PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RÅDMANN PAULSENS GATE 2

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong.

Rådmann Paulsens gate 2, 1461
LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 192, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26063 **Eiendomsverdi ref nr:** DZ3540

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med en normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Det medfølger en bod.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

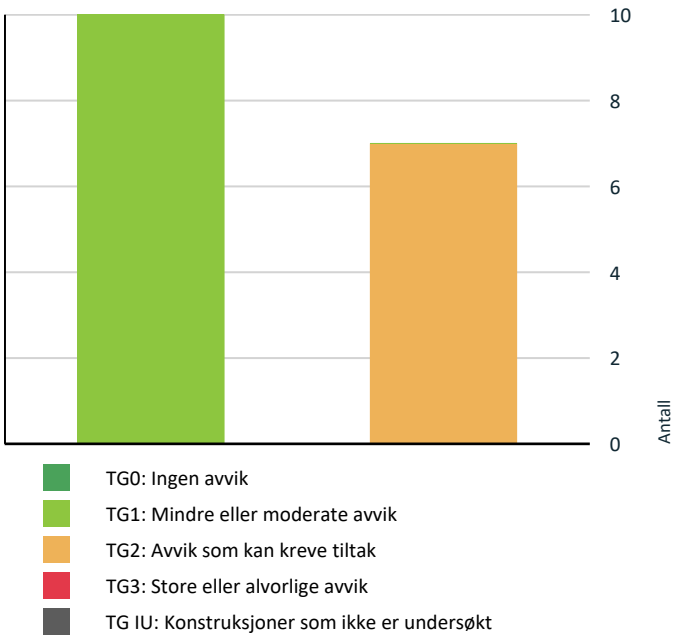
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest datert 29.04.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG.



Byggeår
2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist slitasje på utforing og karmlister.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelen.
Avhengig av utvikling og belastning kan dette påvirke komfort, energieffektivitet og vedlikeholdsbehov.
Omfang og tidspunkt for eventuell forverring kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdets utvikling gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.
Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår funksjonssvikt, synlige skader eller andre endringer.
Ved behov bør nærmere vurdering eller utbedring utføres av fagkyndig person.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i stål med glassfelt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.
Det er montert skjermvegg på høyre side av balkongen.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Tilstandsrapport

Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:

Systemhimling i bod (T-profiler med himlingsplater).
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,61 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Det bemerkes noe slitt gulv ved entredør.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser ut over enkel måling med laser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.
I stue målt til ca. 20 mm gjennom hele rommet.
Disse skjevheten er ikke nærmere vurdert.
Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

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

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

2 stk skyvedør til soverom.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører Bad

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glatt, foliert innerdør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i bunn av dørbladet på baderom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Døren fungerer med påpekte avvik.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom - Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

Tilstandsrapport

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprukket flis ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis.

Konsekvens:
Det er registrert sprukket flis på baderom. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak flis dersom underliggende tettesjikt er svekket eller ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet flis og kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjon ved behov. Lokale utbedringer kan være tilstrekkelig dersom membran er intakt.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss i fuger kan redusere overflatens evne til å motstå fuktbelastning og kan over tid føre til videre nedbrytning av fugemassen.

Tiltak:
Skadede fuger anbefales utbedret for å opprettholde overflatens funksjon og begrense risikoen for videre skadeutvikling.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens:
Riss i servant kan føre til redusert styrke og økt risiko for videre sprekkdannelse eller lekkasje. Skaden kan også gi hygieniske utfordringer ved at smuss og fukt samler seg i risset.

Tiltak:
Servanten bør vurderes skiftet ut. Mindre riss kan følges opp, men ved tegn til utvikling eller lekkasje anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt et frittstående kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Tilstandsrapport

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2013.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med magnetventil på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Manglende merking av rør i fordelerskap kan medføre redusert oversikt over vanninstallasjonen, noe som kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og eventuell stenging av vann ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørene i fordelerskapet for å sikre oversiktlig og hensiktsmessig drift og vedlikehold av anlegget.

–

Konsekvens:
Manglende lekkasjevarsler gir redusert sikring mot skjulte vannlekkasjer og kan føre til økt omfang av eventuelle vannskader.

Tiltak:
Det anbefales å montere lekkasjevarsler i tilknytning til vanninstallasjonene på kjøkkenet. Dette vil bidra til å redusere risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer og felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i inv. bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle og inngår i bygningens fellesanlegg.
Disse er ikke inspisert eller vurdert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen i 2013.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

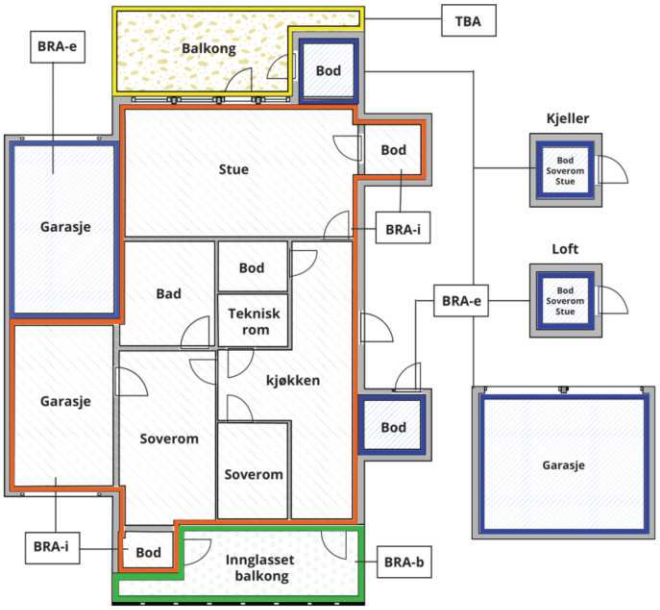
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	45			45	8
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Bod, bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

4.etasje.
Entre, bod, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 7.8 m².

Kjeller.
Bod på ca.5,1 m², merket med nr.A403.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca.11.5 m², merket med nr.30.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 29.04.2014.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	192		21	2533.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Rådmann Paulsens gate 2

Hjemmelshaver
Yaqub Suleman Mohammad

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0403

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Eventyrtunet	45 / 5531	OBOS Eiendomsforvaltning AS	812774492

Felles formue
Kr. 15 182 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 2533.8 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 317,50,- per måned (kr. 51 810,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, a-konto oppvarming, kabel-TV, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	94584879			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7107961			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260259
Addresse	Rådmann Paulsens gate 2		
Postnr.	1461	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Suleman Mohammad Yaqub		

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

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

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)

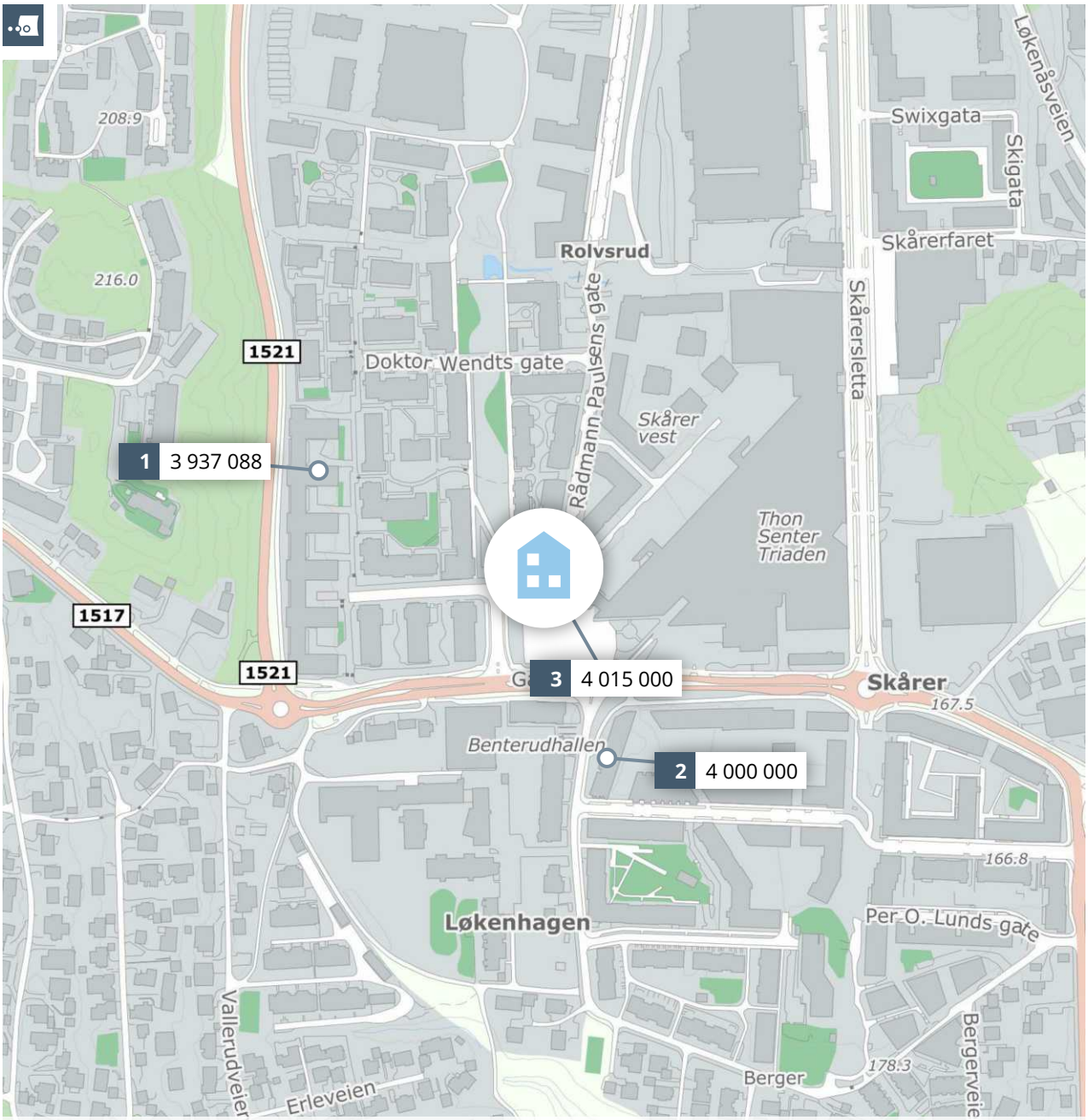
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Suleman Mohammad Yaqub*

Initialer selger:
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RÅDMANN PAULSENS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.06.2026

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: Waqas Sharif.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådmann Paulsens gate 2, 1461 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 101 BNR 192 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-sør

Verdivurdert til

3 890 000

0	3 890 000	86 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 318
Formue	15 182
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søster Mathildes gate 18 A 49 m² 2013 3. etg 1 sov	19.03.2026	3 690 000	**3 883 544**	53 544	3 937 088	**80 349**
2 Tunveien 4 48 m² 2025 1. etg 1 sov	16.12.2025	3 780 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**83 333**
3 Rådmann Paulsens gate 2 45 m² 2013 4. etg 1 sov	08.10.2025	3 690 000	**4 015 000**	0	4 015 000	**89 222**

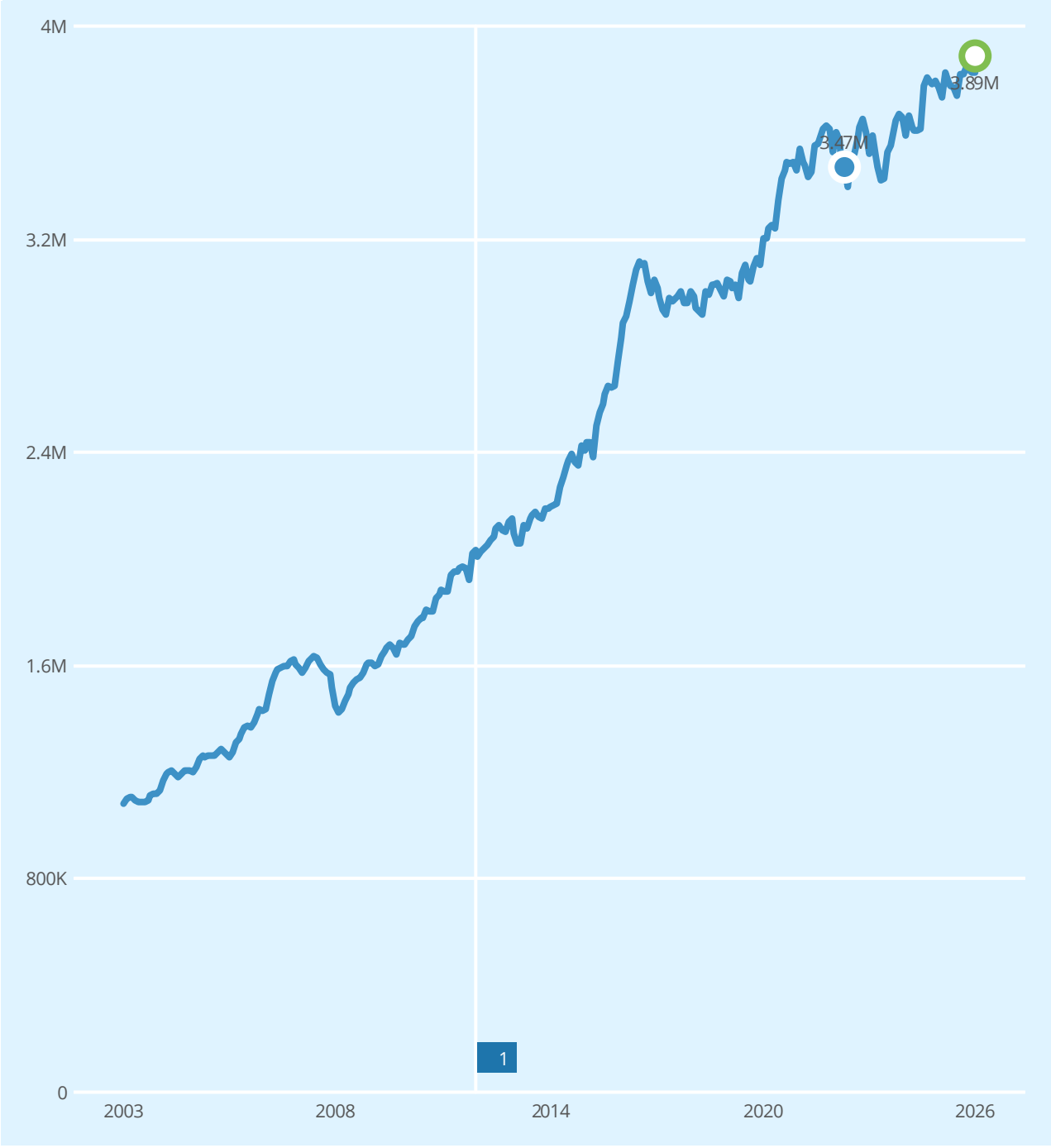
Boligen holder gjennomgående ok standard. Flott beliggenhet med sentral beliggenhet.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.11.2022	22.11.2022	03.01.2023	3 490 000	3 470 000	0	3 470 000

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-sør grunnkrets nå

64
leiligheter til salgs

5.3M
5 041 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-sør grunnkrets siste 3 mnd

61
leiligheter solgt

4.9M
4 849 000 Prisantydning i snitt
4 820 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

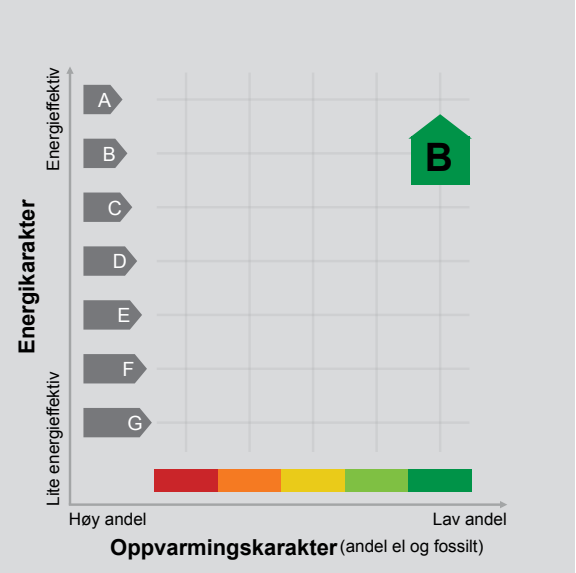
86 444 Rådmann Paulsens gate 2
Totalpris 3 890 000

74 671 Rolvsrud-sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 604 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300273138
Merkenummer	Energiattest-2025-234758
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0202	7	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0203	8	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0302	14	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0303	15	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0402	20	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0403	21	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0502	26	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0503	27	0	
Rådmann Paulsens gate 2	300273138	H0602	32	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³

U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	121,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.11.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 252 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 415 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 252 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 903 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	3 349 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 252 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,0 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260259 . Vår ref.: 7325-1-21 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Eventyrtunet
Organisasjonsnr:	812774492
Seksjonseier:	Yaqub, Suleman Mohammad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Rådmann Paulsens Gate 2, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	101
Bnr.	192

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94584879.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7107961.
- 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.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme). Forbruk avregnes årlig av Techem. Økninger felleskostnader fra 01.01.2025: - Ordinære felleskostnader øker med 11 %. - Felleskostnader 'TV' øker med 4 %. - Felleskostnader 'Bredbånd' øker med 4 %. - Felleskostnader 'Parkering' øker med 4 %.
Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasjeplass som følger boligen ved salg.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
E-post styret: eventyrtunet@styrerommet.no. Hjemmeside: vibbo.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 317,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	635,00	
Bredbånd	241,00	
TV	396,00	
Garasje	179,00	
Felleskostnader	2 866,50	

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:	206,-
Fradragsberettigede kostnader:	25,-
Annen formue:	15 182,-
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 Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

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/Einar Sigmund Hopshaug, e-post: eventyrtunet@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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal

Deres ref.: 7260259 Vår ref.: 7325-1-21 Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Eventyrtunet
Organisasjonsnr:	812774492
Seksjonseier:	Yaqub, Suleman Mohammad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Rådmann Paulsens Gate 2, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	101
Bnr.	192

Det er ikke registrert noe lån på sameiet eller bolig.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Einar Sigmund Hopshaug, e-post: eventyrtunet@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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Org.nr 812 774 492

Endret i ekstraordinært årsmøte 24.06.2021. Endret i årsmøte 07.03.2022 og 13.03.2023.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Eventyrtunet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 192 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 90 boligseksjoner i henhold til seksjoneringssøknaden tinglyst den 21.08.2013. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 hvor Hus A har adressen Rådmann Paulsens gate 2, Hus B Rådmann Paulsens gate 4 og 6 og Hus C Rådmann Paulsens gate 8, 10, 12 og 14.

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 boder og private utearealer. Seksjonsnummer 1, 3, 4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 79, 80 og 81 har tinglyst tilleggsareal til grunn.

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

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonseierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

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 rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Samtlige seksjoner med tinglyst

tilleggsareal til grunn skal avgi fri adkomst for periodisk stell av evt. felles hekkebeplantning mellom terrassene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §4-2 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

3-1. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier, trappeoppganger, tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene.
- Vakt- og alarmtjenester.
- Håndtering av avfall.
- Kostnader til oppvarming og belysning.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer.
- Kommunale avgifter.
- Bygningsforsikring.
- Fjernvarme.
- Generell skadedyrbekjempelse.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

3-2 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom seksjonseiere:
- Kostnader tilknyttet utgifter med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.

3.3 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkering:
- Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (68 stk parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver bruksrett. Det skal betales et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret.

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.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet iht. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler (samt eventuelt tilvist bod, som ikke er tilleggsareal) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke
j) sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til styret om hvem som er ny eier/leietaker, og til forretningsfører ved salg. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Leietaker(e) kan registreres på følgende måter;

Registrer leietaker selv.

1. Logg inn på Min side Vibbo (www.Vibbo.no)
2. Legg inn informasjon om leietaker og leieforhold under Utleie (under Bolig) (www.Vibbo.no/)
3. Sende informasjon til styret med informasjon på hvem som leier og hvordan de kan nåes.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

§ 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 ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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.

Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

Styret påser at ordinært årsmøte 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. 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.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. konstitueres
2. behandle styrets årsberetning/årsrapport
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
4. velge av styremedlemmer.
5. behandle vederlag til styret.

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

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

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

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. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 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

Nedenstående bestemmelser 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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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/beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 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

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjoner har som tinglyst tilleggsareal til grunn.

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

Sameiet har i alt 68 stk p-plasser i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere i henhold til fordelingsliste.

Plassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p-plass er ikke tillatt før seksjonseiere har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Bruksrett til parkeringsplass 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 seksjonseier 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.

§ 20 Utvendige forhold

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.

§ 21 Generelle plikter

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

§ 22 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets bod- og garasjeanlegg, samt ved postkassene.

§ 23 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er ikke tillatt å etablere egen ladeløsning for el-bil eller ladbar hybrid fra egen boligseksjon eller fellesanlegg. Lading og etablering av ladestasjon skal kun skje med bruk av sameiets ladeanlegg, og det skal kun monteres utstyr som er godkjent av styret. Strøm betales etter medgått forbruk pr. kwh fastsatt av ladeleverandør og eller styret. Ved brudd av denne regel, vil § 13 og § 14 inntre.

HUSORDENSREGLER FOR EVENTYRTUNET BOLIGSAMEIE

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Eventyrtunet boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.
Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.
Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillat med gass-og elektrisk grill.

§ 4 GARASJE/PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.
Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.
Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller.
Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.
Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal godkjenne ethvert utleieforhold.
Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget..

§ 5 DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt
Katter må ikke gå løs på sameiets område;
terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.. Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres

til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret. Sameiere som har en annen tilskriveradresse enn Rådmann Paulsensgate 2,4,6,8,10,12 eller 14 må gi beskjed til forretningsfører (OBOS)om hvor post skal sendes.
Seksjonseier er selv pliktig til en hver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriveradresse.

§11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, se www.eventyrtunet.net
Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.
Styrets mailadresse er : eventyrtunet@styrerommet.net.

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til

underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerrike Brannvesen.
Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/de-aktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.
Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Lørenskog 1.3.2014

Styret

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Organisasjonsnummer: 812774492
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, NITOR Lørenskog. Kjennveien 153, 1473 Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Caroline Tyrén i OBOS 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 protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Finstuen Ytterdahl 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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 184 965.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 184 965
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité ved Åse Karin og Morten Gaarder ønsker å takke av som valgkomité og ønsker at stafettpinnen bringes videre.

Valgkomité (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling:

Innstilling til nytt styre i Eventyrtunet følger:

Styreleder:

- Einar S. Hopshaug (ny, tidligere styremedlem)

Styremedlemmer:

- Wenche Engebakken (ikke på valg)
- Zirva Tur Rehman (ny, tidligere varamedlem)
- Raja Umar Ali (ny)

Varamedlemmer:

- Linda Yvonne Bekkevold Abraham (ny)
- Vivi Jøraholmen (gjenvalg)

Åse Karin og undertegnede ønsker nå samtidig å takke av som valgkomitee og ønsker at stafettpinnen bringes videre. Ønsker alle et godt møte.

Med Vennlig hilsen
Valgkomiteen
v/Åse Karin R og Morten G

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Einar S. Hopshaug

Følgende stilte til valg:
Einar S. Hopshaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Raja Umar Ali
Zirva Tur Rehman

Følgende stilte til valg:
Raja Umar Ali
Zirva Tur Rehman

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Yvonne Bekkevold Abraham
Vivi Jøraholmen

Følgende stilte til valg:
Linda Yvonne Bekkevold Abraham
Vivi Jøraholmen

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Rådmann Paulsens gate 2, 1461 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 659 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 57 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003007
Navn	Skårer Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 571 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Delfelt 7 **Utdyp.** Kombinert formål
	Delareal 81 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 64 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007004
Navn	Skårer Vest - delområde 7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7069/32-14-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 081 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 491 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Utdyp.** Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
	Delareal 87 m^2 **Formål** Gangvei

Id	2004002
Navn	Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	22.11.2004	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6985/32-14-03_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	49 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	8 m^2
	Formål	Kjørevei

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/192/0/21
Adresse: Rådmann Paulsens gate 2
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 101/192/0/21
Adresse: Rådmann Paulsens gate 2
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

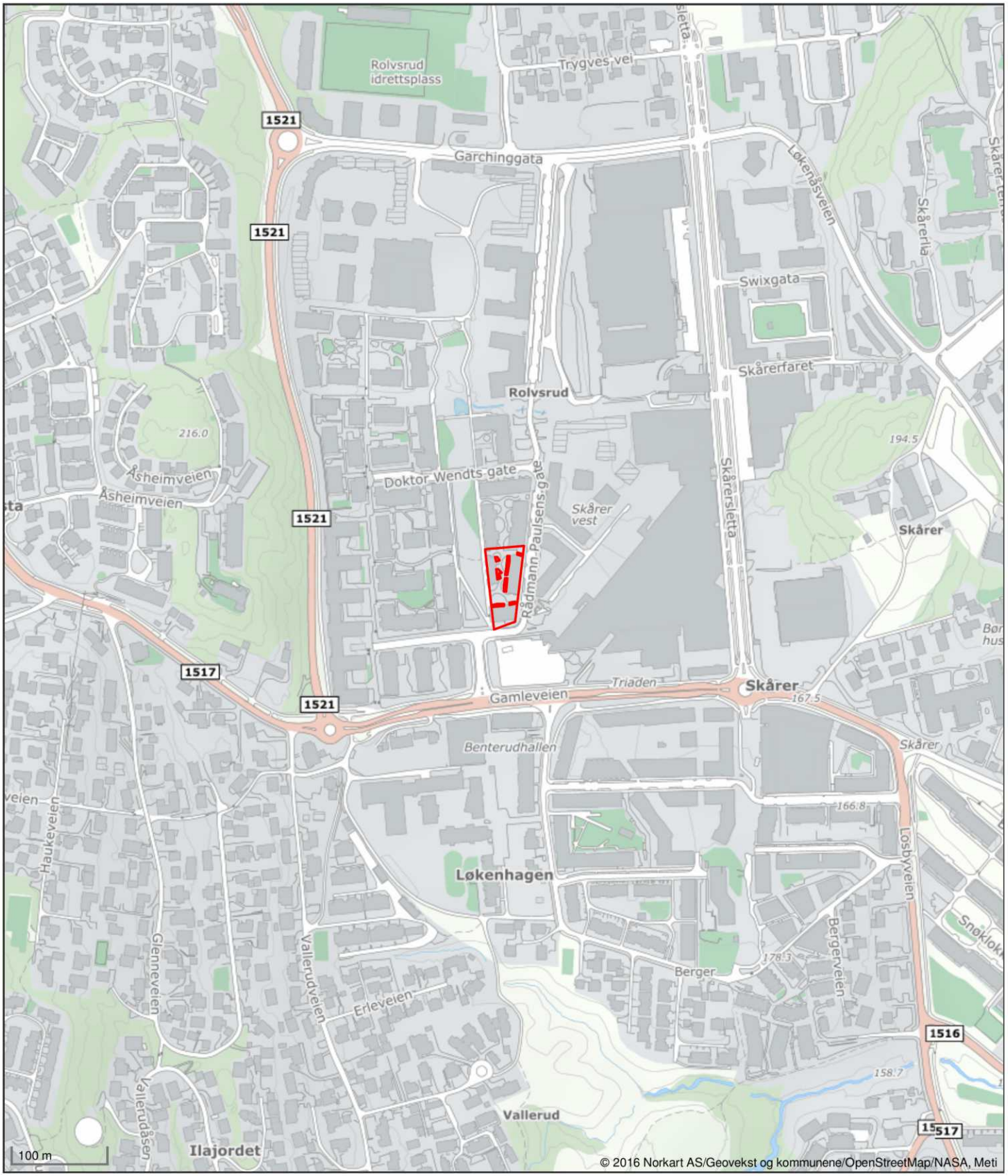
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/192//



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

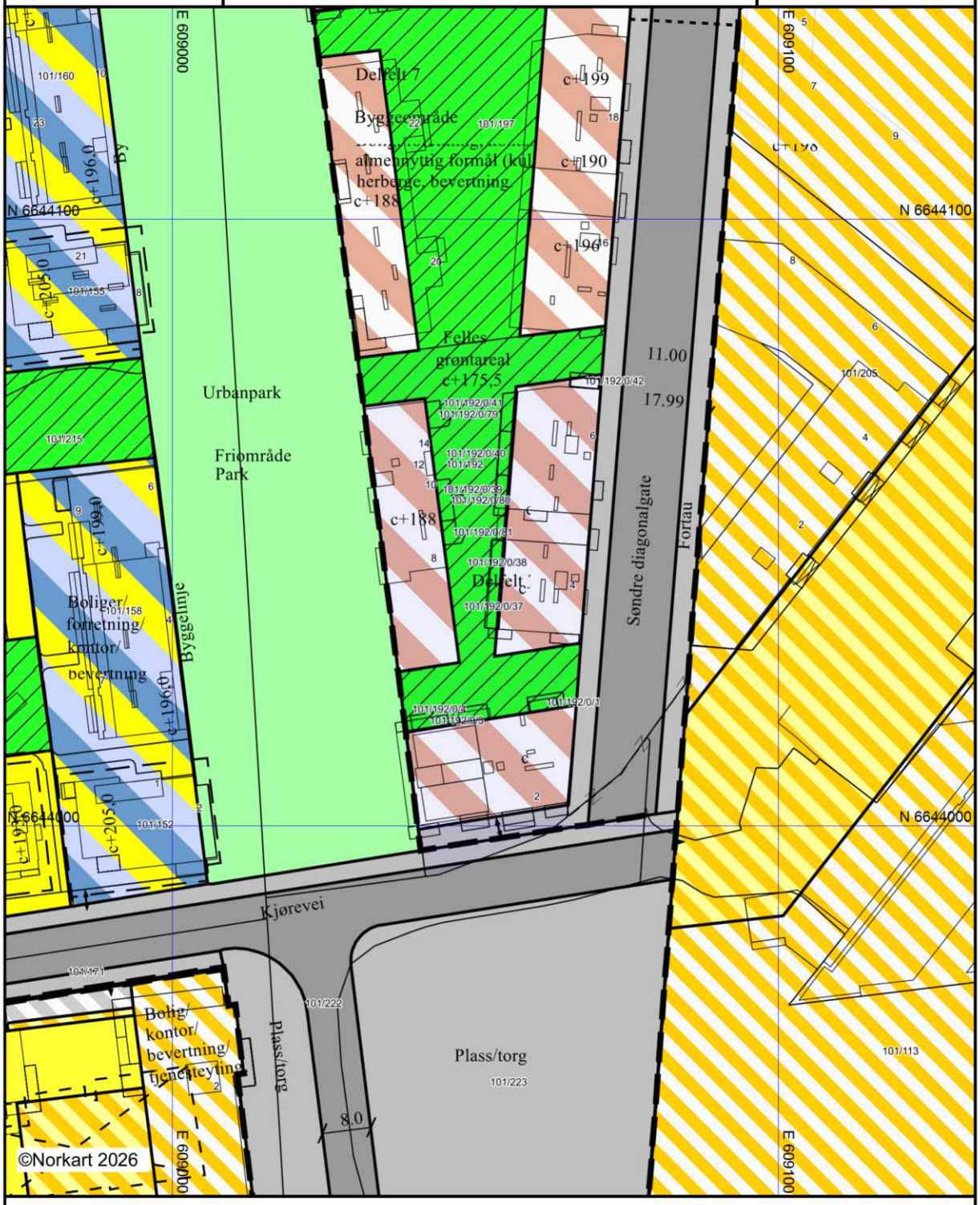
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/192/0/21
Adresse: Rådmann Paulsens gate 2
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

BEBYGGELSESPLAN NR. 32-14-03
BESTEMMELSER FOR
SKÅRER VEST – DELOMRÅDE 6A OG 6B OG DEL AV DELOMRÅDE 10

§ 1
Avgrensning
Planens begrensning er vist på plankart merket 32-14-03, revidert 06.03.2008.

§ 2
Formål
Planområdet inneholder følgende formål:

Byggeområder:	Boliger med tilhørende anlegg, delområder B1, B2, B3, B4 Boliger/forretning/kontor/bevertning Boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Gang- og sykkelvei Plass, torg Annen veggrunn
Friområde:	Urbanpark Sentralpark
Fellesområde:	Felles grøntanlegg

§ 3
Utnyttelse
Ved en eventuell utbygging av felt 6 under angitt maksimal tillatt utnyttelse i henhold til reguleringsbestemmelsene skal det redegjøres for hvordan det underbygde areal eventuelt kan overføres til felt 3, 4 og 5.

Planområdet tillates utbygget med samlet inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, i forkant av sokkel ut mot friområde-parkdrag. Bebyggelsen over sokkel skal nyttes til boligformål.

§ 4
Felles bestemmelser
<u>Utforming</u>
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrense og byggelinje som angitt på plankartet. Under byggeområder og fellesområde som er omsluttet med byggeområder tillates oppført garasjekjellere under terreng. Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene skal variere. Maksimalt 30 % av % BYA kan overstige kote +196.

Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene tegl og puss, med panel/platekledning. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. På hus over 4 etasjer skal toppetasjene være delvis inntrukket, med unntak av de tre punkthusene. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Mindre bygningsmessige installasjoner for eksempel avfallsstasjoner, trafoer og sykkel-parkering tillates oppført innenfor formålsgrensene for bolig, felles grøntanlegg, gang- og sykkelvei. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tilliggende områder.

Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng. Det tillates garasje-anlegg under byggeområdene B1-B4 og fellesområde – felles grøntanlegg. Garasjeanlegg under fellesområde – felles grøntanlegg skal søkes begrenset. Det tillates opptil 26 plasser permanent parkering på bakkenivå. Permanent bakkeparkering utformes som "grønn" parkering. Belegg er delvis "armert" gress. Vegetasjon/trær skal skjerme mot innsyn til omkringliggende leiligheter.

Parkeringsdekning utover det som etableres på de respektive delfelt kan samles i p-anlegg helt eller delvis under terreng på ett eller flere av delfeltene B1 - B4. 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 eller senere vedtatt parkeringsnorm for kommunen skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,4		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	0,2
1 hel stilling i barnehagen	0,9		0,2
50 m² forretning, kontor, bevertning, helse, trim	1,0		0,2

Planer for utomhusanlegg

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for alle utearealer innenfor planområdet. For plass-torg mot Gamleveien og friområder stilles egne kvalitetskrav for utforming.

Det skal også utarbeides skiltplan for planområdet.

Det skal utarbeides designhåndbok for planområdets offentlige arealer, møblering, belysning og skilting. Alternativt skal designveileder for kommunens sentrumsområder følges.

For øvrig gjelder:

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.

Felles utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

§ 5
Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning
Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot friområde, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter.

§ 6
Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)
Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, samt med inntil 600 m² BRA offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim) i forkant av sokkel ut mot park. Bebyggelse over sokkel skal nyttes til boligformål.

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot parkdrag, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig.

§ 7
Offentlige trafikkområder
Kjøreveier
Det tillates etablert parkering og på- og avstigningsfelt langs kjøreveier unntatt fra alle krysningspunkt med friareal og avkjøringen fra Gamleveien.

Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring frem til og med delområdene B3 og B4. Ved videreføring av gang- og sykkelveien gjennom felles-området skal kryssing av bekken skje ved bru. Langs veien etableres trerekker/felt med vegetasjon og mindre plassdannelser. Veien opparbeides med fast dekke i bredde min. 3 m, med skulder av grus/"armert"gress. Dekke i plassdannelsene skal markeres gjennom bruk av annet type fast dekke.

Plass - torg
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele området. Plassen skal utformes som en åpen plass med urban kvalitet. Kjøreveien skal underordnes plassdannelsen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer og/eller vann. Beplantning må ikke hindre innsyn videre inn i byområdet.

1. etappe – forlengelse av urbanparken skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for siste del av B1 gis.

2. etappe – resterende del av plass – torg skal opparbeides senest ved ferdigstillelse av Søndre diagonalgate.

§ 8
Friområde
Urbanpark
Urbanparken skal ha en formell karakter. Parken skal deles i mindre tematiske enheter. Overgang mellom ulik materialbruk skal være presis. I urbanparken etableres gang- og sykkelfelt med min. 3m bredde på hver side av parkdraget. Gang- og sykkelfeltet defineres av en stram trerekke. Gang- og sykkelfeltet skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring. Gang- og sykkeltrasé skal ha fast dekke og utformes hensiktsmessig mot urban park for øvrig.

Plan for utomhusanlegg skal innsendes senest ved søknad om rammetillatelse for delfelt B2. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B2 gis. Planen skal vise definerte gangsoner og materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Urbanparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B2. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Sentralpark
Sentralparken utføres som stort åpent kultivert parkdrag. Utformingen av sentralparken skal kunne tilpasses krav til kjørbar adkomst for brannvesen. Det skal opparbeides vannspeil/is-flate i sentralparken.

Plan for utomhusanlegg for sentralparken skal innsendes senest ved søknad om ramme-tillatelse for delfelt B4. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B4 gis. Planen skal vise materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Sentralparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B4. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Uteoppholdsareal for tilliggende barnehageformål tillates innpasset i deler av sentralparken.

§ 9
Fellesområde - felles grøntanlegg
Felles grøntanlegg opparbeides som parkmessige "grønne tun" for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon, nødvendige anlegg for avfallshåndtering etc. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

På grunn av nærheten til tilliggende friområdet kan kommunens vedtekter angående størrelse på lekeplasser fravikes.

Avgrensing mellom felles/privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av felles grøntanlegg kan inngå i private hager.

Eksisterende vegetasjon langs bekkeforløpet mot område 3B søkes bevart og/eller utviklet som en grøntskjerm mellom områdene. Bekken skal være helt eller delvis åpen i området.

§ 10
Rekkefølgebestemmelser
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 planutvalget 22.11.04, som sak nr. 113/04
Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 16.06.2008, som sak nr. 044/08

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 Fortau 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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/192/0/21
Adresse: Rådmann Paulsens gate 2
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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.

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen

0306 OSLO

Saksbehandler: **Magne Wold** Direkte telefon: **67 93 42 57**
Deres ref.:
Vår ref.: **11/3690 - 77/14/17955** Klassering: **101/192** Dato: **30.04.2014**

Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 gnr/bnr 101/192 - hus A, B og C med felles kjeller - ferdigattest - melding om vedtak

Vedtak:
Ferdigattest for Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14, arkivsaksnummer 11/3690-75, meddeles.

Se komplett vedtak i vedlagte saksfremlegg, sak 262/14

Med hilsen

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
sak 262/14

Kopi til:

Thongård AS	Postboks 489 Sentrum	0105	OSLO
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1478	LØRENSKOG
Tekniske tjenester, kommunalteknikk	Rådhuset	1470	LØRENSKOG

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Utvalg: **Delegert fra rådmann**	Saksnummer:	**262/14**
	Møtedato:	**29.04.2014**

Klassering: **101/192**
Arkivsak: **11/3690/76**
Saksbehandler: **Magne Wold**

Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 gnr/bnr 101/192 - hus A, B og C med felles kjeller - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
ingen

Andre saksdokumenter:
ikke vedlagt

Saksopplysninger:
Søknad om ferdigattest for 1. byggetrinn i Rådmann Paulsens gate datert den 3.4.2014 ble journalført den 4.4.2014 og gitt arkivsaksnummer 11/3690-75.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for alle deler av tiltaket. I henhold til gjennomføringsplan og annen dokumentasjon er alle arbeider ferdige, avfallsplan er levert og en minner om at forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon overleveres tiltakshaver.

Vedtak:
Ferdigattest for Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14, arkivsaksnummer 11/3690-75, meddeles.

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

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

Lørenskog, 30.4.2014

Tore Rønsberg
seksjonssjef byggesak

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

LPO arkitekter
Postboks 7033 Majorstua

0306 OSLO

Saksbehandler: Magne Wold **Direkte telefon:** 67 93 42 57
Deres ref.:
Vår ref.: 11/3690 - 67/13/39102 **Klassering:** 101/192 **Dato:** 15.10.2013

Rådmann Paulsens gate 2, 4-6 gnr/bnr 101/192 - Hus A, B og felles kjeller - midlertidig brukstillatelse - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Søknad om midlertidig brukstillatelse for hus A og B med felles kjeller, Rådmann Paulsens gate 2 og 4-6 med saksnummer 11/3690-59 godkjennes.
Tillatelsen gjelder til og med uke 47 i 2013.

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

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

Med hilsen

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk	Rådhuset	1470	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Thongård AS	Postboks 489 Sentrum	0105	OSLO

Lørenskog kommune

Teknisk sektor

seksjon byggesak

Klassering: 101/192
Arkivsak: 11/3690/66
Saksbehandler: Magne Wold

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	607/13	14.10.2013

Rådmann Paulsens gate 2, 4-6 gnr/bnr 101/192 - Hus A og B og felles kjeller - midlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedlegg:
Ingen

Andre saksdokumenter:
Øvrige saksdokumenter er ikke vedlagt.

Sammendrag:
Det gis midlertidig brukstillatelse med frist til og med uke 47 i 2013.

Saksopplysninger:

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse for, Rådmann Paulsens gate 2 og 4-6, (hus A og B med felles kjeller) mottatt 03.10.2013 med saksnummer 11/3690-59.

Det vises også til tidligere søknad om midlertidig brukstillatelse for hus A og B med påfølgende korrespondanse datert den 14.9.2013 snr 13/2301-4, 18.9.2013 snr 12/4839-25 og 24.9.2013 snr 11/3690-52 om veiføringer, endringer og grad av ferdigstillelse samt kommunens vedtak om ikke å gi midlertidig brukstillatelse datert den 16.9.2013 snr 12/4839-21.
Grunnlaget for dette avslaget var blant annet at Rådmann Paulsens gate ikke var ferdig i den utstrekning som rekkefølgebestemmelsene i plan nr. 32-14-05 tilsa.
Det er nå gitt igangsettingstillatelse (07.10.2013 snr 11/3690-57) for bygging av den aktuelle veistrekning samt gitt midlertidig dispensasjon (11.10.2013 snr 11/3690-64) fra planens rekkefølgebestemmelser.

Vurdering:

Kommunens vurdering er nå slik at da veiarbeidene er igangsatt, planens rekkefølgebestemmelser er håndtert ved dispensasjon, og at den nødvendige sikkerhet for beboerne og publikum blir ivaretatt, vil en anse at midlertidig brukstillatelse kan gis under forutsetning av at de ansvarlige foretak tar nødvendige forholdsregler mot situasjoner der fare kan oppstå.

Da den midlertidige dispensasjonen som er grunnlaget for denne midlertidige brukstillatelsen, bare gjelder i 6 uker fra dispensasjonsvedtakets dato (11.10.2013), vil frist for denne tillatelsen være ved utløpet av uke 47 i 2013. Se pbl § 21-10. Etter denne frist må enten bruk av Rådmann Paulsens gate 2 og 4-6 opphøre eller veien må være ferdig.

En vil i denne sammenheng presisere at midlertidig vei igjennom Vennskapsparken **ikke under noen omstendighet** skal brukes i forbindelse med arbeid på byggeplasser langs Rådmann Paulsens gate.

Vedtak:

Søknad om midlertidig brukstillatelse for hus A og B med felles kjeller, Rådmann Paulsens gate 2 og 4-6 med saksnummer 11/3690-59 godkjennes.
Tillatelsen gjelder til og med uke 47 i 2013.

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

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

Lørenskog, 14.10.2013.

Tore Rønsberg
seksjonssjef byggesak

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

LPO Arkitekter AS
Poatboks 7033 Majorstuen

0306 OSLO

Saksbehandler: Magne Wold **Direkte telefon:** 67 93 42 57
Deres ref.:
Vår ref.: 11/3690 - 71/13/43705 **Klassering:** 101/192 **Dato:** 20.11.2013

Rådmann Paulsens gate 2, 4 og 6 gnr/bnr 101/192 - Hus A, B og felles kjeller - Midlertidig brukstillatelse - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Søknad om midlertidig brukstillatelse vedrørende Rådmann Paulsens gate 2, 4 og 6 gnr/bnr 101/192 - Hus A og B og felles kjeller snr. 11/3690-69 godkjennes.

Det blir ikke utstedt ferdigattest før avfallshåndteringsplan med sluttdokumentasjon er levert bygningsmyndighetene.

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

Med hilsen

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk	Rådhuset	1470	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Thongård AS	Postboks 489 Sentrum	0105	OSLO

Lørenskog kommune

Teknisk sektor

seksjon byggesak

Klassering: 101/192
Arkivsak: 11/3690/70
Saksbehandler: Magne Wold

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	718/13	

Rådmann Paulsens gate 2, 4 og 6 gnr/bnr 101/192 - Hus A og B og felles kjeller - Midlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedlegg:
ingen

Andre saksdokumenter:
øvrige dokumenter er ikke vedlagt

Sammendrag:
Deres søknad om midlertidig brukstillatelse vedrørende ovennevnte sak datert 7.11.13 ble mottatt her 11.11.2013 og merket med snr. 11/3690-69. Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Saksopplysninger:
Det vises til tidligere behandlinger hvor det ble satt som betingelse at da Rådmann Paulsens gate ikke var ferdig opparbeidet i den utstrekning som rekkefølgebestemmelsene i plan nr. 32-14-05 tilsa, ble tillatelsen av 14.10.2013 med snr. 11/3690-66 kun gjort gyldig til og med uke 47 i 2013.

Vurdering:
Etter befaring på stedet kan kommunen bekrefte at Rådmann Paulsens gate er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene i plan nr. 32-14-05.

Vedtak:
Søknad om midlertidig brukstillatelse vedrørende Rådmann Paulsens gate 2, 4 og 6 gnr/bnr 101/192 - Hus A og B og felles kjeller snr. 11/3690-69 godkjennes.

Det blir ikke utstedt ferdigattest før avfallshåndteringsplan med sluttdokumentasjon er levert byggningsmyndighetene.

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

Lørenskog, 20.11.2013

Tore Rønsberg
seksjonssjef byggesak

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **192** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 2**

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.

Rådmann Paulsens gate 2

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-... 163 elever, 11 klasser	18 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	2 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	9 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0.7... 36 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	3 min
Meny Triaden	1 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	2 min
Triaden Apotek	3 min
Triaden Vinmonopol	3 min

SPORT

Triaden sportssenter	4 min
Rolvsrud stadion	9 min
Sporty 60+	3 min
SATS Triaden	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

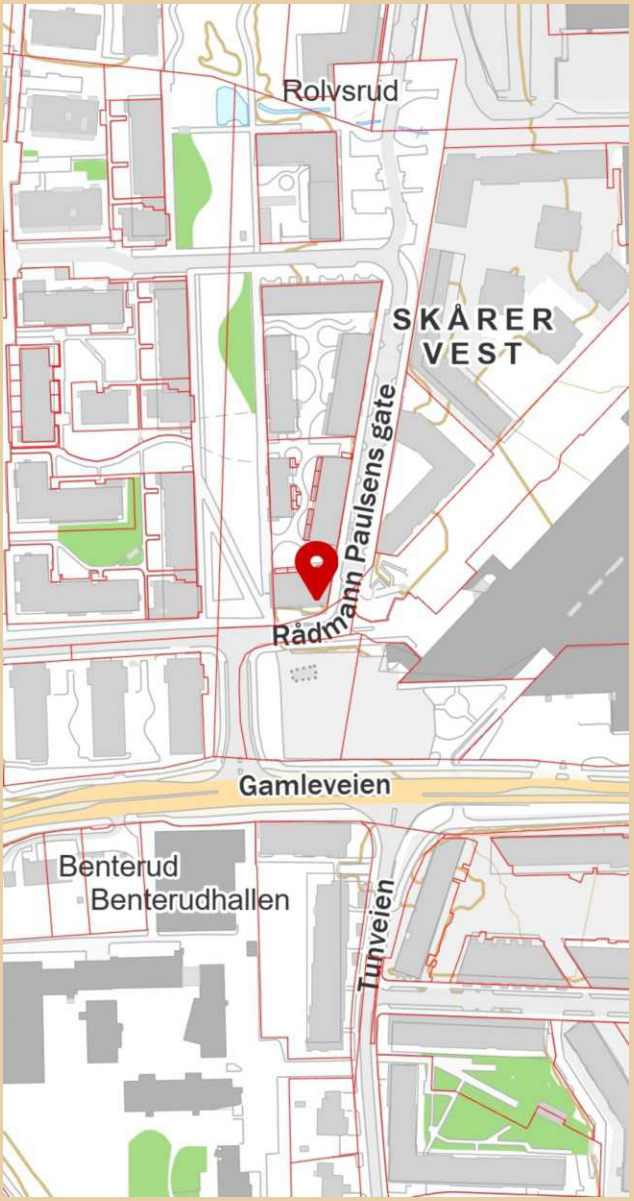
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

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 2, 1461 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 192, Snr. 21, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
7260259

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
