plass pr. 50 m² forretningsareal.

§ 11

På planen er i felt C avsatt plass til en barne- og grende- skole. Bygget kan oppføres i 2 etasjer og i størrelsesorden 5000 m2.

§12

I felt C er avsatt plass til 2 tomter for offentlige bygninger (barneinstitusjoner). Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som vist på planen.

Felles bestemmelser

§ 13

Farge på hus fastsettes av bygningsrådet.

§ 14

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller hindre oversikten i vegkryss og ved ut- og innkjøring på tomtene.

§ 15

Selger av parsell er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 16

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser 1-12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de allminnelige vedtekter for Lørenskog Kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.1971
Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 06.12.1971

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter §§ 7 og 8 i disse reguleringsbestemmelsene.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	102	Bnr.:	432	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Margarethas vei 1, 1473 Lørenskog						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☐	☑	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.12.2024 12:49

Eiendom 3222-100/240 Løken d parsell 7.

Bruksnavn	Løken d parsell 7.				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.01.1975	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	17559 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	100	Beregnet areal	17547,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	240	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (15)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Blåstjerneveien 2	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 4	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 6	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 8	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 10	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 12	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 14	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 16	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 18	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 20	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 22	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 24	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 26	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 28	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer
Blåstjerneveien 30	1475 Finstadjordet	Løken-Nord	Finstad	Skårer

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.01.1975	Skylddeling	0230-100/212	Avgiver	-17559
		3222-100/240	Mottaker	17559
11.04.1978	Skylddeling	3222-100/240	Avgiver	-1614
		3222-100/297	Mottaker	1614
01.01.2020	Omnummerering	3222-100/240	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-100/240	Mottaker	0
28.10.2024	Feilretting	3222-100/240	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150698251			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.1973	Areal, bolig (bruk/brutto)	6465/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	57	Areal, totalt (bruk/brutto)	6465/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	1293/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken

H0102	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	0	0	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	0	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	12	1293/0	0/0	1293/0
H02	Hovedetasje	12	1293/0	0/0	1293/0
H03	Hovedetasje	12	1293/0	0/0	1293/0
H04	Hovedetasje	12	1293/0	0/0	1293/0
U01	Underetasje	9	1293/0	0/0	1293/0

Bygg 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150699126			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.10.1973	Areal, bolig (bruk/brutto)	3230/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	29	Areal, totalt (bruk/brutto)	3230/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	646/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Ikke kjøkken
U0102		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	646/0	0/0	646/0
H02	Hovedetasje	6	646/0	0/0	646/0
H03	Hovedetasje	6	646/0	0/0	646/0
H04	Hovedetasje	6	646/0	0/0	646/0
U01	Underetasje	5	646/0	0/0	646/0

Bygg 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150698278			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.10.1973	Areal, bolig (bruk/brutto)	6460/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	58	Areal, totalt (bruk/brutto)	6460/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	1292/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,9	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken

U0101	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	83,8	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	94,3	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	12	1292/0	0/0	1292/0
H02	Hovedetasje	12	1292/0	0/0	1292/0
H03	Hovedetasje	12	1292/0	0/0	1292/0
H04	Hovedetasje	12	1292/0	0/0	1292/0
U01	Underetasje	10	1292/0	0/0	1292/0

KOMMUNEPLANBEST EMMELSER 2023-2035

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 Mikrohus 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. Sikringssone for drikkevann (H110) 21
22. Sikringssone T-bane (H190_1) 21
23. Sikringssone tunneler (H190_2) 21
24. Sikringssone 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 båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 22
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 22
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 22
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 22
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 22
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 22
34. Båndleggingssone 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 områderegulering 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 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

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

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

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

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

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

4.2 Avgrensning etter type tiltak

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

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

4.3 Utforming og sosial boligbygging

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

4.4 Klima og miljø

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

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig infrastruktur

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

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

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

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

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

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

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

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

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

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

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

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

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

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

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

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

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

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

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

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

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

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

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

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

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

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

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

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

6.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

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

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

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

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



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

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

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

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

8. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

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

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

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

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

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

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

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

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

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



9. Mobilitet og parkering

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

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

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

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

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

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

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

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

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

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

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

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

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

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

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

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

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

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

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

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

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

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

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

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

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

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

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

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

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

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

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

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

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

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

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

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

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

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

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

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

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

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

13.2 Naturmangfold

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

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

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

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

13.4 Raviner

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

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

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

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

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

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

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

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

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

14.2 Plan for jordflytting

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

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

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

16. Handel og forretning

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

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

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

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

17.2 Anleggsperioden

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

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

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

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

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

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

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

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

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

18.2.5 Terrengtilpasning

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

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

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

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

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

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

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

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

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

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

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

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

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

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

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

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

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

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

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

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

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

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

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

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

25. Faresone kvikkleire (H310)

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

26. Faresone flom (H320)

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

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

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

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

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

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

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

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

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

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

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

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

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

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

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

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

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

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

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.1 Lørenskog sentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.2 Lørenskog stasjonsområde

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

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

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

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

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

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

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

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

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

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

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

35.4 Fjellhamar

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

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

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

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

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

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper
for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggings-prosjekter 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 forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

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

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

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

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



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

1. februar 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Blåstjerneveien 10
Andelsnr. 104 Orgnr. 950143215 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0441

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maria Holth
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 48 05 39 54
E-post: maria.holth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

Notater