PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# RÅDMANN PAULSENS GATE 32

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

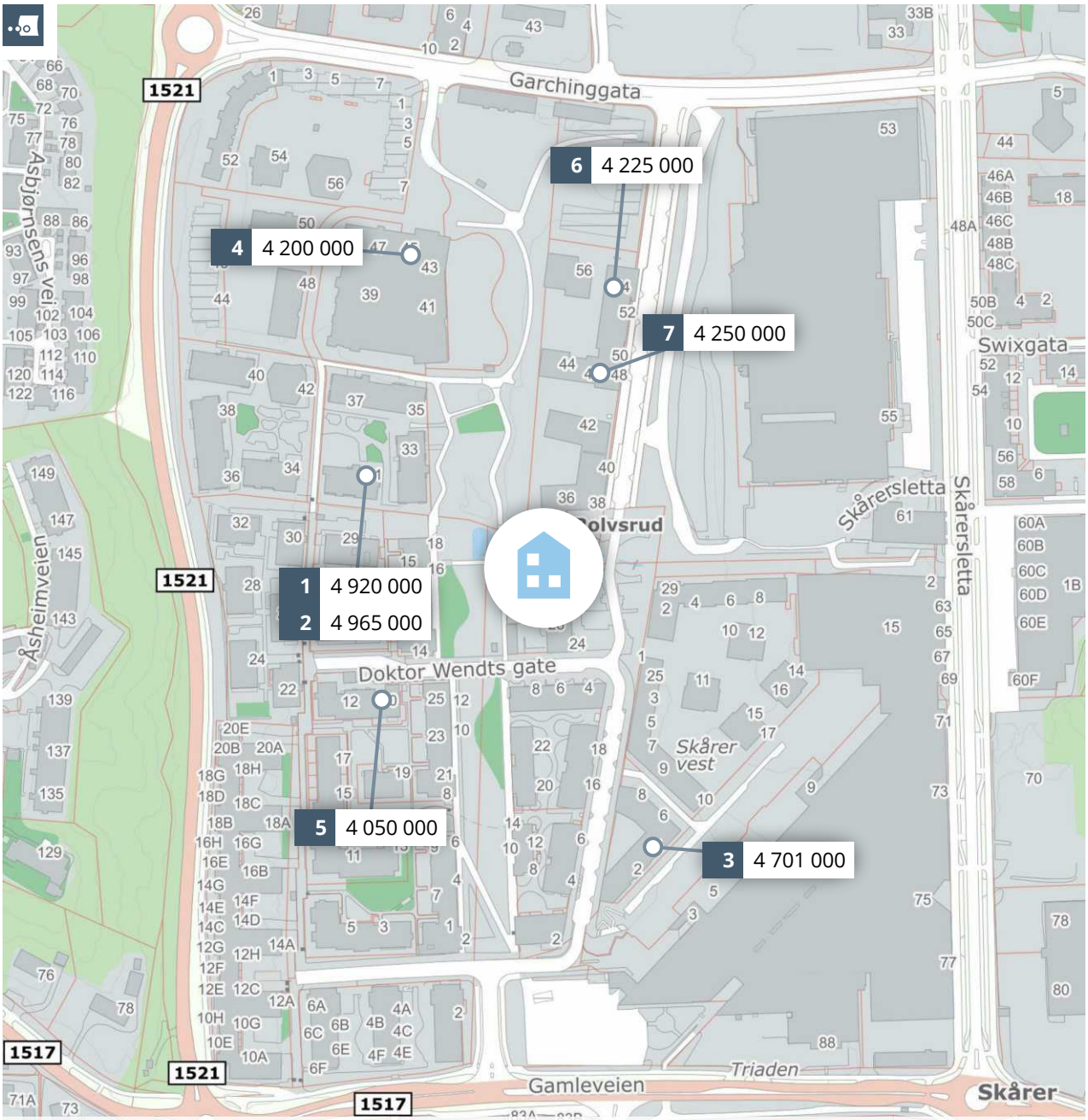
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# RÅDMANN PAULSENS GATE 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.05.2026

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: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rådmann Paulsens gate 32, 1461 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 101 BNR 126 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-sør

Verdivurdert til

**3 800 000**

| - | 3 800 000 | 71 698 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 53 m² | 6 m² | - m² | 14 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 798 |
| Formue | 2 612 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Søster Mathildes gate 31<br>59 m² 2021 4. etg 2 sov | 04.03.2026 | 4 990 000 | **4 920 000** | 0 | 4 920 000 | **83 390** |
| 2 | Søster Mathildes gate 31<br>57 m² 2021 5. etg 2 sov | 05.05.2026 | 4 990 000 | **4 965 000** | 0 | 4 965 000 | **87 105** |
| 3 | Isak H. Wiiks gate 4<br>58 m² 2021 4. etg 2 sov | 10.02.2026 | 4 600 000 | **4 701 000** | 0 | 4 701 000 | **81 052** |
| 4 | Søster Mathildes gate 45<br>45 m² 2024 3. etg 1 sov | 20.01.2026 | 4 290 000 | **4 200 000** | 0 | 4 200 000 | **93 333** |
| 5 | Doktor Wendts gate 10<br>59 m² 2011 4. etg 2 sov | 19.01.2026 | 4 150 000 | **4 050 000** | 0 | 4 050 000 | **68 644** |
| 6 | Rådmann Paulsens gate 54<br>45 m² 2023 4. etg 1 sov | 19.01.2026 | 4 250 000 | **4 225 000** | 0 | 4 225 000 | **93 889** |
| 7 | Rådmann Paulsens gate 46<br>45 m² 2023 5. etg 1 sov | 16.03.2026 | 4 300 000 | **4 250 000** | 0 | 4 250 000 | **94 444** |

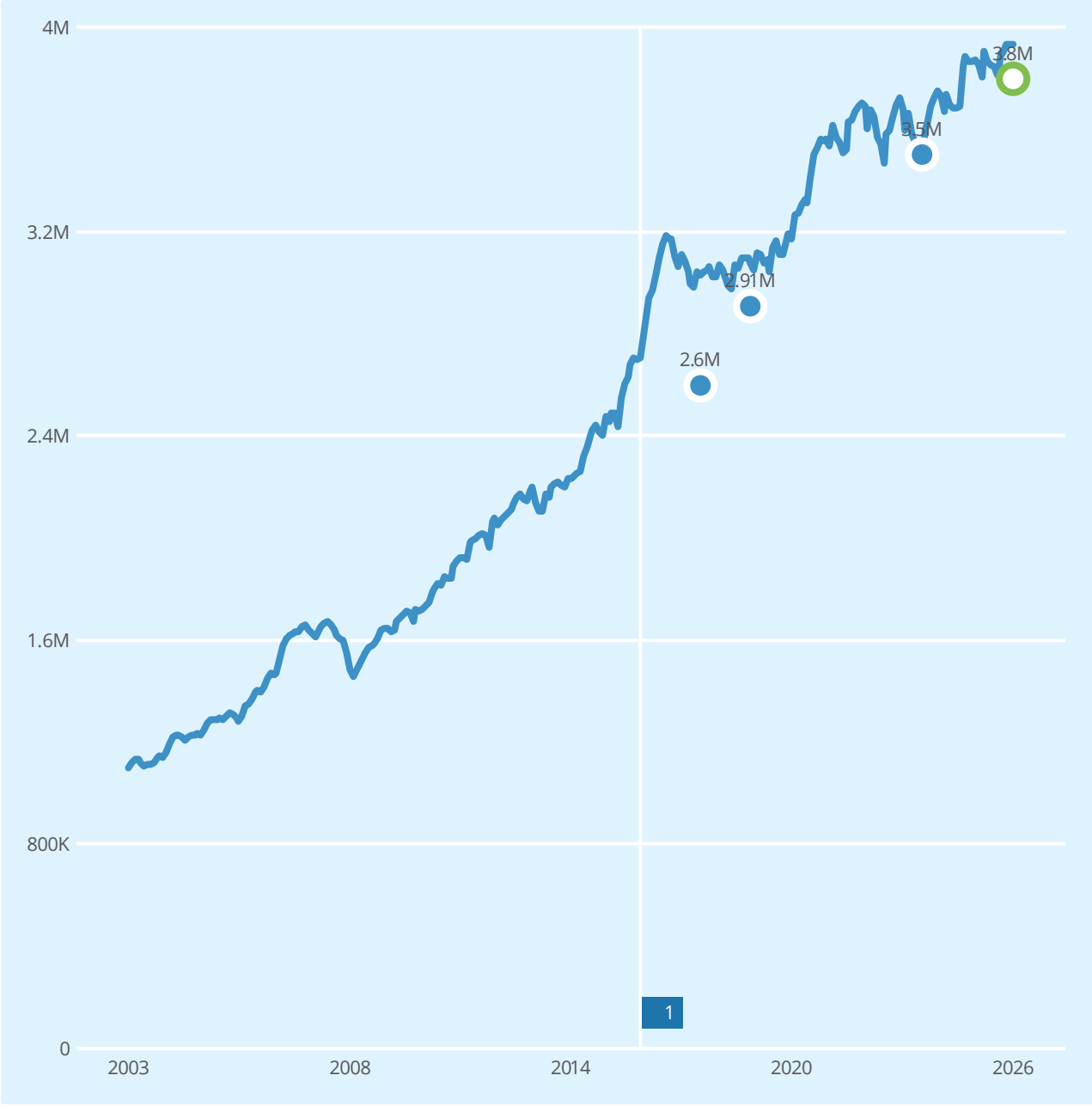
Selveier i 1.etg. fra 2018. Sydvendt, solrik terrasse på ca. 13 kvm. Heis. Garasje med ?lader. 2 boder. Screens rundt terrassen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.12.2023 | 20.12.2023 | 29.02.2024 | 3 500 000 | 3 500 000 | 0 | 3 500 000 |
| 06.06.2019 | 14.06.2019 | 12.07.2019 | 2 990 000 | 2 910 000 | 0 | 2 910 000 |
| 01.02.2018 | | 01.02.2018 | - | 2 600 000 | - | 2 600 000 |

## Leiligheter til salgs i Rolvsrud-sør grunnkrets nå

65
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
**5 061 000** Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

## Leiligheter solgt i Rolvsrud-sør grunnkrets siste 3 mnd

50
leiligheter solgt

**4 703 000** Prisantydning i snitt
**4 674 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**75 119** Rolvsrud-sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**71 698** Rådmann Paulsens gate 32
Totalpris 3 800 000

**70 151** LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tyder

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## RÅDMANN PAULSENS GATE 32, 1461 LØRENSKOG

Gnr: 101 Bnr: 126 Seksjon: 23
3222 Lørenskog kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 29/04/2026 |
| Utskriftsdato: | 06/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99400 |
| Referansenr: | |



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1.etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje med markterrasse.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

**Standard**

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2018 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Simen Johan Fjælberg |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Befaring/tilstede: | Eier: Simen Johan Fjælberg , Takstmann: Magnus Rokke |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 101 Bnr: 126 Seksjon: 23 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 53/4124 |
| Hjemmelshaver: | Simen Johan Fjælberg |
| Adresse: | Rådmann Paulsens gate 32, 1461 LØRENSKOG |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 29/04/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 05/05/2026 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 04/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2018 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 53 | 6 | 0 | 14 |
| Sum bolig: | 53 | 6 | 0 | 14 |
| Sum BRA: | 59 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

---

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Ett av festene til markisene utvendig har blitt ødelagt ifølge eier, det må påregnes å utbedre forholdet hvis markise skal taes i bruk.

Eier fremvist et ett bilde under befaringen av ett insekt, som lignet på skjeggkre, som var observert i leiligheten.
Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftekanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med to og tre lags isolerglass, produsert i 2017. | |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. | TG: 1 |

Ytterdører

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2017.<br>Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. | |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. | TG: 1 |

Innvendige dører

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Glatte innvendige dører.<br>Glatte skyvedører til soverom. | |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. | TG: 1 |

Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong.<br><br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entrè/gang. | |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. | TG: 1 |

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m².<br>Terrassebord på bjelkelag. | |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. | TG: 1 |

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.<br>Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.<br>Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. | |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. | TG: 1 |

---

Vannbåren varme

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Radiatorer med felles oppvarming:<br>Fordelerskap i entrè/gang. | |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. | TG: 1 |

---

Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad. | |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.<br><br>Eier informerer om at det kan være litt dårlig trekk fra kjøkken ventilatoren. Forholdet bør utbedres. | TG: 1 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.Frittstående kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. | |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. | TG: 1 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. | |
| Tilstandsvurdering: | Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. | TG: 1 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. | |
| Tilstandsvurdering: | Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. | TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer.

Samsvarserklæring signert og datert 4.10.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det er registrert to løse stikkontakter under befaringen, en i stuen og en i bod, det må påregnes å utbedre forholdet.

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Det er krav om at boligen skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist for denne boligen, så det er ikke kjent om dette foreligger.

---

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tifredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning overliggende servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260155 |
| Addresse | Rådmann Paulsens gate 32 | | |
| Postnr. | 1461 | Sted | LØRENSKOG |
| Selgers navn | Simen Johan Fjælberg | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Desmeber 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Cirka 2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Eika

**Polise/avtalenr.:**

7440329/8

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Hele sameiet ble behandlet for skjeggkre i 2020.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

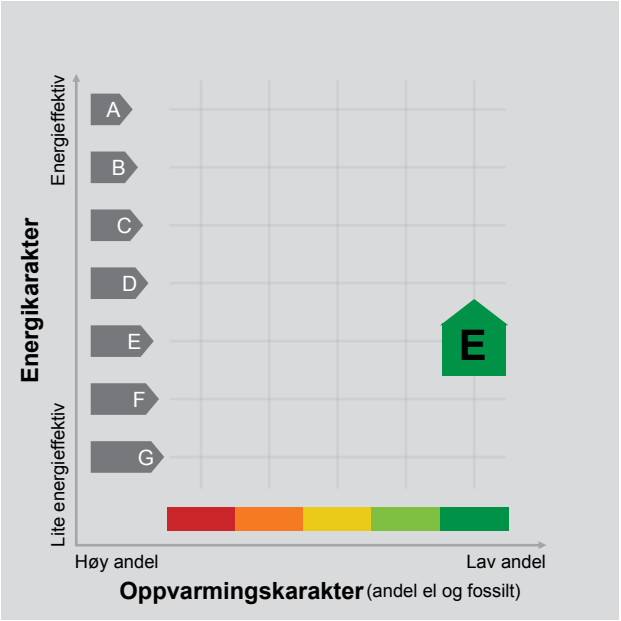
Signert av *Simen Johan Fjælberg*

Initialer selger:
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rådmann Paulsens gate 32 |
| Postnummer | 1461 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 101 |
| Bruksnummer | 126 |
| Seksjonsnummer | 23 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300557250 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | c9232d2d-de3a-4b99-a9f2-2cc8cc8df7b4 |
| Dato | 28.11.2023 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk 1 298 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 1 298 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 49 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 8 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Rådmann Paulsens gate 32
Postnummer: 1461
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0102
Dato: 28.11.2023 11:14:51
Energimerkenummer: c9232d2d-de3a-4b99-a9f2-2cc8cc8df7b4

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 101
Bruksnummer: 126
Seksjonsnummer: 23
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300557250

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7853

EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

# Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

24. mars 2026 kl. 19:00, Kongla, Søster Mathildes Gate 42, 1473 Lørenskog.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 7853 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7853 Kommentarer til årsregnskap 2025.pdf
3. 7853 Eierseksjonssameie Wendts Hage revisors beretning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

---

Sak 7

# Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

## Styrets årsrapport

I 2025 har det vært gjennomført 9 styremøter og de viktige sakene som har vært behandlet er blant annet:

• Bytte av låssystem for alle hoveddører, garasjeport og dører mellom bodområder er gjennomført. Vi har i løpet av året ikke opplevd flere problemer med nøkler på avveie og uønsket adgang til våre fellesområder.

• Sluttføring av elkontroll og gjennomføring av nødvendige utbedringer er fortsatt en pågående sak da Thon ikke har fullført og fått konkludert saken opp mot Veidekke/Elektrikergruppen.

• Oppfølging av leieboere og registrering av disse i Vibbo har blitt utført fortløpende, men det er fortsatt en vei å gå for å få dette til å fungere som ønsket. Det vil også bli tatt kontakt med Folkeregisteret og kommunen for å få deres syn på at flere beboere ikke har folkeregistrert adresse i Wendts Hage.

• Utvidet gjesteparkering i Triaden p-hus har det blitt arbeidet videre med gjennom året, og dette har nå omsider blitt iverksatt permanent i henhold til våre krav.

• Forurenset vann spesielt til oppvarming har resultert i installasjon av eget renseanlegg som må vedlikeholdes jevnlig. Årsaken er høyt nivå av magnetitt som oppstår i rørsystemene og kan tette til både pumper og radiatorer.

• Eget renseanlegg er også installert for kaldtvann inn. Begge renseanlaggene er inkludert i serviceavtale. Tvillingpumper for distribusjon av varmtvann er også skiftet i perioden.

• Avfallsavsuget ble igangsatt på tampen av året. Skulle vært igangsatt i august, men ble stadig utsatt. Problemer med forsøpling arbeides det fortsatt med å få bukt med. Vi avventer også planer fra kommunen om totale og permanente løsninger. Avtale med M16 om montering av overvåkingskamera ble inngått i desember.

• Norgespris er innført både på strøm, fjernvarme og ladesystemet. Vi ser allerede at dette har en merkbar positiv innvirkning på energikostnadene.

• Det har vært arbeidet med Andenæs for å få løst problemet med variabelt/dårlig vanntrykk og varmtvann i kraner og dusj hos enkelte. Permanent løsning er enda ikke på plass.

Kostnadsbildet generelt viser en økning både når det gjelder kommunale avgifter og generelle priser fra aktuelle leverandører. I budsjettet for 2026 mener vi å ha tatt høyde for dette, og vi har også iverksatt automatisk avsetning av et månedlig beløp på sparekonto.

Fremtidige planer:

• Sameiet ser pr. i dag ikke behov for større vedlikehold for kommende periode, men det kan påløpe noen kostnader i forbindelse med aktuelle løpende problemer rundt vann og avløp, samt ved ferdigstillelse av den uavsluttede el-kontrollen. Dette siste vil dessuten være avhengig av hvilket ansvar utbygger Thon vil erkjenne.

• Når det gjelder den videre utvikling av området i parken utenfor oss og rundt avfallsavsuget så forutsetter vi at vi blir tatt hensyn til i den videre planleggingen hos kommunen.

## EIERSEKSJONSSAMEIE WENDTS HAGE
## ORG.NR. 920438806, KLIENTNR. 7853

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 481 829 | 2 206 704 | 2 482 000 | 2 693 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 31 923 | 30 872 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 298 022 | 8 689 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 811 773** | **2 246 265** | **2 482 000** | **2 693 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -13 395 | -12 690 | -13 395 | -13 395 |
| Styrehonorar | 5 | -95 000 | -90 000 | -95 000 | -95 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 731 | -7 450 | -10 296 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -109 510 | -104 507 | -110 250 | -111 000 |
| Konsulenthonorar | | -15 619 | -4 478 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -681 555 | -877 003 | -387 800 | -499 134 |
| Forsikringer | | -225 716 | -199 408 | -228 000 | -252 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -838 083 | -861 829 | -1 046 500 | -921 000 |
| Energi/fyring | 9 | -84 934 | -76 462 | -105 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -281 986 | -264 976 | -301 600 | -290 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -265 105 | -237 057 | -234 000 | -251 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 623 634** | **-2 735 860** | **-2 535 841** | **-2 536 529** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **188 139** | **-489 595** | **-53 841** | **156 471** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 491 | 10 526 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **3 491** | **10 526** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **191 630** | **-479 069** | **-53 841** | **156 471** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | 0 | -479 069 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 191 630 | 0 | | |


BEskYTTET

**EIERSEKSJONSSAMEIE WENDTS HAGE**
**ORG.NR. 920438806, KLIENTNR. 7853**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 212 | 175 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 322 041 | 272 012 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 315 320 | 94 653 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 384 | 211 365 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **639 957** | **578 205** |
| **SUM EIENDELER** | | **639 957** | **578 205** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 203 214 | 11 584 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **203 214** | **11 584** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 55 595 | 85 122 |
| Leverandørgjeld | | 150 024 | 282 812 |
| Energiavregning | 12 | 231 124 | 198 686 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **436 743** | **566 621** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **639 957** | **578 205** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 25.02.2026
Styret i Eierseksjonssameie Wendts Hage

Trond Pedersen Knut Lorentzen Elahe Nader

Christian Ramberg Randi Elise Kjølstad Foseid


BEskYTTET

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader brøk BO | 1 847 820 |
| Felleskostnader likedelt BO | 187 915 |
| Felleskostnader likedelt NÆ | 11 054 |
| Felleskostnader brøk NÆ | 62 500 |
| TV/Internett | 290 700 |
| Garasje | 81 840 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 481 829** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Administrasjonsgebyr | 750 |
| Andel låssystem | 297 272 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **298 022** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -13 395 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-13 395** |

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


BESKYTTET

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -95 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-95 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -149 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 731 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 731** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -147 382 |
| Drift/vedlikehold VVS | -49 418 |
| Drift/vedlikehold elektro | -145 565 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -109 125 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -114 178 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -62 031 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -53 855 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-681 555** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -660 476 |
| Renovasjonsgebyr | -177 608 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-838 083** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -84 934 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-84 934** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Diverse utstyr | -1 411 |
| Vaktmestertjenester | -206 265 |
| Vakthold | -20 015 |
| Snørydding | -28 185 |
| Andre driftskostnader | -3 343 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -149 |
| Andre kontorkostnader | -1 285 |
| Bank- og kortgebyr | -3 201 |
| Øreavrunding | 48 |
| Velferdskostnader | -1 300 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-265 105** |

**NOTE 11**


BESKYTTET

| FINANSINNTEKTER | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 782 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 384 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 147 |
| Andre renteinntekter | 177 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 491** |

**NOTE 12**
**ENERGIAVREGNING**

| INNTEKTER | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -822 600 |
| **SUM INNTEKTER** | **-822 600** |

| KOSTNADER | |
|---|---|
| Administrasjon | -19 124 |
| Fjernvarme | 610 600 |
| **SUM KOSTNADER** | **591 476** |

| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-231 124** |
|---|---|

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

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


BESKYTTET

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntekter: kr. 2 811 773

Driftskostnader: kr. 2 623 634

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 203 214.

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VJW6Q-G2E34-QU41T-BLLAA-QOJBV-PEWAW

PENNEO

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

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

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-10 14:56:31 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VJW6Q-G2E34-QU41T-BLLAA-QOJBV-PEWAW*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
**Selskapsnummer:** 7853 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

**Organisasjonsnummer:** 920438806
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 19:00, Kongla, Søster Mathildes Gate 42, 1473 Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Johnsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Randi Kjølstad Foseid
Knut Lorentzen

Følgende stilte til valg:
Randi Kjølstad Foseid
Knut Lorentzen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Børre Ludvik Andersen
Maeve Kelly

Følgende stilte til valg:
Børre Ludvik Andersen
Maeve Kelly

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

**Vedtatt på årsmøte 17.03.22**

## § 1
## Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Wendts Hage (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 126 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 51 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og tre næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 5.7.2017. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 24-32.

## § 2
## Organisering av Sameiet og råderett

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

**Ny enerett til bruk av fellesarealer**
Iht. eierseksjonsloven § 26. 6 ledd har boligseksjon 1-51 varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.2. Næringsseksjon 52-54 har varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.1. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

## § 3
## Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal se til at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne, for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløpene som den enkelte sameieren av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste a-konto betaling fra den enkelte sameier.

3.1. Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsdelen betaler et beløp kr 500 til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet av med Thon.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bod-arealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Utvendig drift og vedlikehold av utendørsarealer utover takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom omtalt i 3.2.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruksjonelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:
- Varmtvann
- Fjernvarme

Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig a-konto beløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, og avregnes årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig i henhold til undermåler fra veksler til måler for boligdelen.

3.5 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkeringskjeller:
Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de Boligseksjonene som til enhver tid besitter bruksretten for eller eierskap til disse plassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a-konto beløp per parkeringsplass, som fastsettes av styret.

3.6 Annen fordeling
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

3.8 Seksjonseiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

## § 4
## Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Den enkelte seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innvendig vedlikehold. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett,keholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere i seksjoner er tilknyttet felles alarmsystem. Dersom røykvarsel skal skiftes eller at plassering skal endres, skal dette utføres av servicepartner for Sameiet i samråd med styret.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

## § 5
## Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## § 6
## Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 medlemmer med evt. varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

## § 7
## Styrets kompetanse

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 i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 8
## Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

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

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

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

(7) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 8 (2).

## § 9
## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

## § 10
## Møteledelse og avstemning

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

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

(3) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

d) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

b) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

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

## § 11
## Om årsmøtet

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

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

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

## § 12
## Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 13
## Mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

## § 14
## Fravikelse

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

## § 15
## Erstatning

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt

og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## § 16
## Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 2 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

## § 17
## Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

## § 18
## Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

**Inhabilitet vedr. Årsmøtet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

## § 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. P-plassene ute, grøntarealer og gårdsrom forbeholdes er forbeholdt Boligseksjonene. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har i alt 44 stk. p-plasser for bil og 2 stk for MC i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene i henhold til fordelingsliste. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved særlig grunn kan ny plass anvises.

Parkeringsplassene som enkelte boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til, kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte boligseksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p- plass er ikke tillatt før boligseksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre.

Bruksrett til disse parkeringsplassene kan ikke selges ut av Sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i Sameiet mellom seksjonseierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før boligseksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnhaverne. Det vises for øvrig til § 17.

For sameiets p-plasser til seksjonene gjelder følgende bestemmelser:

(1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(2) Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til eller disponeres av beboere i sameiet etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(2) Sameiet har 3 stk gjesteparkeringsplasser i gårdsrom, og x stk gjesteparkeringsplasser i p-hus ved Triaden. Disse kan benyttes av seksjonseierne i sameiet etter gjeldende parkeringsreglement.

## § 20 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Ladeboks til den installerte ladeinfrastrukturen skal bestilles hos MER. Andre former for eller typer av ladebokser eller ladepunkter er ikke tillatt.

(2) Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3)Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til avtale inngått med MER. Strøm betales etter målt forbruk gjennom ladeboks.

## § 21 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

## § 22
## Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**HUSORDENSREGLER WENDTS HAGE**

## 1. Generelt

**1.1** Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, samt ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

## 2. Overdragelse og utleie av leilighet

**2.1** Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke før innflytting.

**2.2** Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

## 3. Bruk av boligen

**3.1** Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

**3.2** Beboere skal sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse. Ventilasjonsaggregat skal ikke stå avslått i lengre perioder da dette kan medføre fukt/mugg-skader.

**3.3** Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann. Enhver beboer plikter å sette seg inn i rutinene for brannalarm, samt kjenne til prosedyren for brannknapp ved falske brannalarmer. Unødige utrykninger som blir belastet sameiet vil bli viderefakturert til seksjonseier der eventuell årsak til utrykning oppstod.

**3.4** Beboere skal umiddelbart melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre og lignende i boligen. Se punkt 3.8.

**3.5** Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler eller lignende.

**3.6** Beboere skal ikke banke tepper, riste tøy eller lignende fra balkong. Ei heller måke snø og is over balkong.

**3.7** Ristene på balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.

**3.8** Skadesaker må meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygget kan være skadet. Beboere skal begrense skaden,

for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

## 4. Bruk av fellesarealer

**4.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt holde fellesarealer inne og ute ryddige.

**4.2** Felles uterom, trappeoppgang, korridorer og garasje skal av hensyn til sikkerhet og brannfare ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, barnevogn, sko, sykler, akebrett, etc.).

**4.3** Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

**4.4** Navneskilt for postkasse skal bestilles via styret.

**4.5** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs på sameiets grunn og foran hovedinngangene.

**4.6** Søppel skal kastes i henviste søppelbrønner, utenfor Rådmann Paulsens gate 26. Dersom brønnene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil brønnene tømmes. Restavfall og matavfall skal kastes i gjenknyttede poser i brønnene merket for dette. Til matavfall skal poser laget for dette benyttes (grønne poser pr. i dag). Papir og papp skal kastes i brønnene merket for dette. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

**4.7** Forurensning av fellesområdene er strengt forbudt. Det er ikke tillatt med mating av fugler og dyr på sameiets eiendom.

**4.8** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkomne adgang på området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Heisdører må ikke tvinges til å stå åpne. Dette kan føre til heisstopp. Kostnad for reparasjon vil da faktureres seksjonseier. Det samme gjelder for utgangsdører. Skader som er forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier. NB! Vær varsom angående sprinkelanlegget i fellesarealet.

**4.9** Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.

**4.10** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader etter behov.

**4.11** Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold.

**4.12** Av sikkerhetsmessige hensyn bør ballspill skje på egnede lekeplasser og ikke i gårdsrommet

**4.13** Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes ifra til styret.

## 5. Hensyn til naboer

**5.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 til kl. 7:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når vinduer og dører er åpne. Bruk sunn fornuft.

**5.2** Støyende arbeid (for eksempel banking og boring) skal bare skje hverdager mellom kl. 08:00 til 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 16:00. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

**5.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på balkong, takterrasse eller utendørs fellesareal. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Beholder for gassgrill skal ikke oppbevares inne i leilighet eller bod, men forsvarlig i hage, balkong eller takterrasse.

**5.4** Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, ledninger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Parabol er ikke tillatt.

**5.5** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten godkjenning fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

**5.6** Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet eller i fellesarealer. Dyr (både katter og hunder) skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det skal gis skriftlig beskjed til styret om dyrehold i sameiet.

**5.7** Balkongkasser skal festes på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige hensyn og ikke henge på utsiden.

## 6. Garasjeanlegg og sportsboder

**6.1** Biler skal parkeres i parkeringsanleggets reserverte plasser.

**6.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også bildekk. Parkeringsplasser skal heller ikke benyttes til verkstedsarbeid eller annen form for næringsvirksomhet.

**6.3** Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, ect. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel på eiers regning.

**6.4** Kjøring og parkering på gårdsplass, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På gårdsplassen er det tillatt å stå 10 min for av- og påstigning, utenfor anviste gjesteparkeringsplasser. Foran inngangene til Rådmann Paulsens Gate 26 og 32 er det kun tillatt å stå 10 min for av- og påstigning. Oppstillingsplass for brannbil skal ikke benyttes.

**6.5** Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

## 7. Overtredelse av husordensreglene

**7.1** Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**7.2** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

**7.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Emilie Myrmæl Robøle
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: emilie.myrmael.robole@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260155 . Vår ref.: 7853-1-23 Dato: 23.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameie Wendts Hage |
| Organisasjonsnr: | 920438806 |
| Seksjonseier: | Fjælberg, Simen Johan |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 23 |
| Adresse: | Rådmann Paulsens Gate 32, 1461 LØRENSKOG |
| Seksjonsnummer: | 23 |
| Gnr. | 101 |
| Bnr. | 126 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6644544.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plasser er tilleggsareal og følger seksjonen ved salg for de seksjoner som har p-plass.Avlesing av målere for strøm
El-bil foretas av styret.
Kombinert sameie bolig/næring. Ista Norge AS avregner varmeregnskapet
Nei

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 797,89,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Oppvarming | 500,00 | |
| Felleskostnader likedelt BO | 337,76 | |
| TV/bredbånd | 475,00 | |
| Garasje | 155,00 | |
| Felleskostnader brøk BO | 2 330,13 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 45,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 2 612,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trond Pedersen, e-post: wendtshage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

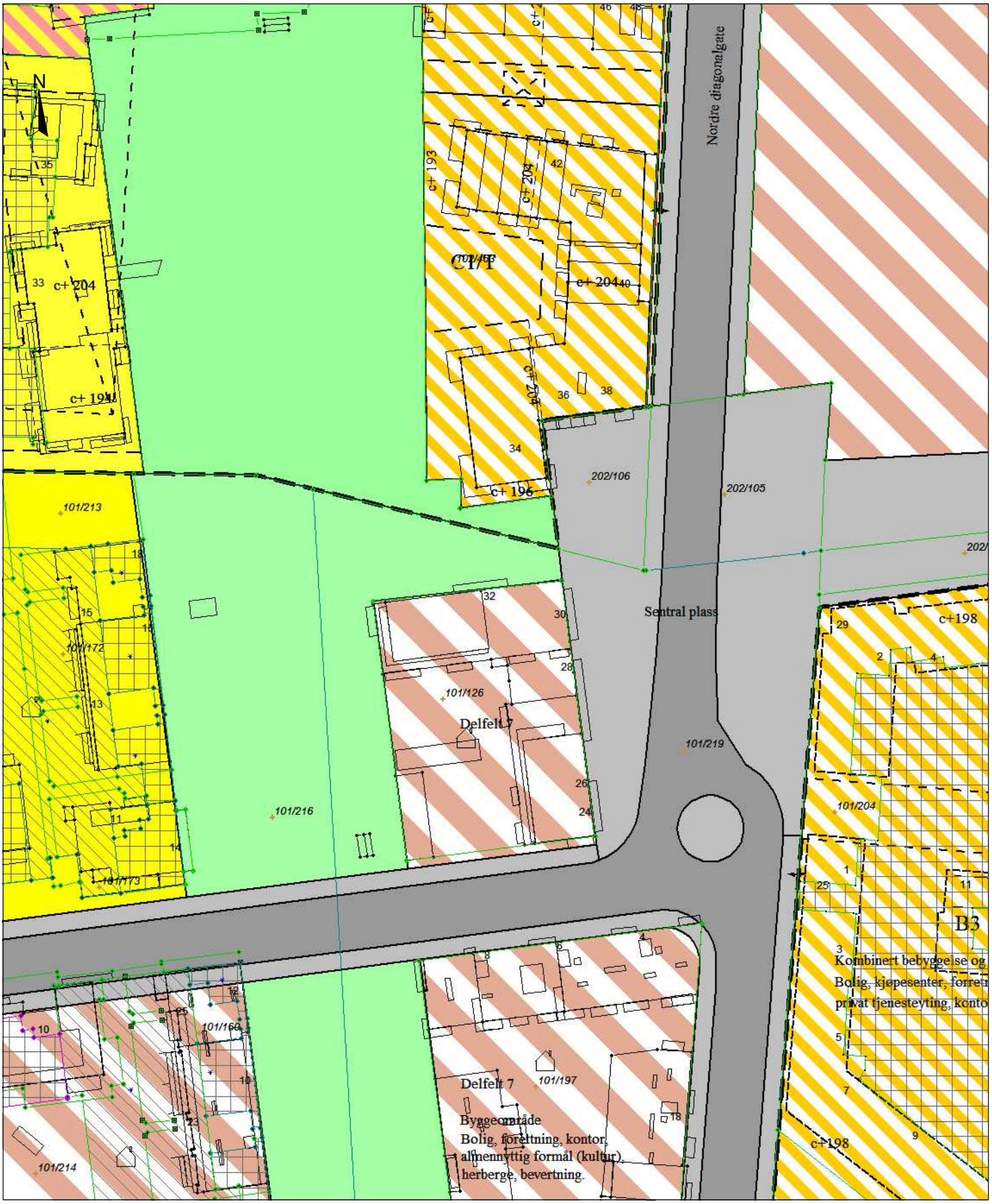
# Eierskiftetjenester 2026

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

Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **126** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32**




*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.*

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

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

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

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

**Friområde**
Delområde 10 - Parkdrag

**Fellesområde**
Felles avkjørsel

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

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

**§ 4**
**Plankrav**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 5**
**Høyder**

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

**§ 6**
**Bruk**

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

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

**§ 7**
**Utforming**

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

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

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

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

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

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

**§ 8**
**Parkering**

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

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

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

**§ 9**
**Offentlige trafikkområder**

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

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

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

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

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

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

<u>Uterom/plasser</u>

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

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

Annen veigrunn

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

**§ 10**

**Friområde - parkdrag**

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

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

**§ 11**

**Fellesområde - felles avkjørsel**

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

**§12**

**Miljøbestemmelser - støy, luft**

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

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

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

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

**Overskuddsmasse**

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

**§ 13**

**Tekniske krav**

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

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

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

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

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

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

**§ 14**

**Rekkefølgebestemmelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

**32-14-05**
**BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7**

**§ 1**
**Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 32-14-05, datert 09.02.07 og revidert 31.01.2008.

**§ 2**
**Formål**
Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| Byggeområde: | Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning |
| Offentlige trafikkområder: | Kjørevei<br>Fortau<br>Sentralplassen |
| Friområde: | Sentralparken |
| Fellesområde: | Felles grøntareal |

**§ 3**
**Utnyttelse**
Delområde 7 kan bebygges med inntil 24.000 $m^2$ T-BRA. Balkonger eller arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med i T-BRA.

**§ 4**
**Felles bestemmelser**
Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor formålsgrensene som angitt på plankartet med formålsgrensen som byggegrense. Minimum 75 % av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i formålsgrensen. Under byggeområdene og fellesområdene – felles grøntareal tillates oppført parkeringsanlegg under terreng.

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

Utforming
Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene glass/tegl/puss, eventuelt med trepanel/platekledning på deler av fasaden. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Hver bygnings-kropp kan få ulike arkitektoniske uttrykk, men skal likevel ha et uttrykksmessig slektskap.

Utforming av fasader i plan 1 skal ha samme materialbruk og visuelle uttrykk som bebyggelsen for øvrig, men fasader mot gaten skal være åpne med glass som hovedmateriale. Funksjonene skal som hovedregel henvende seg mot gaten.
Utelagring er ikke tillatt.

Parkering
Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres inntil 40 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering skal opparbeides som kantsteinsparkering.

Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

| | biloppstillingsplass | biloppstillingsplass for gjester | sykkelparkeringsplass |
|---|---|---|---|
| 1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA | 0,75 | | 0,2 |
| 1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA | 1,0 | 0,25 | 0,2 |
| 3- roms eller flere roms leilighet | 1,25 | 0,25 | 1,0 |
| 50 m² forretning, kontor, bevertning | 1,0 | | 0,2 |
| 100 m² herberge | 1,0 | | 0,2 |

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Planer for utomhusanlegg
I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides følgende:

- Det skal utarbeides planer for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning. Det skal også redegjøres for atkomst til tilgrensende områder.
- Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.
- Det skal utarbeides skiltplan for planområdet.

Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

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

Atkomst og varelevering
Atkomst til parkeringskjeller er vist med piler på plankartet.
Varemottak skal skjermes for innsyn.

**§ 5**
**Byggeområde – boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning**
Området tillates utbygget med samlet inntil 3.000 m² T-BRA forretning på bakkeplan, dvs. under kote + 179,5. Bebyggelsen over kote + 179,5 skal nyttes til boligformål.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over felles grøntanlegg, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 2,5 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over offentlig trafikkområde – Sentralplassen, og ut over friområder – Sentralparken, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 3,0 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 80 cm, ut over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 3,0 meter.

**§ 6**
**Offentlige trafikkområder**
Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for allmennheten som skal tilpasses omkringliggende omgivelser.

Kjørevei
Det tillates etablert kantsteinsparkering og avstigningsfelt langs begge sider av Rådmann Paulsens gate og langs sørsiden av kjørevei i nord. Soner med parkering og avstigningsfelt oppdeles av en trerekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Det kan etableres kulvert under Rådmann Paulsens gate mellom delområde 7 og 8, innenfor grenser markert på plankartet.

Fortau
Fortau skal opparbeides med en enhetlig materialbruk som passer til områdets øvrige utomhusanlegg.

Sentralplassen
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele plassen som skal sendes inn senest ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen som grenser mot plassen. Planen skal vise kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering og belysning. Søndre del av plassen skal utformes som en åpen plass med urbane kvaliteter. Nordre del av plassen skal knyttes til Sentralparken og Allmenningen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer, beplantning, vann, lyssetting eller kombinasjon av disse.

Kjøreveien over plassen skal underordnes plassdannelsen og defineres primært av pullerter. Dekket på plassen skal ha høy kvalitet og skille seg fra gatestrukturen for øvrig.

**§ 7**
**Friområde**
Sentralparken
Sentralparken skal opparbeides som et kultivert parkdrag og formidle overgang og sammenheng mellom Sentralplassen og Allmenningen i øst og parkrommet i vest.

Det kan anlegges kjørbar gangsone for brannbil og andre servicebiler i sør.

**§ 8**
**Fellesområde - felles grøntareal**
Felles grøntareal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Avgrensing mellom felles og privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av arealet kan settes av til private hager.

Mindre bygningsmessige installasjoner som for eksempel avfallsstasjoner, trafo og sykkelparkering kan plasseres innenfor formålet. Installasjonene skal skjermes for innsyn fra tilliggende områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.

**§ 9**
**Rekkefølgebestemmelser**
Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Byggetrinnsomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei med fortau på begge sider skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Sentralplassen og Sentralparken skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

I byggeperioden skal atkomst til delområde 6 og 8 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest sikres.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av Lørenskog kommune, planutvalget, i sak 36/07 den 07.05.2007.
Mindre vesentlig endring i § 5 vedtatt av planutvalget i sak 064/08 den 15.09.2008.

Lørenskog kommune
TEKNISK

**UTSNITT AV BEBYGGELSESPLAN** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **126** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32**




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

Lørenskog kommune
TEKNISK

**LEDNINGSKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **126** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32**

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.*




# VEDLEGG D1

Søppelsiloer type Molok

Diameter 1700mm
Dybde under bakken 1200mm

Antall
BT1: 4 stk à 5m3
BT2: 8 stk à 5m3
BT3: 4 stk à 5m3

Utbyggingstrinn utomhus

RIGG-OMRÅDE

Inn/ut-kjøring Rigg-område

## Utbyggingsetapper utomhus

1. Sone 1 utløses med innsending av rammesøknad BT3.
2. Sone 2, Nordre diagonalvei, utløses og utføres etter bestemmelser i utbyggingsavtale.
3. Sone 3 (langs felt B) utløses med innsending av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse.
4. Sone 4 utløses med innsending av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse, eller ved opparbeidelse av Almenning (utbyggingsavtale).
5. Sone 5 utløses med innsending av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse, eller ved opparbeidelse av Almenning (utbyggingsavtale).

TEGN.NR.: UH 1509
REV.:

REV: RETTELSEN GJELDER: DATO: SIGN: KONTR:

BYGGHERRE:

RÅDGIVERE:
ARKITEKT:

lpo

TEGNING VISER:
ILLUSTRASJONSPLAN - UTOMHUSANLEGG

PROSJEKT:
Eventyrtunet - BT3

P.NR: DATO: 18 - 06 - 2015 MÅL: 1:500 (A1) 1:1000 (A3) TEGN.NR: REV:

TEGN: ES KONTR. SIGN:

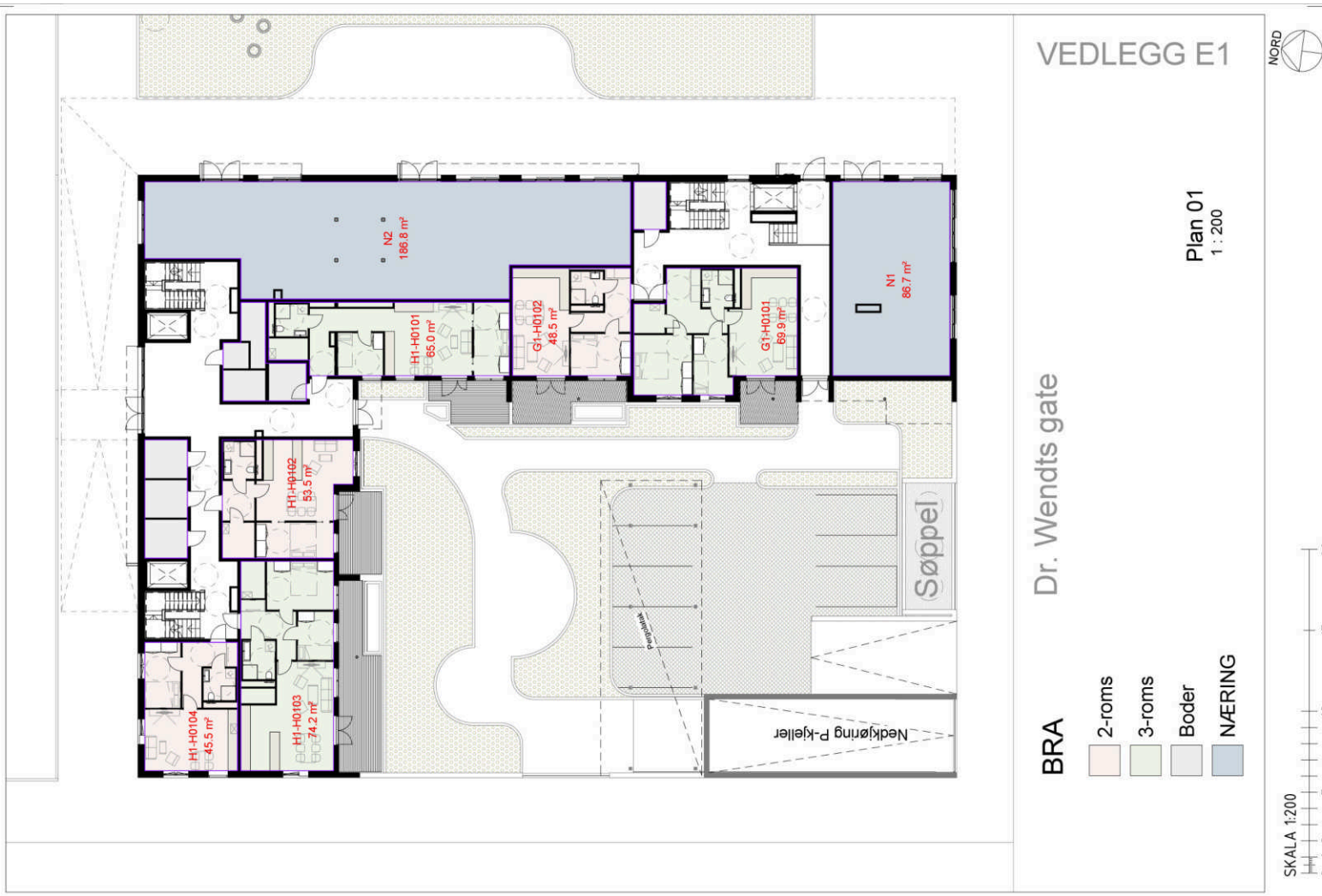
VEDLEGG D2




Plan 01
1 : 100

SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

Thorgård AS
Eventyrtunet - BT3
Rammesøknad
Utomhusplan
18.06.2019
1:100 (A0) A20-M1




| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 01 | Rammesøknad | A20-01 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

# VEDLEGG E2




Plan 02
1 : 200

NORD

BRA
1-roms
2-roms
3-roms
4-roms

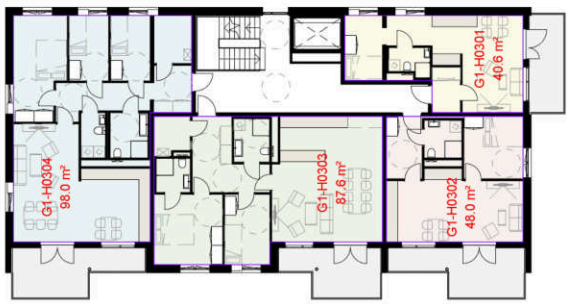
SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 02 | Rammesøknad | A20-02 | 03.07.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C<br>0356 OSLO<br>23 32 71 00 |

# VEDLEGG E3

NORD




Plan 03
1 : 200

BRA

- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

SKALA 1:200

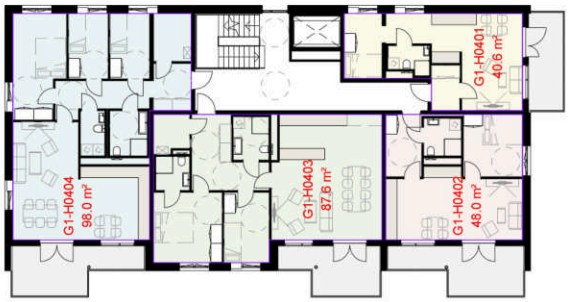
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 03 | Rammesøknad | A20-03 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C<br>0356 OSLO<br>23 32 71 00 |

# VEDLEGG E4

NORD




Plan 04
1 : 200

BRA

1-roms
2-roms
3-roms
4-roms

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 04 | Rammesøknad | A20-04 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C<br>0356 OSLO<br>23 32 71 00 |

# VEDLEGG E5







Plan 05
1 : 200

BRA
2-roms
3-roms
4-roms

NORD

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 05 | Rammesøknad | A20-05 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C<br>0356 OSLO<br>23 32 71 00 |

# VEDLEGG E6

NORD







Plan 06
1 : 200

BRA

2-roms

3-roms

4-roms

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 06 | Rammesøknad | A20-06 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | |


ROSENBORGATA 19C
0356 OSLO
23 32 71 00

# VEDLEGG E7

NORD







Plan 07
1 : 200

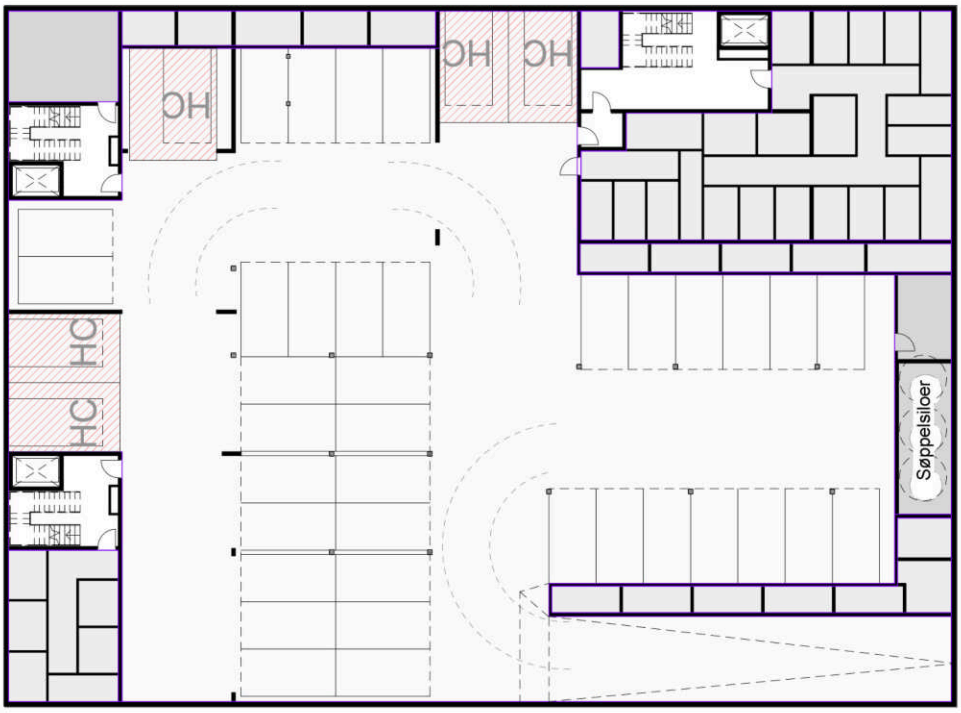
BRA
4-roms

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan 07 | Rammesøknad | A20-07 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C<br>0356 OSLO<br>23 32 71 00 |

VEDLEGG E8

NORD




Plan U1
1 : 200

BRA

Boder

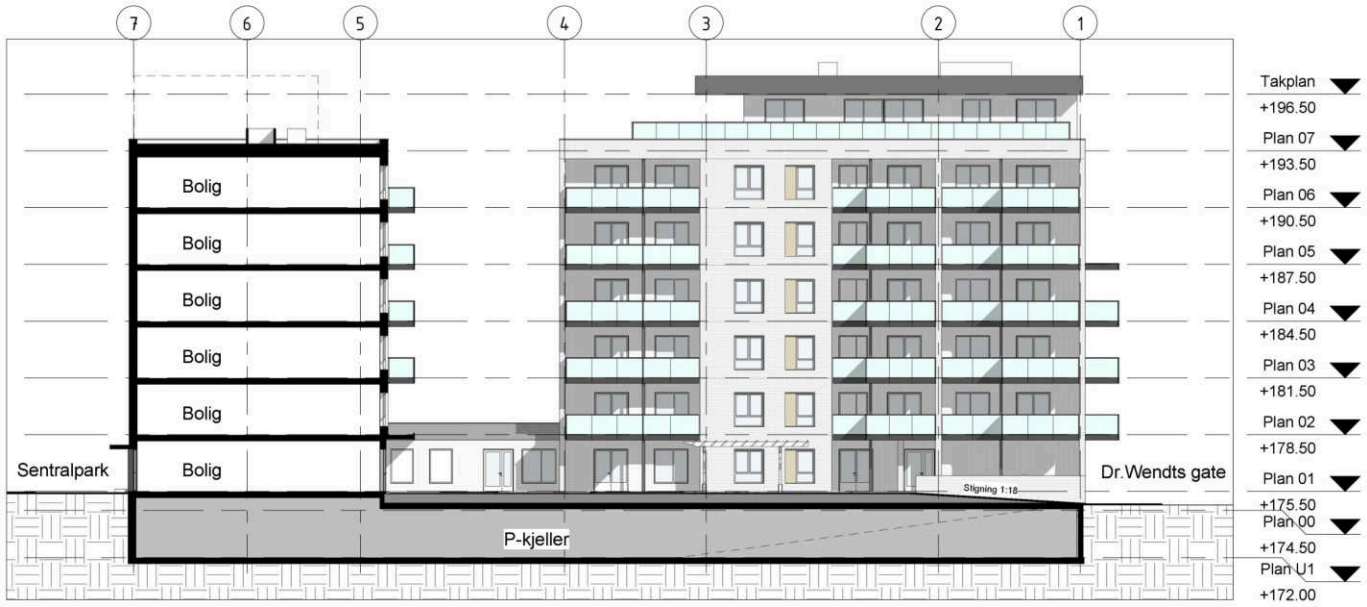
Parkering

TEKNISK

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Plan U1 | Rammesøknad | A20-U1 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E9




## Hovedsnitt 1

1 : 200

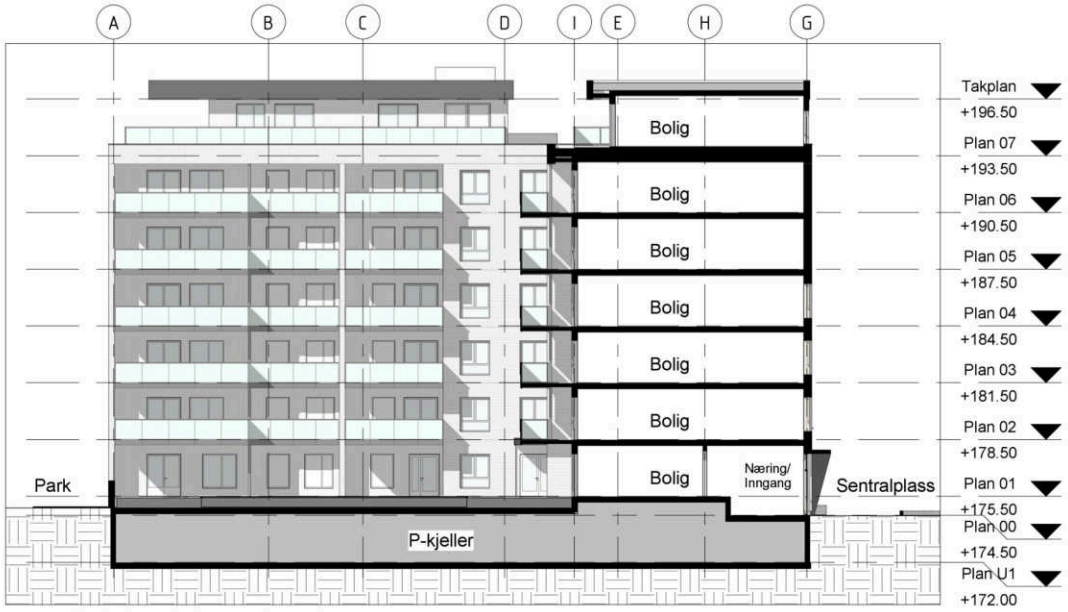
SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Hovedsnitt AA | Rammesøknad | A40-AA | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E10




Hovedsnitt 2
1 : 200

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20
METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Hovedsnitt BB | Rammesøknad | A40-BB | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E11




## Fasade Øst

1 : 200

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Fasade Øst | Rammesøknad | A41-01 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E12




Fasade Sør
1 : 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Fasade Sør | Rammesøknad | A41-02 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E13




Fasade Vest
1 : 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Fasade Vest | Rammesøknad | A41-03 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E14




## Fasade Nord

1 : 200

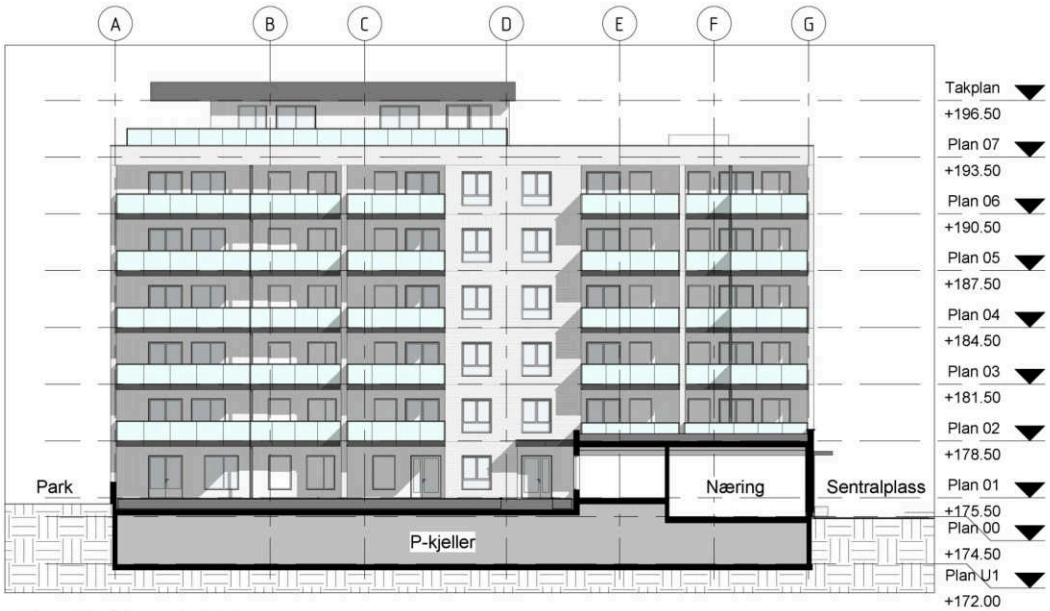
SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Fasade Nord | Rammesøknad | A41-04 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E15

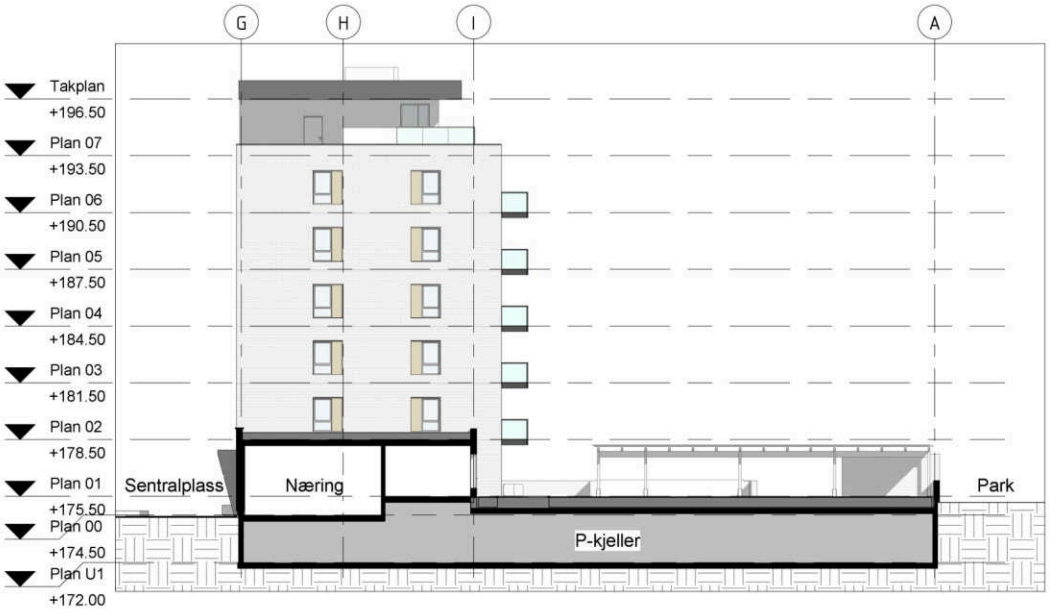



Hus 2 - Fasade Sør
1 : 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Hus 2 - Fasade Sør | Rammesøknad | A41-05 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E16




Hus 1 - Fasade Nord
1 : 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

| PROSJEKT: | TEGNINGSNAVN: | STATUS: | TEGNINGS NUMMER: | DATO: | SKALA: | TEGN./KONTR: | REV.NR: | REV.DATO: | ARKITEKT: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eventyrtunet - BT3 | Hus 1 - Fasade Nord | Rammesøknad | A41-06 | 18.06.2015 | 1 : 200 | ES / JK | | | ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00 |

VEDLEGG E17




VEDLEGG E18

Lørenskog kommune

LPO arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

v/Jan Knoop

| Saksbehandler / telefon | Vår referanse: | Deres referanse: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Gudmund Røgeberg / | 15/7284- 52 | | 17.01.2018 |

**Rådmann Paulsens gate 24-32 - gnr 101 bnr 126 - boligblokk - midlertidig brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 19.12.2017, tilsyn gjennomført 03.01.2017 og 17.01.2017 tilbakemeldinger etter tilsyn, jf. Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

**Brukstillatelsen gjelder for boligblokk**
I følge dokumentasjon mottatt fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjennomføringsplan datert 19.12.2017 legges til grunn for tillatelsen. Brukstillatelsen gjelder ikke for næringsarealer i første etasje/plan 1.

Følgende mindre vesentlige arbeider gjenstår ifølge innsendt dokumentasjon:
1. Utomhusarbeider
2. Ferdigstillelse av sentralplassen/sentralparken, jf. rekkefølgekravene i reguleringsplan
3. Endelig godkjennelse fra kommunen for plassering av avfallsbeholdere

Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2018.
Når arbeidene er utført skal det søkes om ferdigattest.

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

Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
fung. avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Thongård AS PB 489 Sentrum 0105 OSLO

Lørenskog kommune
TEKNISK

**GRUNNKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **126** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg

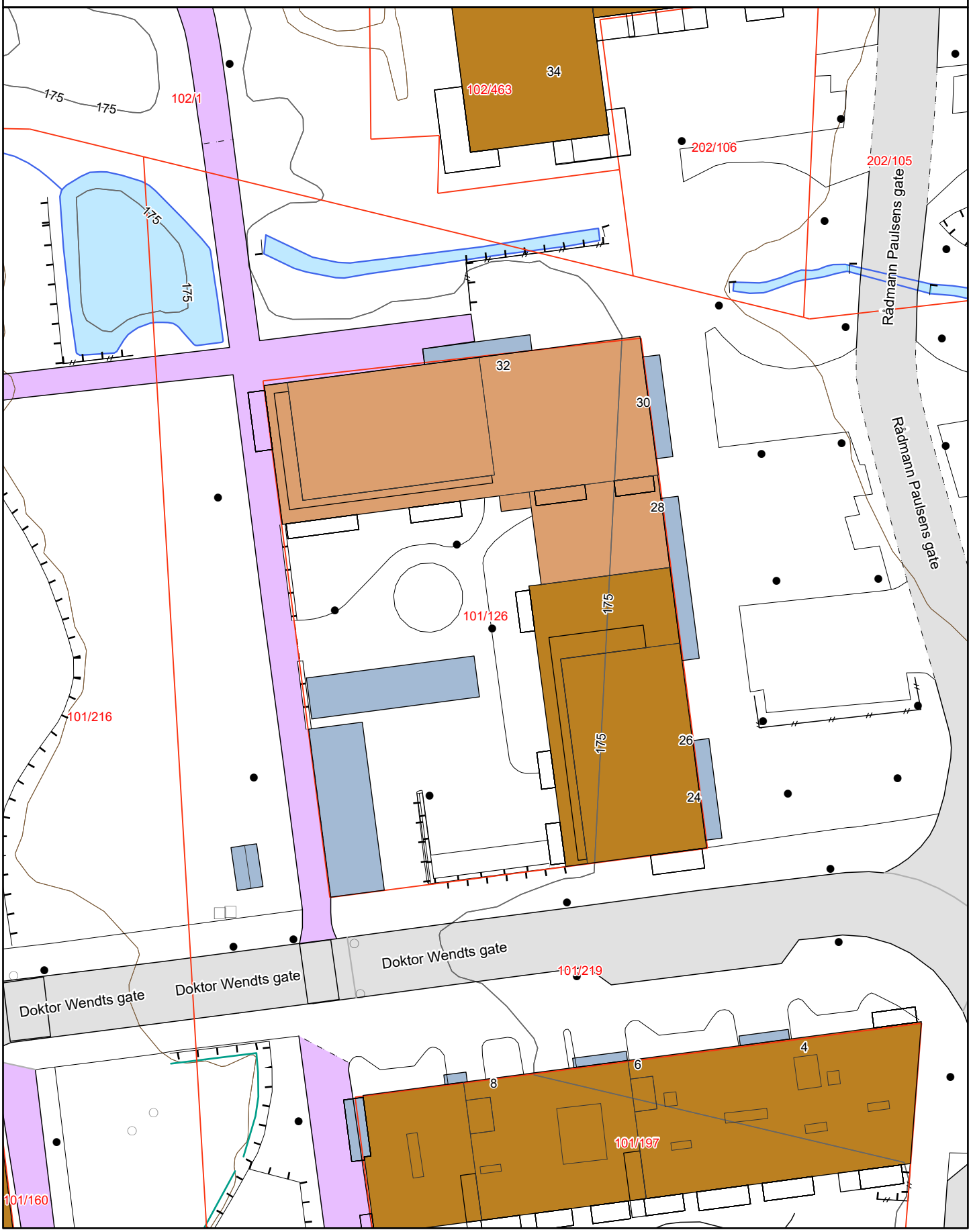



*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*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

# Oversiktskart

Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32, 1461 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/101/126/0/23**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1907 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026



# Matrikkelkart

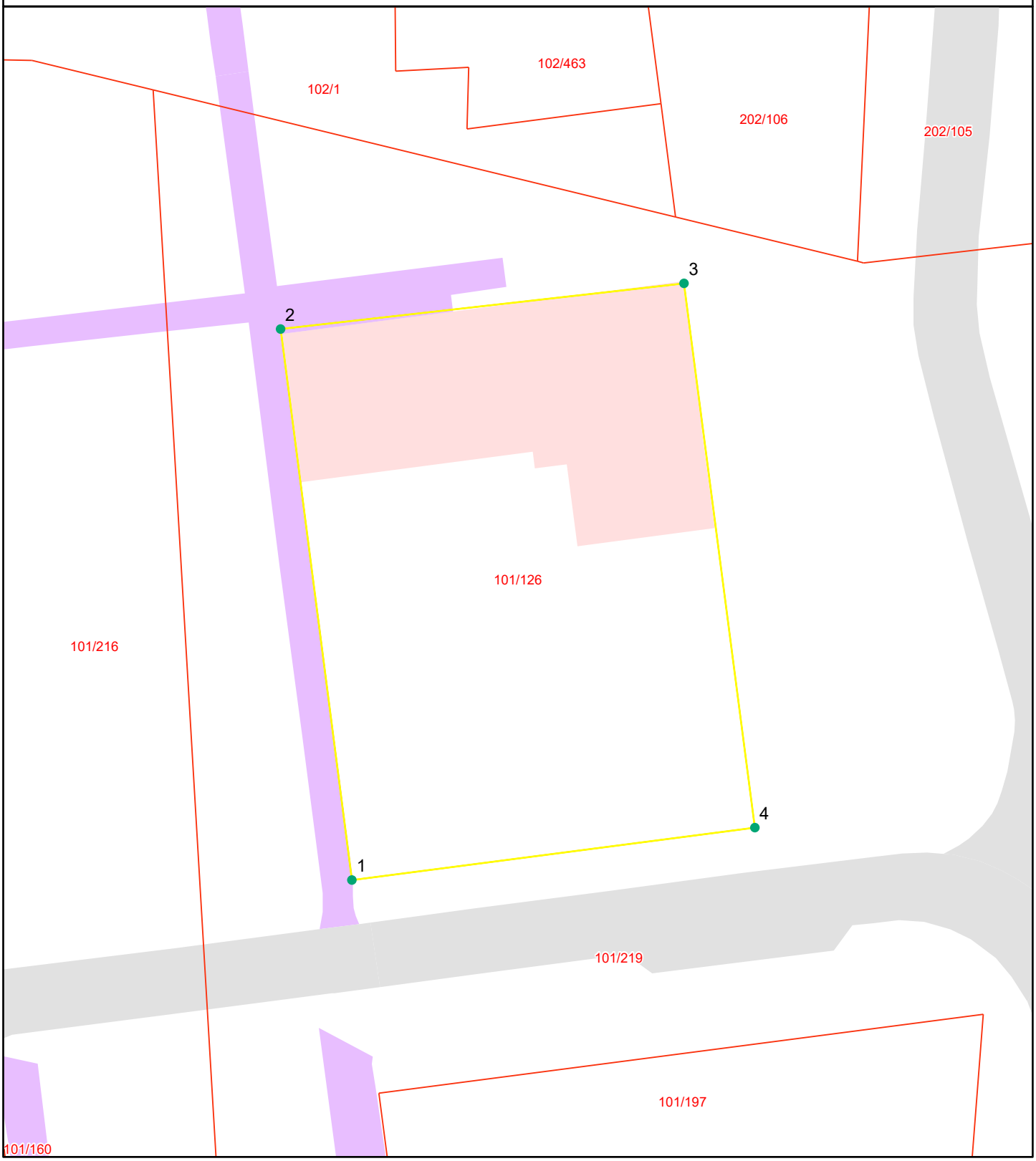
Adresse: **Rådmann Paulsens gate 32, 1461 Lørenskog**
Gnr/bnr: **3222/101/126/0/23**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1907 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1907 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6644167.63 | 609018.9 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | Terrengmålt | 10 | 51.22 | 0 |
| 2 | 6644218.4 | 609012.32 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | Terrengmålt | 10 | 37.49 | 0 |
| 3 | 6644222.61 | 609049.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 50.6 | 0 |
| 4 | 6644172.46 | 609056.09 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 37.52 | 0 |

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.: | 101 | Bnr.: | 126 | Fnr.: | | Snr.: | 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Rådmann Paulsens gate 32 | | | | | | |

| | Offentlig | Privat | |
|---|---|---|---|
| **Vann** | ☑ | ☐ | |
| **Avløp** | ☑ | ☐ | |
| **Vei** | ☑ | ☐ | |
| **Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?** | | Nei ☐ | Ja ☐ |
| I tilfelle hvilken? | | | |

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

| Gnr.: | 101 | Bnr.: | 126 | Fnr.: | | Snr.: | 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Rådmann Paulsens gate 32 | | | | | | |

Fakturahyppighet:

Halvårlig

Tilleggsinformasjon:

Seksjonen faktureres på fellesfaktura til Eierseksjonssameiet Wendts Hage. Ta kontakt med sameiet for mer informasjon om gebyrene for den enkelte seksjon.

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Vannmåler** | ☑ | ☐ |

| | Dato | Vannmålerstand m³ | Forbruk m³ |
|---|---|---|---|
| **Sist avlest** | | | |

I 2025 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr 50,76 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 61,03 inkl. mva.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET). Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.
**AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.**

# 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

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 14:32

## Eiendom 3222-101/126/0/23

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Rådmann Paulsens gate 32 | 1461 Lørenskog |

## Eierforhold (2)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Fjælberg Simen Johan<br>Rådmann Paulsens Gate 32<br>1461 Lørenskog | 130394 | Hjemmelshaver | 1/1 | | Bosatt |
| Eierseksjonssameiet Wendts Hage<br>V/ Obos Eiendomsforvaltning AsPostboks 6666 St. Olavs Plass<br>0129 Oslo | 920438806 | Kontaktinstans eier | | | |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 14:31

## Eiendom 3222-101/126/0/23

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 05.07.2017 | Andel | |
| Kommunenr | 3222 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 101 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 126 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | 23 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Rådmann Paulsens gate 32 | 1461 Lørenskog | Rolvsrud-Sør | Rasta | Skårer |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 04.07.2017 | Seksjonering | 3222-101/126 | Etablert/Endret | 0 |
| 09.01.2018 | Reseksjonering | 3222-101/126 | Etablert/Endret | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3222-101/126 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3222-101/126 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300557250 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Midlertidig brukstillatelse | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 14.07.2016 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 3690/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 190/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 30 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 3880/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 7 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 620/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 115 | 0 | 0 | 0 | |
| H0101 | | Hovedetasje | 70 | 0 | 0 | 0 | |
| H0101 | | Hovedetasje | 65,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 53,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0104 | | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 69,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 86,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 88,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0204 | | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0205 | | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 69,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 86,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0303 | | Hovedetasje | 88,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0304 | | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0305 | | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H0401 | Hovedetasje | 69,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0402 | Hovedetasje | 86,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0403 | Hovedetasje | 88,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0404 | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0405 | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0501 | Hovedetasje | 69,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0502 | Hovedetasje | 86,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0503 | Hovedetasje | 88,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0504 | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0505 | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0601 | Hovedetasje | 69,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0602 | Hovedetasje | 86,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0603 | Hovedetasje | 88,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| H0604 | Hovedetasje | 74,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0605 | Hovedetasje | 45,5 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0701 | Hovedetasje | 130,8 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 4 | 430/0 | 190/0 | 620/0 |
| H02 | Hovedetasje | 5 | 620/0 | 0/0 | 620/0 |
| H03 | Hovedetasje | 5 | 620/0 | 0/0 | 620/0 |
| H04 | Hovedetasje | 5 | 620/0 | 0/0 | 620/0 |
| H05 | Hovedetasje | 5 | 620/0 | 0/0 | 620/0 |
| H06 | Hovedetasje | 5 | 620/0 | 0/0 | 620/0 |
| H07 | Hovedetasje | 1 | 160/0 | 0/0 | 160/0 |

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-0407 (Emilie Myrmæl Robøle)
Vår referanse: 3355181/22917099
Bestilling: C3 2023-11-29 (3) 87

Dato
29.11.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 358646 | 200 | 24.1.2018 | RESEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 126 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602302391
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 842566142 | LØRENSKOG KOMMUNE | RÅDHUSET, 1470 LØRENSKOG |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 976170776 | DELOITTE ADVOKATFIRMA AS | | Postboks 221 Sentrum, 0103 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0230 | 101 | 126 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 358646 Tinglyst: 24.01.2018
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/358646/200
Uthentet 2023-11-30 10:24

Returneres til:
Deloitte Advokatfirma AS
Pb 221 Sentrum
0103 Oslo

Fødselsnr./Org nr
994166177

Ref.nr
1113

**Begjæring[1] om:**
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr. | Festenr. | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | Lørenskog | 101 | 126 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 917307318 | Thongård AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**3. Begjæring**

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 70 | B | 13 | B | 88 | B | 25 | | | | 37 | B | 86 | B | 49 | B | 74 | B |
| 2 | | | | 14 | B | 98 | B | 26 | B | 70 | B | 38 | B | 88 | B | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | B | 98 | B | 27 | B | 86 | B | 39 | B | 74 | B | 51 | B | 138 | B |
| 4 | | | | 16 | B | 88 | B | 28 | B | 88 | B | 40 | B | 46 | B | 52 | | | |
| 5 | B | 88 | B | 17 | B | 98 | B | 29 | B | 74 | B | 41 | B | 70 | B | 53 | | | |
| 6 | B | 98 | B | 18 | B | 98 | B | 30 | | | | 42 | B | 86 | B | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | B | 88 | B | 31 | B | 70 | B | 43 | B | 88 | B | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | B | 98 | B | 32 | B | 86 | B | 44 | B | 74 | B | 56 | | | |
| 9 | B | 88 | B | 21 | B | 150 | B | 33 | B | 88 | B | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 98 | B | 22 | B | 65 | B | 34 | B | 74 | B | 46 | B | 70 | B | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | B | 53 | B | 35 | | | | 47 | B | 86 | B | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | B | 74 | B | 36 | B | 70 | B | 48 | B | 88 | B | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3342 = nevner: 4124

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Deler av fellesareal i kjeller innlemmes som tilleggsareal i seksjonsnummer 1, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49 og 51, 40.

Sum teller/nevner endres ikke

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 21/12-17 | Tonje M. Haugen |

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo 21/12-17 | Renje M. Haugen | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| Oslo 21/12 -17 | Tonje M. Haugen |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 101 | 126 | | | **kommune** |

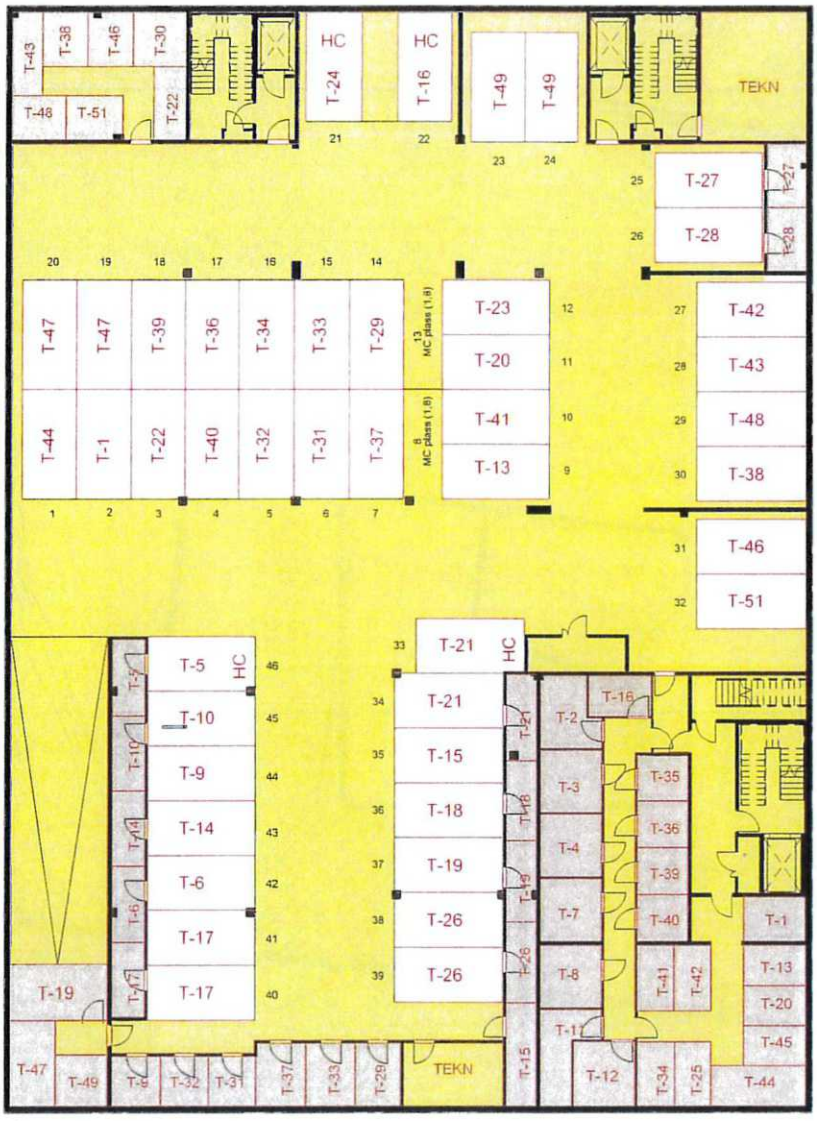
| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Lørenskog 09012018 | Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA Stempelklud |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 21/12-17 | Tonje M. Haugen |

PROSJEKT Wendts Hage
TEGNINGSNAVN Seksjonering - U1
STATUS Detaljprosjekt
TEGNINGS NUMMER A21-10
DATO 16/11/17
SKALA 1 : 200
TEGN./KONTR ES / -
REV.NR A
REV.DATO 21.12.2017
ARKITEKT LPO ARKITEKTER RICSEHERGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00




SEKSJONERING - Plan U1
1 : 200

Bod
Fellesareal
P-plasser

Attestert kopi av dok.nr. 2018/358646/200
Uthentet 2023-11-30 10:24
Kartverket

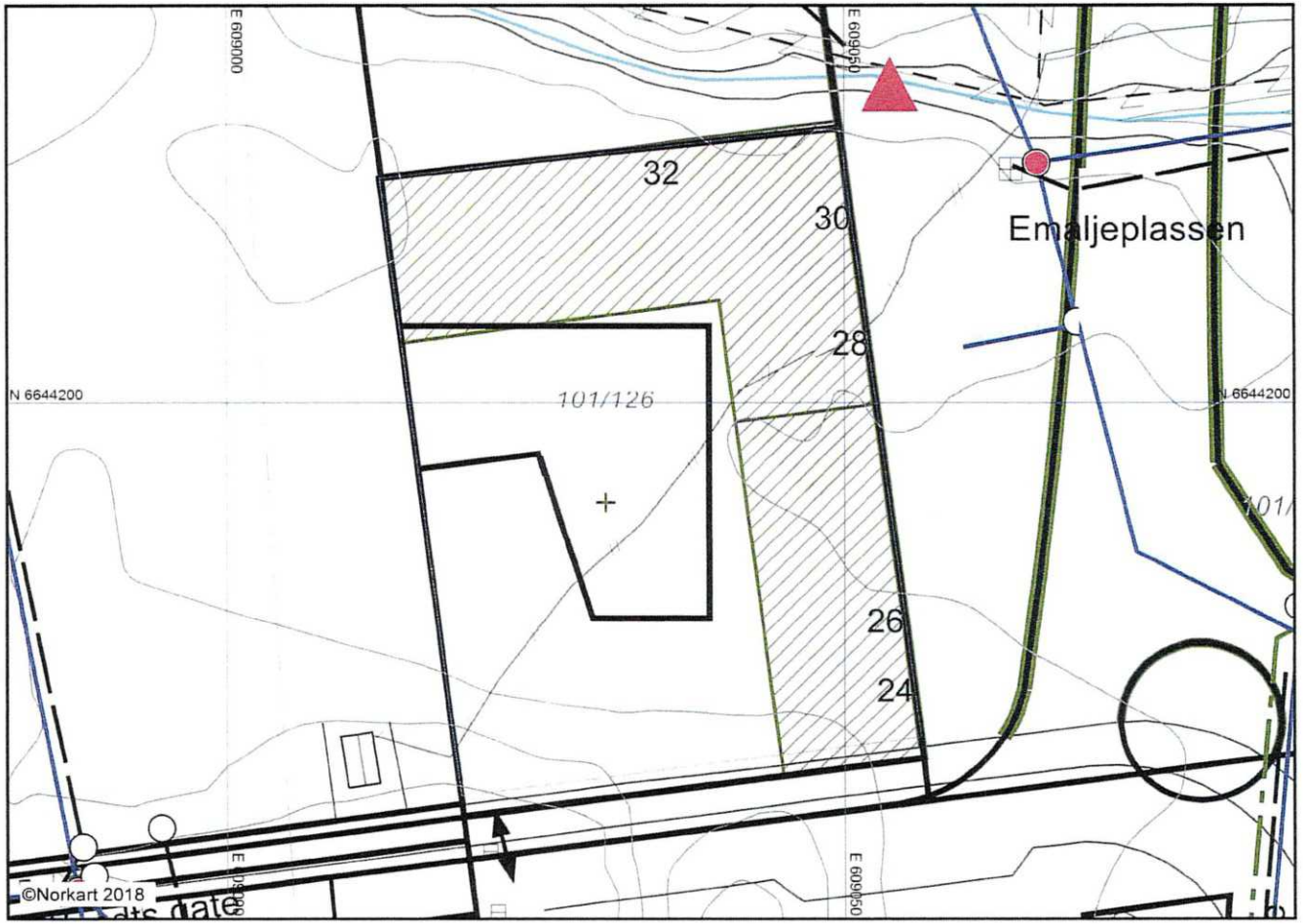
## Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:
101/126

Dato:
10.01.2018

Målestokk:
1:500




N

UTM-32

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-0407 (Emilie Myrmæl Robøle)
Vår referanse: 3355180/22917094
Bestilling: C3 2023-11-29 (3) 85

Dato
29.11.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 730217 | 200 | 5.7.2017 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 126 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602178796
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 974637944 | LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR | Postboks 304, 1471 LØRENSKOG |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 994116177 | DELOITTE ADVOKATFIRMA AS | | Postboks 221, Sentrum, 0103 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0230 | 101 | 126 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 1 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 2 | 48 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 3 | 41 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 4 | 48 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 5 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 6 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 7 | 41 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 8 | 48 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 9 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 10 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 11 | 41 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 12 | 48 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 13 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 14 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 15 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 16 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 17 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 18 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 19 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr: 730217 Tinglyst: 05.07.2017
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/730217/200
Uthentet 2023-11-30 10:24

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 20 | 98 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 21 | 150 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 22 | 65 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 23 | 53 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 24 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 25 | 45 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 26 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 27 | 86 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 28 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 29 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 30 | 45 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 31 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 32 | 86 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 33 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 34 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 35 | 45 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 36 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 37 | 86 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 38 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 39 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 40 | 46 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 41 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 42 | 86 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 43 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 44 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 45 | 45 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 46 | 70 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 47 | 86 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 48 | 88 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 49 | 74 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 50 | 45 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 51 | 138 / 4124 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 52 | 87 / 4124 | Næringseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/730217/200
Uthentet 2023-11-30 10:24

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 53 | 115 / 4124 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 126 | 0 | 54 | 70 / 4124 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/730217/200
Uthentet 2023-11-30 10:24

Returneres til:
Deloitte Advokatfirma AS
Pb 221 Sentrum
0103 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
9941[illegible]6177

Ref.nr
1112

**Begjæring[1] om:**
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | Lørenskog | 101 | 126 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 917307318 | Thongård AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**3. Begjæring**

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 70 | B | 13 | B | 88 | B | 25 | B | 45 | B | 37 | B | 86 | B | 49 | B | 74 | B |
| 2 | B | 48 | B | 14 | B | 98 | B | 26 | B | 70 | B | 38 | B | 88 | B | 50 | B | 45 | B |
| 3 | B | 41 | B | 15 | B | 98 | B | 27 | B | 86 | B | 39 | B | 74 | B | 51 | B | 138 | B |
| 4 | B | 48 | B | 16 | B | 88 | B | 28 | B | 88 | B | 40 | B | 46 | B | 52 | N | 87 | |
| 5 | B | 88 | B | 17 | B | 98 | B | 29 | B | 74 | B | 41 | B | 70 | B | 53 | N | 115 | |
| 6 | B | 98 | B | 18 | B | 98 | B | 30 | B | 45 | B | 42 | B | 86 | B | 54 | N | 70 | |
| 7 | B | 41 | B | 19 | B | 88 | B | 31 | B | 70 | B | 43 | B | 88 | B | 55 | | | |
| 8 | B | 48 | B | 20 | B | 98 | B | 32 | B | 86 | B | 44 | B | 74 | B | 56 | | | |
| 9 | B | 88 | B | 21 | B | 150 | B | 33 | B | 88 | B | 45 | B | 45 | B | 57 | | | |
| 10 | B | 98 | B | 22 | B | 65 | B | 34 | B | 74 | B | 46 | B | 70 | B | 58 | | | |
| 11 | B | 41 | B | 23 | B | 53 | B | 35 | B | 45 | B | 47 | B | 86 | B | 59 | | | |
| 12 | B | 48 | B | 24 | B | 74 | B | 36 | B | 70 | B | 48 | B | 88 | B | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| Sum tellere: | 4124 | = nevner: | 4124 |
|---|---|---|---|

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 16/6-17 | Tonje M. Haugbro FOR THONGÅRD IFLG FULLM AKT |

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo 16/6-17 | Tonje M. Haugbro FOR THUNGÅRD AS IFLG FULLMAKT | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

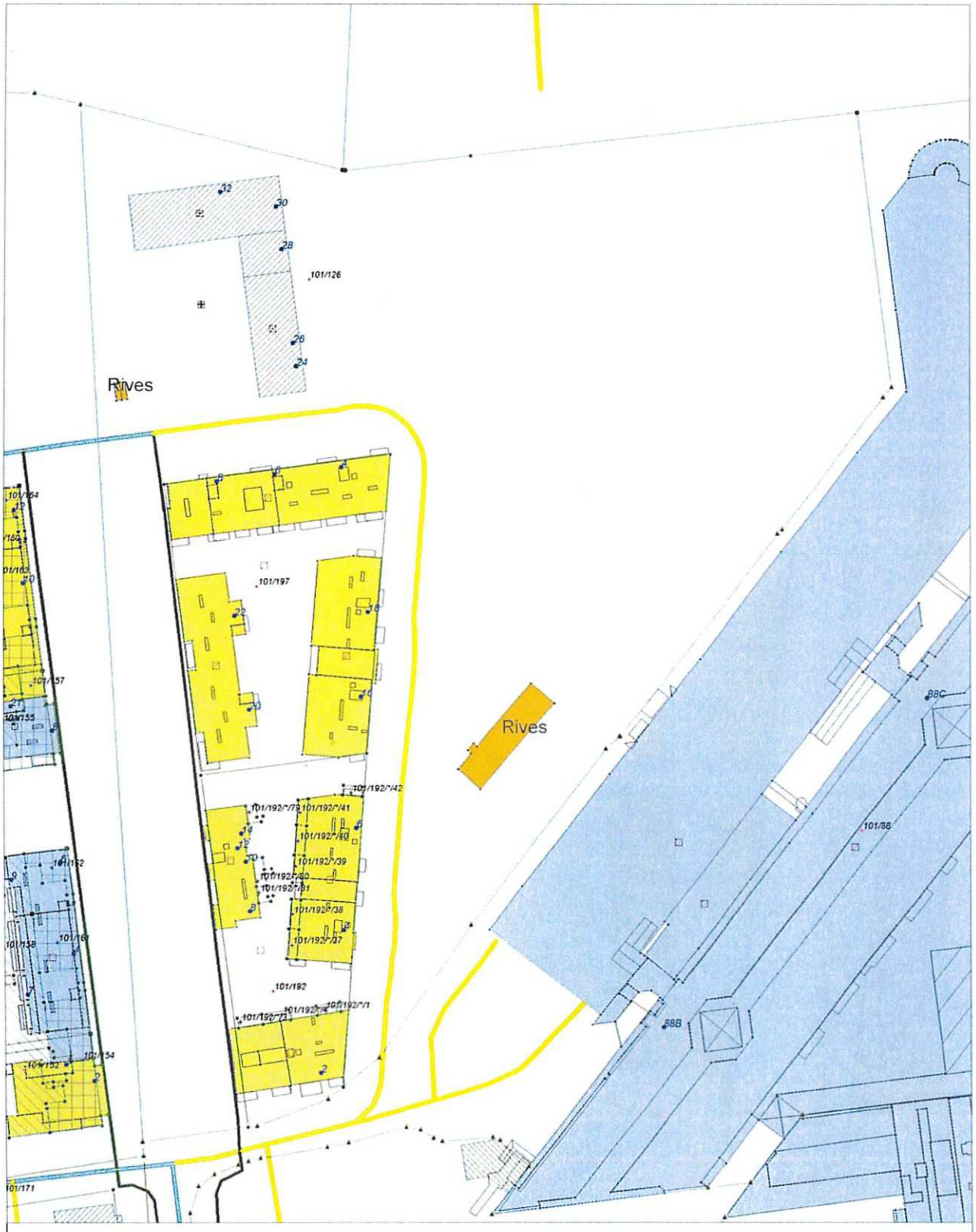
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 101 | 126 | | | **kommune** |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Lørenskog 30-06-2017 | Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| | |




Lørenskog kommune
Geodata

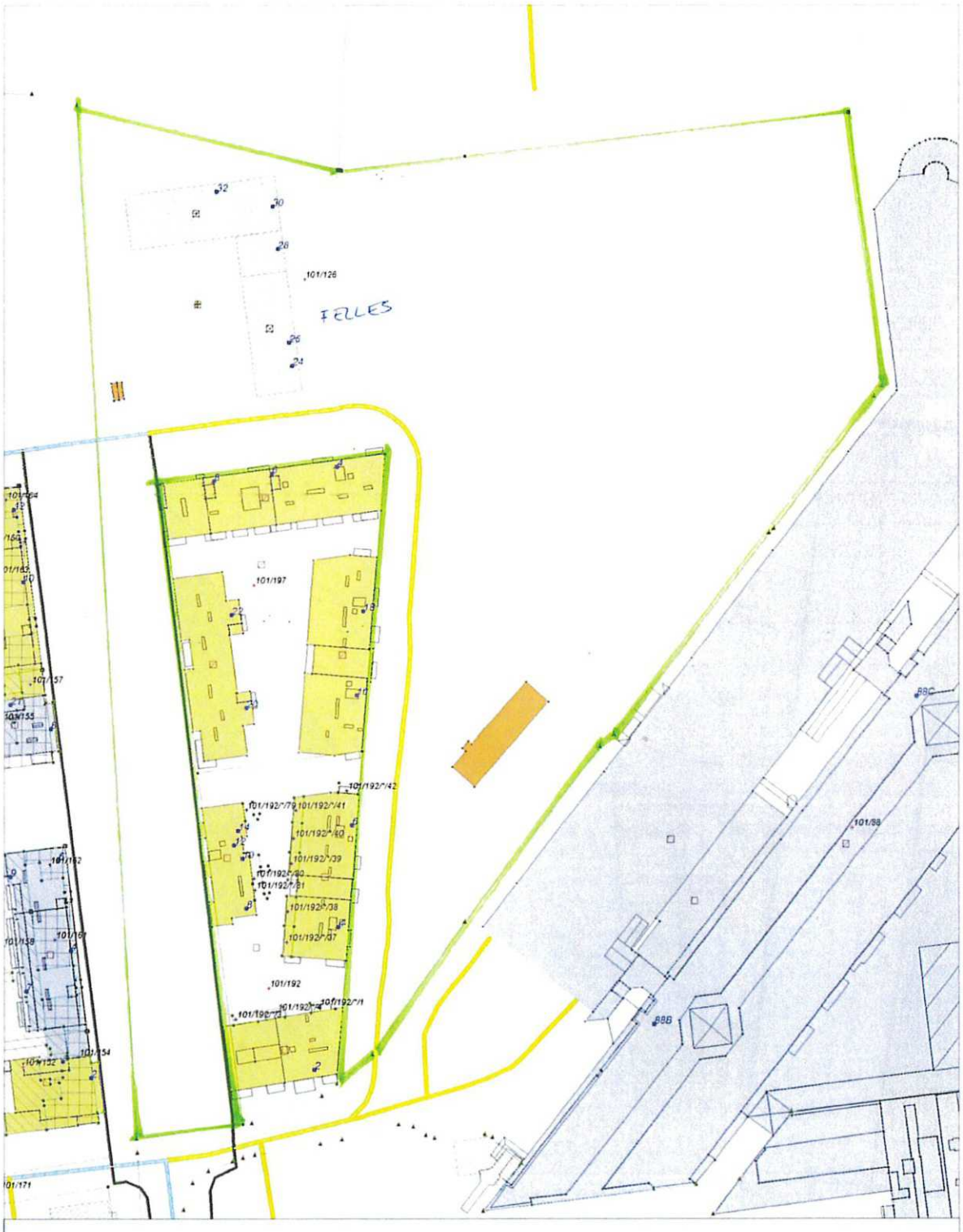
# Situasjonskart

230 101/126

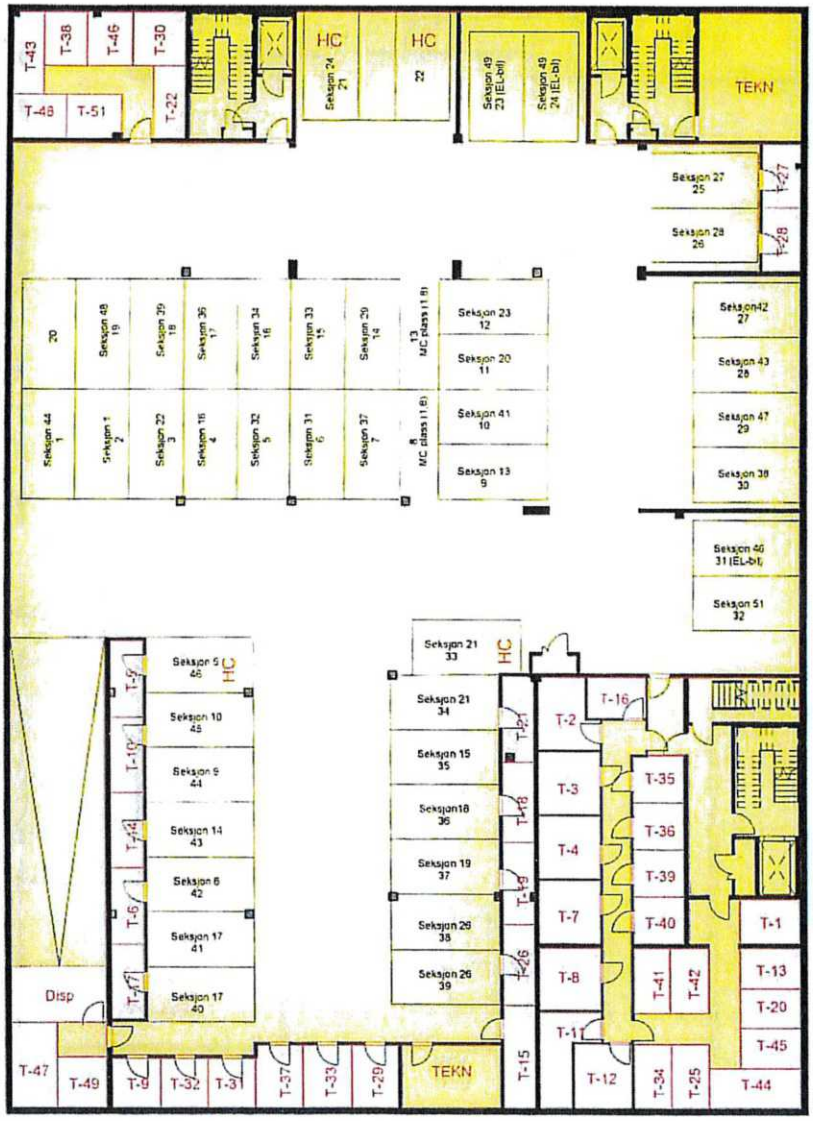
Dato: 04.07.2017

N

0 10 20 30 40 50 m


FELLES
101/126
101/197
101/192
101/192/42
101/192/41
101/192/40
101/192/39
101/192/38
101/192/37
101/88
88C
88B
Lørenskog kommune
Geodata
Situasjonskart
230 101/126
Dato: 04.07.2017
N
0 10 20 30 40 50 m

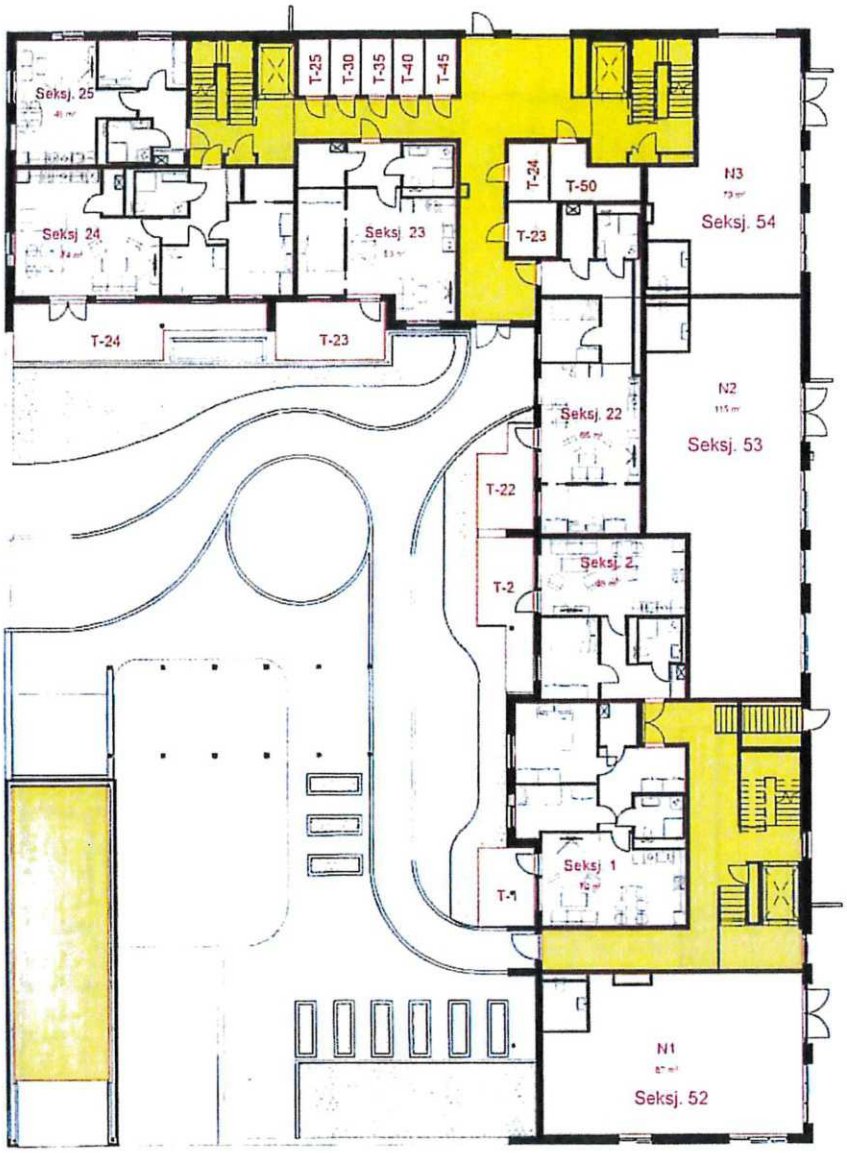
PROSJEKT: Wendts Hage
TEGNINGSNAVN: Seksjonering - U1
STATUS: Detaljprosjekt
TEGNINGS NUMMER: A21-10
DATO: 05/23/17
SKALA: 1 : 200
TEGNEKONTR: ES / -
REV NR
REV DATO
ARKITEKT: RÅDHUSGATA 19C 0154 OSLO 23 32 71 00




SEKSJONERING - Plan U1
1 : 200

Bod
Fellesareal

PROSJEKT: Wendts Hage
TEGNINGSNAVN: Seksjonering - Plan 01
STATUS: Detaljprosjekt
TEGNINGS NUMMER: A21-11
DATO: 05/22/17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: Author / Approver
REV.NR
REV.DATO
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER, ROSENBORGGATA 18C, 0356 OSLO, 23 21 71 00




Balkong
Bod
Fellesareal
Leilighet
Næring

SEKSJONERING - Plan 01
1 : 200

PROSJEKT
Wendts Hage

TEGNINGSNAVN
Seksjonering - Plan 02

STATUS
Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER
A21-12

DATO
05/23/17

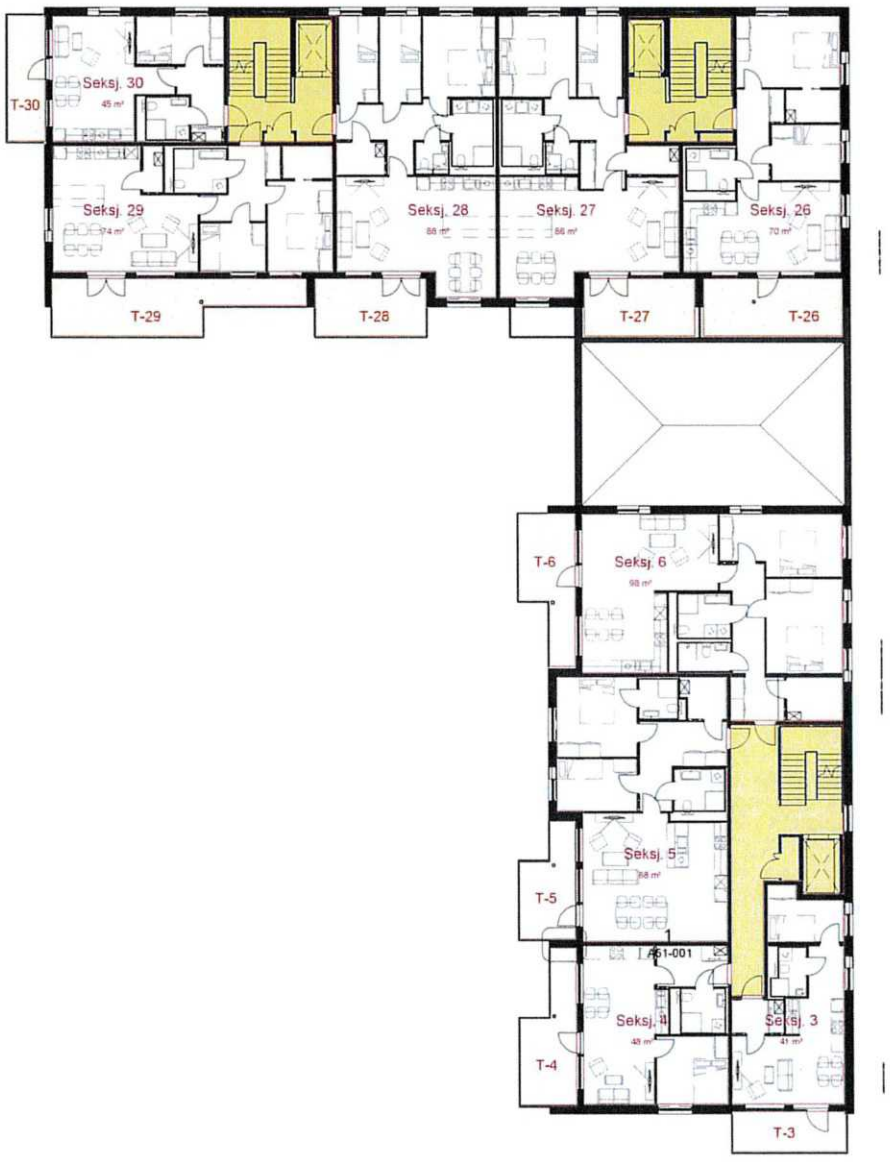
SKALA
1 : 200

TEGN. KONTR
Author / Approver

REV. NR

REV. DATO

ARKITEKT
LPO
ROSENBORGGATA 19C
0130 OSLO
23 37 71 00




Balkong
Fellesareal
Leilighet

SEKSJONERING - Plan 02
1 : 200

PROSJEKT: Wendts Hage

TEGNINGSNAVN: Seksjonering - Plan 03

STATUS: Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER: A21-13

DATO: 05/23/17

SKALA: 1 : 200

TEGN./KONTR: Author / Approver

REV.NR

REV.DATO

ARKITEKT: LPO ARKITEKTER, ROSENHOFFGATA 19C, 0256 OSLO, 23 32 71 00







Balkong
Fellesareal
Leilighet

SEKSJONERING - Plan 03
1 : 200

PROSJEKT: Wendts Hage

TEGNINGSNAVN: Seksjonering - Plan 04

STATUS: Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER: A21-14

DATO: 05/23/17

SKALA: 1 : 200

TEGN./KONTR: Author / Approver

REV NR

REV DATO

ARKITEKT: LPO ARKITEKTER, ROSENBORGGATA 19C, 0356 OSLO, 23 32 71 00







Balkong
Fellesareal
Leilighet

SEKSJONERING - Plan 04
1 : 200

PROSJEKT
Wendts Hage

TEGNINGSNAVN
Seksjonering - Plan 05

STATUS
Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER
A21-15

DATO
05/23/17

SKALA
1 : 200

TEGN./KONTR.
Author / Approver

REV. NR

REV. DATO

ARKITEKT
LPO arkitekter
ROSENBERGGATA 19C
5032 7100







Balkong
Fellesareal
Leilighet

SEKSJONERING - Plan 05
1 : 200

PROSJEKT: Wendts Hage

TEGNINGSNAVN: Seksjonering - Plan 06

STATUS: Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER: A21-16

DATO: 05/23/17

SKALA: 1 : 200

TEGN. /KONTR: Author / Approver

REV. NR:

REV. DATO:

ARKITEKT: LPO ROSENBORGATA 19C 0155 OSLO 23 30 71 00







Balkong
Fellesareal
Leilighet

SEKSJONERING - Plan 06
1 : 200

PROSJEKT: Wendts Hage

TEGNINGSNAVN: Seksjonering - Plan 07

STATUS: Detaljprosjekt

TEGNINGS NUMMER: A2 1-17

DATO: 05/23/17

SKALA: 1 : 200

TEGN./KONTR: Author / Approver

REV NR

REV. DATO

ARKITEKT







Balkong

Fellesareal

Leilighet

SEKSJONERING - Plan 07

1 : 200

# Rådmann Paulsens gate 32

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>547 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>599 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>326 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>564 elever, 40 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 17 min<br>1.4 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vallerudveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315 | 5 min<br>0.4 km |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.5 km |
| Ellingsrudåsen<br>Linje 2 | 11 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>15.3 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Emaljeverket barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Solheim barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Benterud barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Vestparken | 1 min |
| Rema 1000 Skårer | 2 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Triaden Lørenskog Storsenter | 3 min |
| Apotek 1 Skårersletta | 3 min |
| Triaden Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Triaden sportssenter | 6 min |
| Rolvsrud stadion | 7 min |
| Mudo Lørenskog | 3 min |
| Fresh Fitness Skårer | 4 min |

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

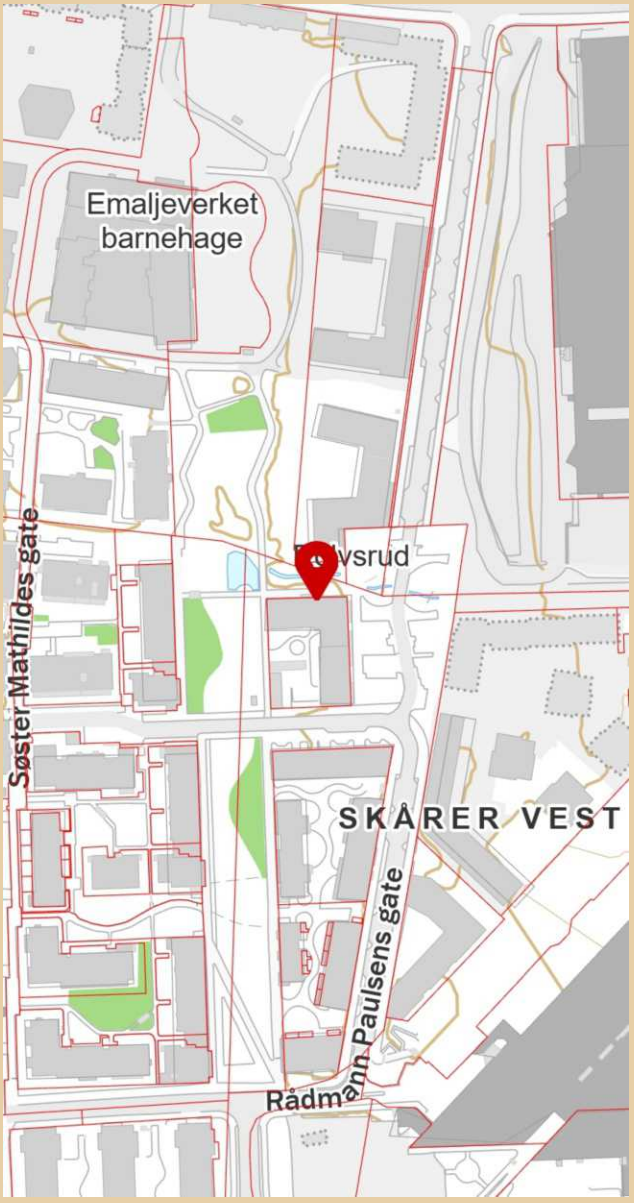
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Rådmann Paulsens gate 32

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>547 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>599 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>326 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>564 elever, 40 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 17 min<br>1.4 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vallerudveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315 | 5 min<br>0.4 km |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.5 km |
| Ellingsrudåsen<br>Linje 2 | 11 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>15.3 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min |

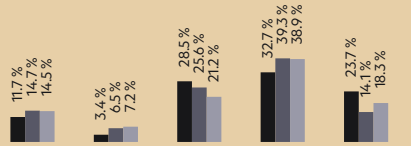
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Emaljeverket barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Solheim barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Benterud barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Vestparken | 1 min |
| Rema 1000 Skårer | 2 min |

## ALDERSFORDELING




| Barn (0-12 år) | Ungdom (13-18 år) | Unge voksne (19-34 år) | Voksne (35-64 år) | Eldre (over 65 år) |
|---|---|---|---|---|

| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rolvsrud | 4 827 | 2 720 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 78/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Triaden sportssenter | 6 min |
| Rolvsrud stadion | 7 min |
| Mudo Lørenskog | 3 min |
| Fresh Fitness Skårer | 4 min |

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

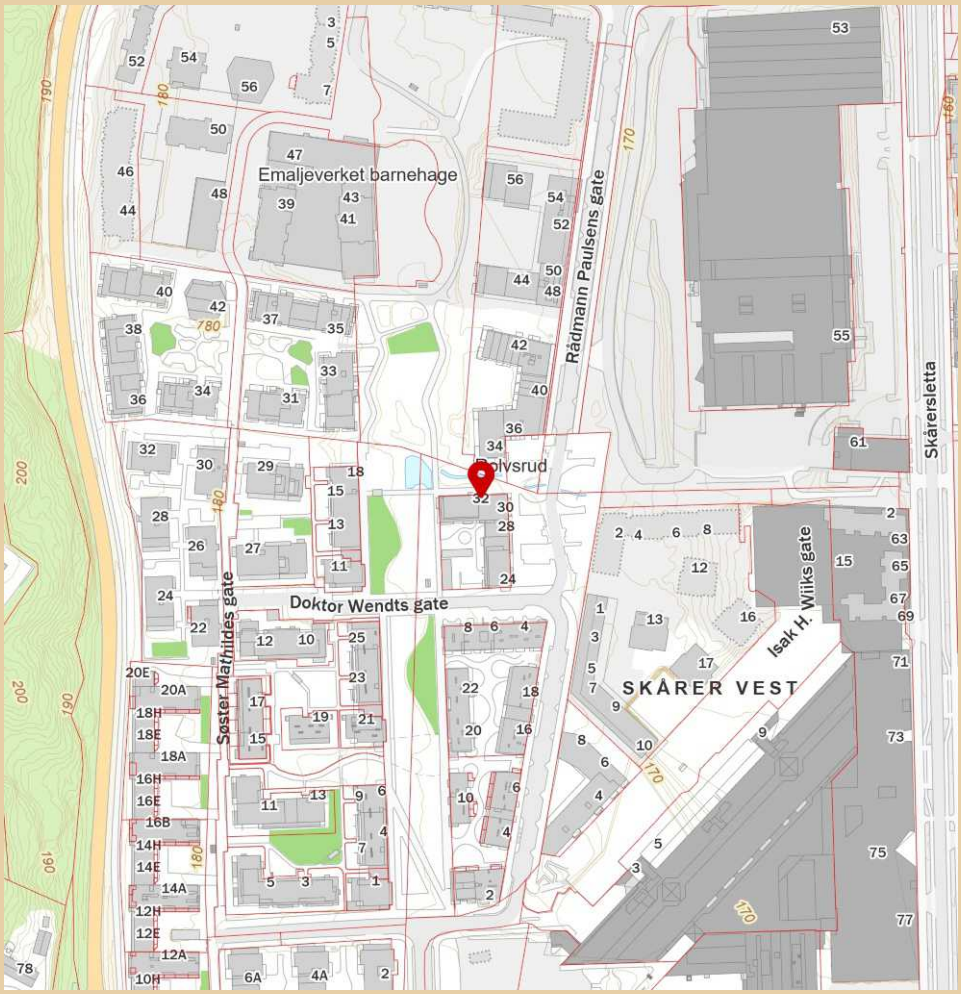
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Rådmann Paulsens gate 32

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>547 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>599 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>326 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>564 elever, 40 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 17 min<br>1.4 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vallerudveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315 | 5 min<br>0.4 km |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.5 km |
| Ellingsrudåsen<br>Linje 2 | 11 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>15.3 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Emaljeverket barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Solheim barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Benterud barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Vestparken | 1 min |
| Rema 1000 Skårer | 2 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Triaden Lørenskog Storsenter | 3 min |
| Apotek 1 Skårersletta | 3 min |
| Triaden Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Triaden sportssenter | 6 min |
| Rolvsrud stadion | 7 min |
| Mudo Lørenskog | 3 min |
| Fresh Fitness Skårer | 4 min |

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

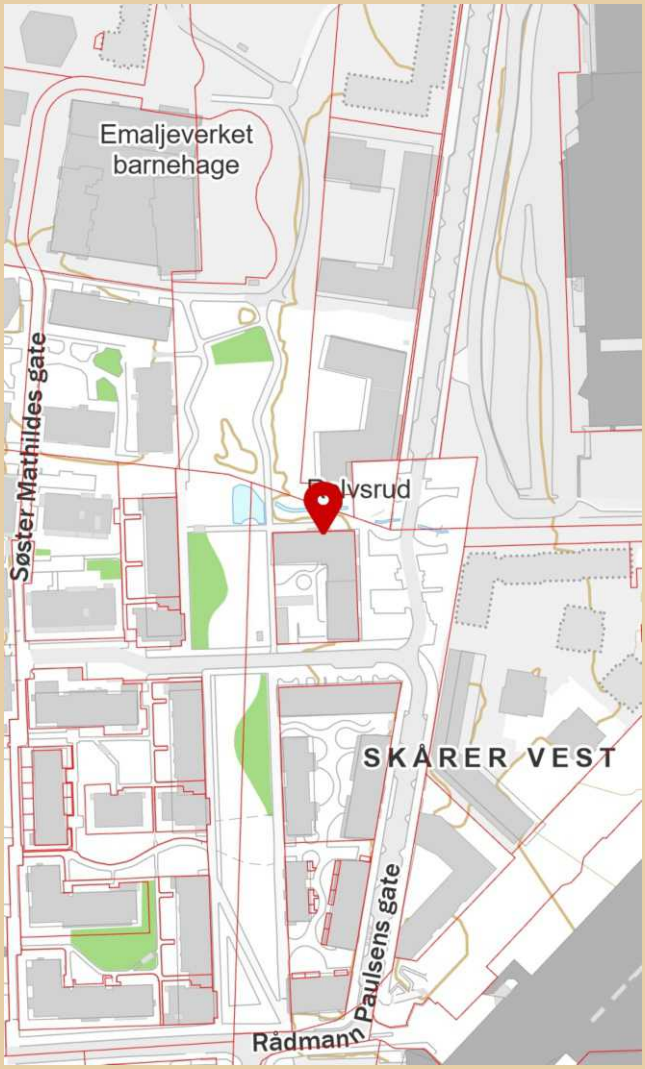
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Rådmann Paulsens gate 32, 1461 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 126, Snr. 23, Lørenskog kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260155


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Kjell Olav Bårdseng

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 928 06 346

**E-post:** kjell.olav.bardseng@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.

---