PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

MARGARETHAS VEI 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

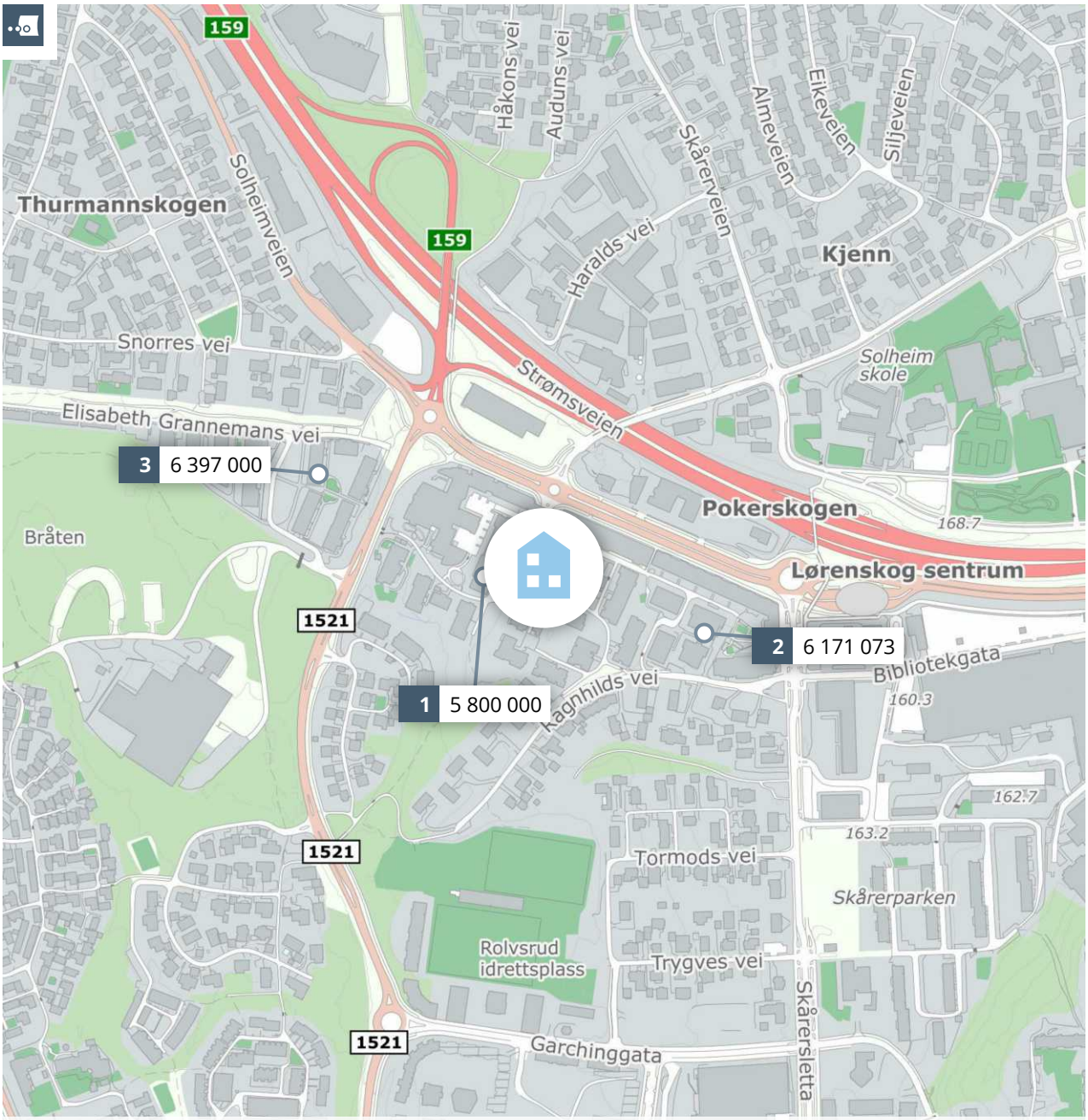
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARGARETHAS VEI 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.01.2026

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Margarethas vei 27, 1473 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 102 BNR 434 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-nord

Verdivurdert til

5 500 000

18 730	5 518 730	62 022
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	3 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 844
Formue	463
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Margarethas vei 21 92 m² 2002 1. etg 2 sov	08.04.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**63 043**
2 Astrids vei 4 82 m² 2017 4. etg 2 sov	08.04.2025	6 190 000	**6 150 000**	21 073	6 171 073	**75 257**
3 Elisabeth Grannemans vei 16 90 m² 2018 2. etg 2 sov	03.02.2025	6 000 000	**6 380 000**	17 000	6 397 000	**71 078**

Velkommen til Margarethas vei 27, en innbydende og velholdt 3-roms leilighet beliggende i 3. etasje i et rolig og attraktivt boligområde. Leiligheten byr på en god og funksjonell planløsning, lys stue- og kjøkkenløsning, to soverom og utgang til en romslig balkong på ca. 13 kvm med gode solforhold. Heisadkomst fra felles garasjeanlegg hvor egen garasjeplass med elbillader medfølger, gir en enkel og komfortabel hverdag. Her bor du med nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og grønne omgivelser – et hjem som passer perfekt for deg som ønsker både ro og tilgjengelighet.

Høydepunkter:
• 3-roms leilighet i 3. etasje med god planløsning
• Stor balkong på ca. 13 kvm med gode solforhold
• Heisadkomst
• Egen garasjeplass med elbillader
• Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med hyggelig atmosfære
• To soverom med garderobeskap
• Helfliset bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
• Innvendig bod
• Utvendig bod ved balkong

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.09.2006		27.09.2006	-	2 440 000	-	2 440 000

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-nord grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 912 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-nord grunnkrets siste 6 mnd

21
leiligheter solgt

5.1M
4 951 000 Salgspris i snitt
4 833 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 035 Rolvsrud-nord grunnkrets i snitt siste 6 mnd
72 953 LØRENSKOG kommune i snitt siste 6 mnd

62 022 Margarethas vei 27
Totalpris 5 520 000

Tilstandsrapport

Margarethas vei 27, 1473 LØRENSKOG LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 434, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2166 **Referansenummer:** JE1420

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

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.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Norsk takst

HARALDSEN TAKSERING

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.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. I stuen ble det målt ca. 15–16 mm, samt ved soverommet.
Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.
Bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

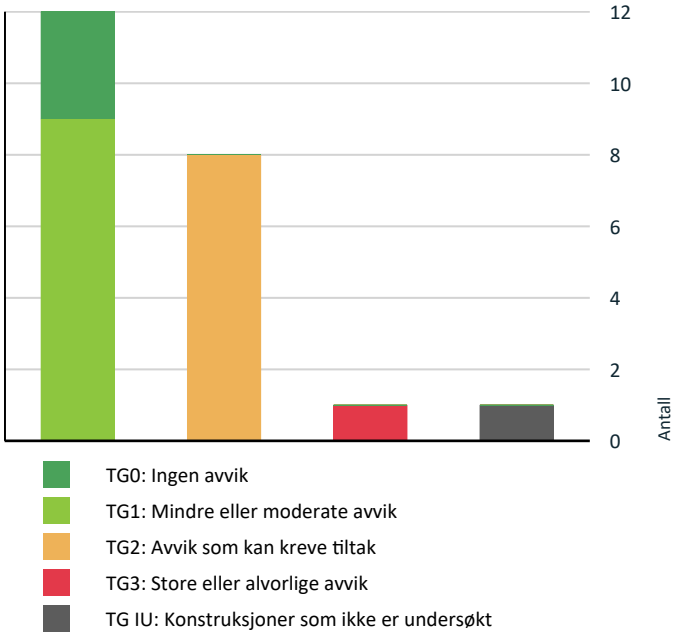
Boligbygg med flere boenheter

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

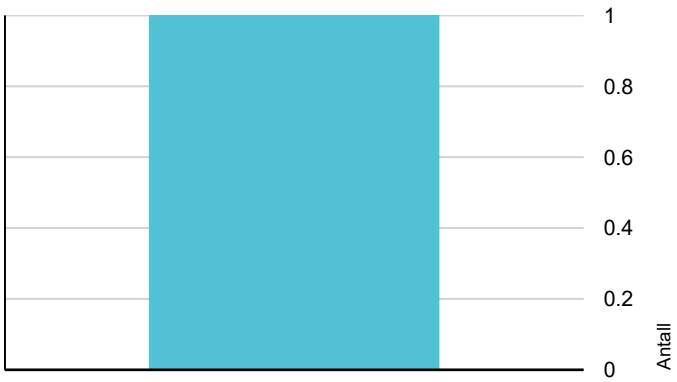
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren til boden har slått seg, noe som medfører at den er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har noe slitasje. Enkelte merker og riper må påregnes i en brukt bolig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400, som er en standard for elektriske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist andre avvik:

Det settes videre TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden på membran og sluk. TG2 etter alder.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken / stue > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har synlig slitasje etter bruk utover normal bruksslitasje.

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra røranlegget ved befaring.

Det anbefales å montere komfyrvakt for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass.
Tredør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren til boden har slått seg, noe som medfører at den er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren til boden bør justeres eller eventuelt skiftes for å sikre normal funksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue, trefliser på dekke. Stikkontakt og lys på vegg, samt markise. Balkongen er oppmålt til cirka 13m2. Bod fra balkong på cirka 3 m².
Normal slitasje etter alder, trefliser bør på generelt grunnlag skiftes grunnet slitasje. Vurdert innenfor TG1.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

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

Overflatene har noe slitasje. Enkelte merker og riper må påregnes i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller fornyes ved behov for å oppnå ønsket standard.
Dersom slitasje og merker ikke utbedres, kan det påvirke boligens estetiske uttrykk og opplevde verdi.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. I stuen ble det målt ca. 15–16 mm, samt ved soverommet.
Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet

Tilstandsrapport

måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter over tid kan føre til økt slitasje på gulvbelegg og eventuelt oppsprekking i skjøter eller knirk.

TG 0 Radon

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

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres lokal utbedring av dører med merker og hakk for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.
Bad fra byggeår.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det settes videre TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel bør økes til minimum 25 mm for å sikre tilstrekkelig lekkasjesikring og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom. Samt fjerne dusjramme.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden på membran og sluk. TG2 etter alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ingen tegn til funksjonssvikt på nåværende tidspunkt. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Tg2 settes basert på alder og manglende papirer.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har synlig slitasje etter bruk utover normal bruksslitasje.

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra røranlegget ved befaring.

Det anbefales å montere komfyrvakt for økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede overflater og kjøkkeninnredning for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Montering av komfyrvakt anbefales for å redusere risikoen for brann.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

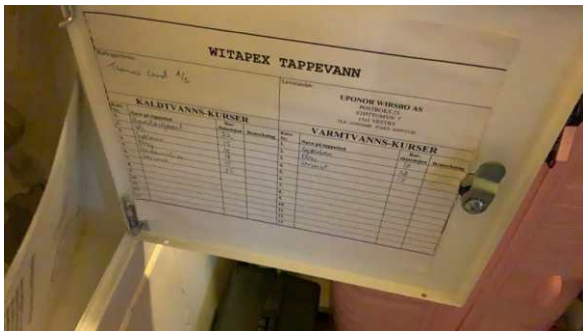
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400, som er en standard for elektriske installasjoner.

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

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift og NEK 400. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

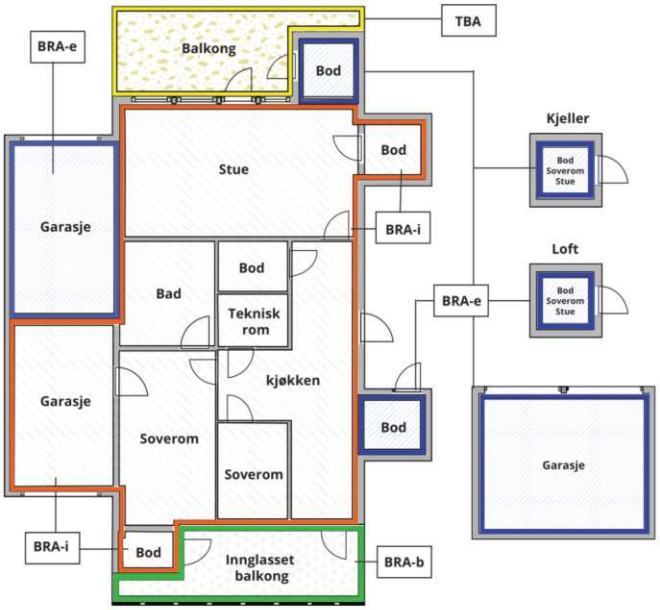
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 3. Etasje	89	3		92	13
SUM	**89**	**3**			**13**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, bad, kjøkken / stue, soverom 1, soverom 2, bod innvendig	Bod utvendig	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,40M.

Parkeringsplass i felles anlegg merket nummer 13.
Bod fra balkong ca 3m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Morten Winger	Sønn av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	434		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Margarethas vei 27

Hjemmelshaver

Seksjonseier: Winger (Bo), Jahn Emil
Medeier: Winger, Bjørg Solveig

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	443643.			

Kommentar

Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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.

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

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

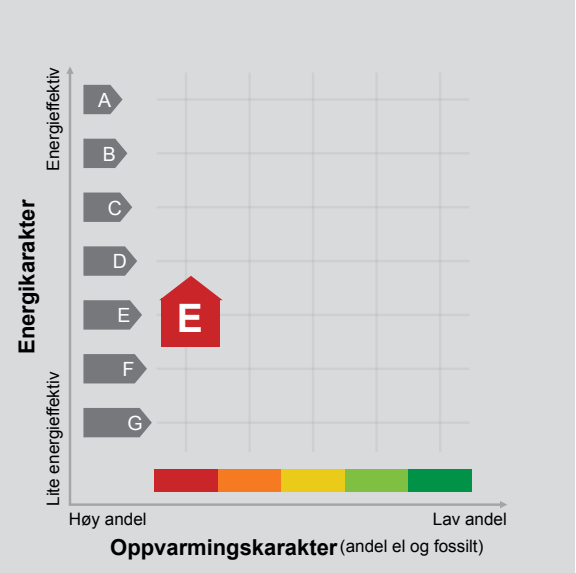
PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ROLVSRUD PARK II SAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	434
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22913255
Merkenummer	Energiattest-2025-230171
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	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
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 (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Margarethas vei 27	22913255	H0201	7	0	
Margarethas vei 27	22913255	H0301	13	0	
Margarethas vei 27	22913255	H0401	19	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

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	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 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	1,38 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
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	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
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	0,75
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	1,00
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	0,76
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

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	24.7.2019
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	6.012
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	64,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,4 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	131,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 750 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 655 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 750 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	11 649 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 102 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 750 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,9 %

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251128 . Vår ref.: 5647-1-13 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolvsrud Park II Sameie
Organisasjonsnr:	990530335
Seksjonseier:	Winger (Bo), Jahn Emil
Medeier:	Winger, Bjørg Solveig
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Margarethas Vei 27, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	102
Bnr.	434

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 443643.
- 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.

Det følger en garasjeplass med leiligheten ved salg. For de som har gass Gassavlesning:Ved ut-/innflyttere er 2 alternativer for registrering av flytting.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207704881
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 357 520,00
Innfrielsesdato:	28.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 844,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 844,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	300,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 978,-
Annen formue:	463,-
Gjeld:	24 152,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207704881
Restsaldo:	18 729,65
Kapitalkostnader:	363,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 729,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Torunn Synøve Raths, e-post: rolvsrudpark2@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.
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5647

ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK II SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Nitors lokaler i Kjennveien 153, Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
8. Vedtektsendring: § 9-4 Saker årsmøtet ska behandle
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder, Torunn Synøve Raths er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lars-Wiggo Stokke foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2024 Årsberetning.pdf

2. 5647.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7

Vedtektsendring: §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende: *Styret skal ha et styret. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.*

Nytt forslag: *Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.*

Styrets innstilling

Det er forventet at alle 6 medlemmene stiller på styremøtene og bidrar aktivt i styrearbeid. Det er innarbeidet god praksis i fordeling av ansvarsoppgavene mellom medlemmene. Det er derfor naturlig at styremedlemmene har samme status. Vedtak om fordeling av honorar fattes av styret.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst i vedtektenes §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag godkjennes. Ny ordlyd blir derfor: "Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene."

Sak 8

Vedtektsendring: § 9-4 Saker årsmøtet ska behandle

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt - 5

" Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomiéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

Forslag til vedtak

Vedtektsendring med nytt punkt 5 i vedtektenes § 9 godkjennes med følgende ordlyd: " Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomiéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torunn Raths

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dagfinn Paulsberg
- Elin Bekkevoll
- Hans Stuvik
- Jon Øyvind Nordberg

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Karine Grøtterud
- Marit Sørhøy
- Rita Andresen

Vedlegg
1. Valg 2025 .pdf

Årsberetning 2024

Året har vært innholdsrikt og i perioder ganske travelt. Styret har hatt månedlige møter i tillegg til arbeidsgrupper og mange befaringer. Styret har i 2024 nytt godt av alle systemene som er blitt utarbeidet – og at ansvaret for oppfølging av de forskjellig områdene er blitt fordelt mellom styremedlemmene.

I alt har 2 leiligheter fått nye eiere i 2024 mot 6 i 2023, og de har fått hver sin velkomstmappe med nyttig informasjon. Totalt er det 9 utleieleiligheter (12 %) i sameiet som er det samme som i fjor.

Vannlekkasje:

Hovedfokus for styret har også i år vært vannlekkasjene som har sin opprinnelse helt fra oppsettingen av blokkene i 2005/ 2006. Det betyr at det ikke finnes garantier eller forsikring som dekker kostnadene ved utbedring. Dette arbeidet har vært svært kostbart, og vi har måtte bruke av oppsparte midler i 2024. Det var derfor nødvendig å be om ekstra innbetaling fra alle beboere for å kunne bekoste prosjekt 2 i Margarethas vei 31.

Årsakene er mange og sammensatte. I 2023 engasjerte vi blikkenslager for å utbedre manglende beslag, takrenner, dårlige skjøter, hull i takdekket mm.

Den mest omfattende vannlekkasjen er/ har vært i Margarethas vei 31. Årsaken er konstruksjonsfeil og dårlig håndverk fra entreprenør sin side.

OPAK har bidratt med sin faglige kompetanse. Det har vært gjennomført omfattende utbedring i leilighet 404 i M 31 der treveggene i boden var råtne og måtte rives og bygges opp på nytt. I tillegg var det kuldebro i tak/ yttervegg som forårsaket samling av is og vann som lekket inn.

På takterrassen i M31 var membran tildekket av et lag på 30 cm betong som måtte fjernes før ny membran og nytt flisbelegg kunne legges.

Arbeidet fortsatte høsten 2024, og da på den andre siden av taket i M 31. Flere leiligheter med fasaden mot svalgangene har vært plaget med vannlekkasjer og fuktighet. Dette har også vart i en årrekke fra bygget var forholdsvis nytt. En grundig befaring og analyse indikerer at takterrassen på 70 m2 har de samme feilsymptomene og må utbedres. Arbeidet med utbedring startet i januar 2025.

Ved å starte arbeidet på toppen i 5. etasje er det grunn til å tro – og håpe - at dette vil få positiv effekt på leilighetene nedover i etasjene.

Vedlikehold

Ut i fra erfaringene med vannlekkasjene har vi sett behovet for å fokusere på systematisk vedlikehold i et langsiktig perspektiv. Det er foretatt en helhetlig kartlegging av bygningsmassen, hva er blitt gjort, hva må gjøres og hvor ofte må det gjøres. Ut i fra denne kartleggingen lager vi en årlig vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak og oppgaver. Det systematiske arbeidet inneholder flere elementer som f.eks. hvordan følge opp befaringer som gjennomføres etter henvendelse fra beboerne. Videre kommer styret til å gjennomføre et system for egenmelding fra alle seksjonseierne slik at utfordringer fanges opp på et tidlig tidspunkt.

Avtalen vi har med Toma om vaktmester, renhold, snømåking, gressklipping mm er revidert både med tanke på kvalitet på arbeidet og kostnader. Videre er vi opptatt av å knytte til oss gode håndverkere på områder hvor det er behov.

Brannforebygging

Tilsynsrapporter er fulgt opp og lukking av avvik fra 2019 i fht nødlys er gjennomført ved at batteripakke og utskiftning av 10 feilmonterte nødlysarmaturer ble montert våren 2024.

Firesafe fikk i oppdrag å gjennomføre tilsyn og kontroll av brannslokningsutstyret i alle leilighetene. Her var det mye gammelt som seksjonseierne har ansvar for å skifte ut. I tillegg monterte de nytt batteri i brannalarmene i alle leilighetene.

Sommeren 2024 var det lynnedslag i brannsentralen i inngangspartiet til M 31 og som derfor måtte skiftes ut. I ettertid viste det seg at det også hadde ført til skader i brannsentralene i både 29 og 27 – og hovedsentralen. Pga lang leveringstid tok det hele høsten før nye var på plass.

Elektroniske nøkkelsystemet og Obos-nøkkel

Nøkkelbrikker er omprogrammert slik at alle har tilgang til de tre blokker og de tekniske rommene. Samtidig er antall nøkkelbrikker kvalitetssikret slik at bortkomne brikker nå blir slettet for å unngå misbruk.

OBOS - nøkkel er også installert i mange av fellesdørene - det er nøkkelsystem som styres via mobilen. Den kan deles med håndverkere og familie som kan få tilgang uten at man må være tilstede for å åpne opp. Dette letter arbeidet for både styret og beboere generelt.

Elektro

Oppfølging av alle lyspunkter har ikke vært optimalt. Her har oppfølging av nødlysene vært prioritert (se under brannforebygging). Når en lampe ikke lyser i trappeoppgangene, på svalgangene, i heisene, garasjene, bodene eller ute, kan det være flere årsaker til det. Noen ganger er det enkelt å gjøre noe med, andre ganger må elektriker tilkalles. Viktig å finne en god balanse som også er økonomisk forsvarlig. Utskifting i forhold til LED har stoppet opp i 2024 pga økonomi.

Gass

Det har vært et omfattende arbeid med lukking av avvik fra 2021. Mange instanser har vært involvert med Nedre Romerikes brannstasjon som den øverste instans. De siste tiltakene for lukking av avvik skulle skje i forbindelse med service av Alfa Olis i november 2024 og januar i 2025. Endelig rapport foreligger per dags dato ikke.

Varmtvannsberedere

Pga en vannlekkasje fra en av varmvannsberederne vinteren 2024 ble det avdekket en produksjonsfeil på en "tømmeventil" fra montering i 2005/ 2006. I og med at normal levealder for en varmtvannsbereder er ca 20 år, ble det anbefalt å skifte hele berederen og ikke bare ventilen. Styret forsøkte å få til en felles bestilling på arbeidet, men det ble dessverre for vanskelig. Et privat initiativ og samarbeid blant beboere spesielt i M 27, førte til at flere har fått byttet ut berederen. Dette er særlig viktig der berederne står på rom uten sluk.

Beising av grå panel

Våren 2024 ble det kjøpt inn grå beis slik at beboere selv kunne beise panel på sin veranda. Dette tiltaket fortsetter i 2025.

Revidert vedtekter og husordensregler

Nye vedtekter og husordensregler er utarbeidet og ble vedtatt på årsmøte i 2024.

Miljøgruppe

Miljøgruppa ble etablert i september 2022 med 8 personer. Nye engasjerte beboere har kommet til og består nå av 11 personer. Inntil videre ledes gruppa av styreleder. Målet er å jobbe for best mulig trivsel for alle i sameiet. Gruppen har ansvar for planting og stell av blomster på felles området, deltar i forberedelse og gjennomføring av dugnad og beboermøte med mer. Miljøgruppa møtes 4-5 ganger i året ved behov.

Sosiale møteplasser

I samarbeid med Lørenskog kommune, Mailand videregående og sameiet ble det arrangert " Digivenn" for våre beboere. I utgangspunktet skulle vi møtes i styrerommet, men da både antall elever og seniorer økte, måtte vi flytte til Rolvsrudhjemmet. 4 onsdager i november 2024 møttes 10 seniorer og 7-8 elever fra Mailand med hver sin mobil. Her fikk seniorene råd og veiledning på

hva de ønsket; ta, lagre og sende bilder, laste ned Apper, bruke kalenderen, sende sms osv - i tillegg ble det mye prat om alt mulig annet - på tvers av generasjoner. Håper at dette kan gjentas.

Høsten 2024 fikk vi tilbud om å delta i et samarbeidsprosjekt med Lørenskog kommune om å arrangere " nabolagsmiddag" hvor elever på Løkenåsen ungdomsskole skulle stå for matlagingen Det har ført til tre invitasjoner våren 2025.

Informasjon til beboere

Informasjon til beboere er fortsatt prioritert. Den digitale plattformen Vibbo er en viktig informasjonskanal. I 2023 ble det jobbet aktivt for at alle leilighetene skulle ha minst en beboer som var logget på Vibbo. Flere pårørende er registrert slik at de også har tilgang til informasjon som legges ut.

Imidlertid er det fortsatt utfordringer som det må jobbes med. Enkelte ganger deles det derfor fortsatt ut informasjonsskriv i postkassene, plakater henges opp på oppslagstavler eller i heisene. Vi fortsetter med 2 beboermøte i året; ett i forbindelse med årsmøte i april og ett i oktober/ november.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført som vanlig i mai og ble delt i 2 økter, én økt på formiddagen og én på ettermiddagen. Mange møtte også fram i år. Dugnad er god måte å bli kjent med naboene – og samtidig bidra til oppgaver blir gjort. Denne gangen hadde vi ikke fordelt oppgavene godt nok mellom første og siste økt.

Det ble også i år servert pølse og lompe. Kaffe og kake var tilgjengelig hele dagen.

Rolvsrud park huseierforening

Margarethas vei er en privat vei, og det har i flere år vært uklarhet og uenighet når det gjelder fordeling av ansvar og kostnader for drift av veien.

I alt er det 7 sameier/ borettslag med adkomst til og fra Margarethas vei som i flere år hatt et uformelt samarbeid om veien. Lørenskog kommune har ikke vært delaktig her til tross for at

kommunen er hovedbruker av veien. Både Rolvsrud sykehjem med omsorgsboliger, Rolvsrud barnehage og Rolvsrud Tannklinikk har dette som ankomstvei.

Det var derfor behov for å formalisere samarbeidet, og det ble tatt initiativ til å opprette en huseierforening. Imidlertid ble det avdekket at Rolvsrud huseierforening allerede ble etablert i 2005, men hadde ikke vært aktivitet siden 2015. Huseierforeningen ble derfor reetablert og vedtektene ble revidert.

Styret består av styreledere og kommunens faste representant. I 2024 ble det avholdt 5 styremøter. Viktig sak har vært å få på plass en endelig avklaring rundt kostnadsfordelingen ved etablering av flere kummer i 2023. Det er videre asfaltert og montert LED lys i portalen. Snømåking og feiing av Margarethas vei har vært og vil være en viktig sak for Huseierforeningen.

Årsregnskapet 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Den største kostnader er knyttet til utbedring av vannlekkasje i Margarethas vei 31 på ca 1,3 millioner inklusiv byggfaglig rådgiver ved OPAK.

Resultatet

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført ot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12. Var kr 32 073

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 2 618 000 til større vedlikehold som omfatter en fortsettelse av utbedring av vannlekkasjene i Margarethas vei 31.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnalet for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD PARK II SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TGJHE-7F5J3-LJUDU-I8QUU-ET5SZ-30QQX

ROLVSRUD PARK II SAMEIE
ORG.NR. 990 530 335, KUNDENR. 5647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 827 784	3 479 736	3 828 000	5 628 000
Andre inntekter	3	9 500	16 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 837 284**	**3 496 236**	**3 828 000**	**5 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 458	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 660	-14 902	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-142 235	-135 265	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-297 952	-59 400	-40 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 681 771	-950 130	-907 000	-2 618 000
Forsikringer		-187 324	-140 546	-165 000	-198 000
Kommunale avgifter		-1 253 191	-985 564	-1 150 000	-1 322 000
Energi/fyring		-81 022	-106 598	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 125	-254 630	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	9	-247 972	-185 336	-289 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 326 992**	**-2 991 830**	**-3 261 740**	**-5 310 000**
DRIFTSRESULTAT		**-489 708**	**504 406**	**566 260**	**318 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 755	18 602	0	0
Finanskostnader	11	-143 352	-155 749	-165 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-121 597**	**-137 147**	**-165 000**	**-129 000**
ÅRSRESULTAT		**-611 305**	**367 259**	**401 260**	**189 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-611 305	0		
Reduksjon udekket tap		0	367 259		

ROLVSRUD PARK II SAMEIE
ORG.NR. 990 530 335, KUNDENR. 5647

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 572 803	361
Forskuddsbetalte renter		8 190	69 429
Forskuddsbetalte kostnader		71 159	119 753
Driftskonto OBOS-banken		229 652	166 185
Sparekonto OBOS-banken		306 078	586 167
SUM OMLØPSMIDLER		**2 187 882**	**941 896**
SUM EIENDELER		**2 187 882**	**941 896**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 718 435	-1 107 130
SUM EGENKAPITAL		**-1 718 435**	**-1 107 130**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 750 508	1 926 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 750 508**	**1 926 618**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 887	30 552
Leverandørgjeld		326 436	90 251
Påløpte renter		1 482	1 605
Annen kortsiktig gjeld	15	1 800 004	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 155 809**	**122 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 187 882**	**941 896**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.03.2025
Styret i Rolvsrud Park II Sameie

Torunn Synøve Raths /s/ Dagfinn Paulsberg /s/ Lars-Wiggo Stokke /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 827 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 827 784**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Filter	100
Nettinnbetalinger	5 700
Nøkler	3 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 660.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-281 042
SUM KONSULENTHONORAR	**-297 952**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 022 152
Drift/vedlikehold VVS	-27 027
Drift/vedlikehold elektro	-126 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 262
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 929
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 101
Drift/vedlikehold brannsikring	-261 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 455
Kostnader dugnader	-1 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 681 771**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Datautstyr	-2 529
Annet driftsmateriale	-52
Lyspærer og sikringer	-5 284
Vaktmestertjenester	-33 586
Renhold ved firmaer	-126 456
Snørydding	-43 172
Andre fremmede tjenester	-18 722
Kontor- og datarekvisita	-1 449
Trykksaker	-2 186
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-538
Andre kontorkostnader	-5 970
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 492
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 972**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	**21 755**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-143 352
SUM FINANSKOSTNADER	**-143 352**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 073 382	
Nedbetalt i år	176 110	
		-1 750 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 750 508**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-138 422
SUM INNTEKTER	**-138 422**

KOSTNADER

Gass	146 612
SUM KOSTNADER	**146 612**

SUM ENERGIAVREGNING	**8 190**

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kapitalinnkalling 2025	-1 800 004
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 800 004**

Rolvsrud Park II Sameie – Valg

Årsmøte 3. april 2025

Valgkomiteen innstiller følgende personer

Styreleder – gjenvalg 2 år	Torunn Raths	Margarethasvei 31
Styremedlem – ikke på valg	Lars-Wiggo Stokke	Margarethasvei 27
Styremedlem – gjenvalg 2 år	Dagfinn Paulsberg	Margarethasvei 29
Styremedlem – valg for 2 år	Elin Bekkevoll	Margarethasvei 31
Styremedlem – valg for 2 år	Jon Øyvind Nordberg	Margarethasvei 29
Styremedlem – valg for 2 år	Hans Stuvik	Margarethasvei 27

På årsmøtet er det forslag om vedtektsendring slik at at styret kan bestå av inntil 6 medlemmer. I dag er Elin Bekkevoll, Jon Øyvind Nordberg og Hans Stuvik varamedlemmer til styret, og dette ønskes endret fra vara- til styremedlem på årets årsmøte. Valgkomiteen innstiller derfor disse som nye styremedlemmer.

Som valgkomite – 1år – foreslås gjenvalgt:

Anne-Karine Grøtterud	Margarethasvei 29	Leder
Rita Andresen	Margarethasvei 31	
Marit Sørhøy	Margarethasvei 29	

Med hilsen

Valgkomiteen for Rolvsrud Park II Sameie

Mars 2025 – Anne-Karine Grøtterud, Rita Andresen og Marit Sørhøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 5647 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD PARK II SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990530335
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Nitors lokaler i Kjennveien 153, Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
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:
Styreleder, Torunn Synøve Raths 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Lars-Wiggo Stokke foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

✓ **Vedtatt. May Johansen er protokoll vitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

8.4.25 T. Raths

Mai S. Johnsen

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring: §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Nåværende: *Styret skal ha et styret. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.*

Nytt forslag: *Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene.*

Styrets innstilling
Det er forventet at alle 6 medlemmene stiller på styremøtene og bidrar aktivt i styrearbeid. Det er innarbeidet god praksis i fordeling av ansvarsoppgavene mellom medlemmene. Det er derfor naturlig at styremedlemmene har samme status. Vedtak om fordeling av honorar fattes av styret.

Forslag til vedtak:
Forslag til ny tekst i vedtektenes §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag godkjennes.
Ny ordlyd blir derfor: "Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer fordelt på de tre blokkene. Fortrinnsvis fordelt på de tre blokkene."

Vedtatt. Vedtatt med endring i tekst:

✓ **Forslag til ny tekst i vedtektenes §8-1 Styrets - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag godkjennes.**
Ny ordlyd blir derfor: "Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.
Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis fordeles på de tre blokkene."

8. Vedtektsendring: § 9-4 Saker årsmøtet ska behandle

Nytt punkt - 5

" Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomiéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

8.4.25 T. Rallis Mai S. Johnsen

Forslag til vedtak:
Vedtektsendring med nytt punkt 5 i vedtektenes § 9 godkjennes med følgende ordlyd: " Årsmøte velger 3 medlemmer til valgkomité, fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomiéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."

✓ **Vedtatt. " Styret innstiller 3 medlemmer til valgkomité, årsmøtet vedtar. Fortrinnsvis et medlem fra hver blokk. Valgkomitéen har som oppgave å anbefale hvem som skal velges til styret og neste års valgkomité. Dette kalles valgkomitéens innstilling til årsmøte."**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Torunn Raths

Følgende stilte til valg:
Torunn Raths

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Dagfinn Paulsberg
Hans Stuvik

Følgende stilte til valg:
Dagfinn Paulsberg
Hans Stuvik

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Rita Andresen
Anne-Karine Grøtterud
Marit Sørhøy

Følgende stilte til valg:
Rita Andresen
Anne-Karine Grøtterud
Marit Sørhøy

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Elin Bekkevoll
Jon Øyvind Nordberg

Følgende stilte til valg:
Elin Bekkevoll
Jon Øyvind Nordberg

8.4.25 T. Raths

Mai S. Johnsen

V E D T E K T E R

for

Rolvsrud Park II Sameie, org. nr. 990 530 335

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10. april 2018, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

Erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjonering,

Sist endret april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rolvsrud Park II Sameie er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.07.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 75 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, 434 i Lørenskog kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkonger
- Terrasser
- Takterrasser
- Uteareal

Tilleggsdeler er angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

(4) Det er underjordisk garasjeanlegg i sameiet. Det følger minst en garasjeplass med hver leilighet ved salg. Plassene er merket med nummer.

Situasjonsplan og oversikt hvilken garasjeplass som tilhører den enkelte seksjonen vises på oppslag i garasjen.

3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/tak- og terrasser/uteareal/boder og garasjeplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

(9) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Garasjeplass i underjordisk garasjeanlegg. Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år etter at loven trådte i kraft).

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

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter vanlige husordensregler for sameiet.

4. Sameiets garasjeplasser på fellesareal i underjordisk garasjeanlegg

4-1 Rett til bruk av garasjeplass

(1) Alle seksjonseiere har enerett til bruk av den eller de parkeringsplasser som seksjonseierne kjøpte ved innflytting eller senere.

(2) Seksjonseierne kan omsette garasjeplassene eller bytte internt mellom seg. Garasjeplassene kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i sameiet. Ved bytte eller salg må sameiets styre varsles før det kan godkjennes.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Garasjeplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel 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 vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks.

punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal

varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER

FOR

ROLVSRUD PARK II SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19. april 2006

Med endringer på sameiermøte 30. mai 2007 og 01.juni 2021

Sist endret april 2024

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr i tillegg til å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2. ANSVAR FOR Å OVERHOLDE REGLENE

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent og blir overholdt av husstanden og/eller leietaker.

§ 3. RO

Hovedregelen er at det skal være ro mellom kl. 23-07.

Bruk av støyende verktøy/apparater, hamring, banking, boring eller andre lignende aktiviteter skal være avsluttet innen kl. 21.00.

Til enhver tid plikter man å ta hensyn til at lyder inklusiv musikk, kan bære langt i bygget og må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

§ 4. ORDEN

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet, inklusive garasjen, som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder.

For å holde sameiets energikostnader på et minimum, skal lyset slås av når man forlater avfallsrommene, sportsbodene og tavlerommene.

§ 5. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelbeholdere. Matavfall legges i grønn pose og plasseres i egne søppelbeholdere. Papiravfall plasseres i papirbeholdere. Pappesker og kartonger brettes. Alt annet avfall må beboerne selv besørge bortkjøring av.

Utnytt kapasiteten og unngå overfylling. For å unngå at skadedyr tiltrekkes må søl omkring beholderne unngås.

§ 6. ADGANG TIL BYGGET

Dørene til bygningen skal alltid holdes låst. Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til bygget. Ytterdøren må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

Når du kjører ut og inn i garasjen, pass på at ingen uvedkommende smetter inn før porten lukkes.

§ 7. TERRASSER, BALKONGER OG SVALGANGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen, balkongen eller svalgangen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Tepper, dyner, sengetøy o.l. må **ikke** bankes, ristes eller henges *over rekkverket*.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

Rengjøring av terrassen, balkongen eller svalgangen, må ikke være til sjenanse for andre beboere.

På innglassede balkonger er det ikke tillatt å møblere med annet enn det som er naturlig på et uteareal. Balkongene er ikke et beboelsesrom.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område. Bruk hundepose; hundens ”etterlatenskaper” må alltid fjernes.

§ 9. FLYTTING, OPPUSSING ELLER STØRRE ARBEID I LEILIGHETEN

Ved arbeid som vil medføre vedvarende støy- eller støvplager bør naboer varsles på forhånd. Arbeider som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for vannlekkasje. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget.

§ 10. DUGNAD

Styret har anledning til å arrangere dugnad for beboerne

§ 11. SKILT & LÅSEBRIKKER

Navneskilt på postkassen bestilles av den enkelte hos skiltleverandør, og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Det er styrets ansvar å oppdatere navn på ringeklokken.

Ønsker man å bestille ekstra nøkkelbrikker til inngangsdøren, må dette gjøres til styret.

§ 12. GJESTEPARKERING

Egne bestemmelser regulerer forholdet rundt gjesteparkeringen. Det forutsetter bruk av sameiets parkeringsbevis. Max parkeringstid er 24 timer. Vaktselskap sørger for kontroll.

§ 13. GARASJEN
Kjør forsiktig og ha lav fart i garasjen for å unngå ulykker.
Det er ikke tillatt å bruke motorvarmer, kupévarmer eller lignende i parkerte biler i garasjen. Alle garasjeportåpnerne som følger med leiligheten overleveres til ny eier. Ved behov kan flere bestilles av styret.

Sameiet har egen parkeringsplass hvor man kan leie en egen plass for motorsykler.

§ 14. UTLEIE AV GARASJEPLASS
Hvis man ønsker å leie ut sin parkeringsplass i garasjen, så er dette lov, men kun til andre i vårt sameie, altså ikke til noen utenfor sameiet Rolvsrud Park II.

§ 15. LADING AV EL-BIL
Montering av lader for elbil skal meldes til styret. Monteringen skal utføres og dokumenteres av et autorisert firma. Strøm til laderen skal kobles til den enkelte leilighets sikringskurs. Jordfeilbryter må benyttes.

§ 16. UTVENDIGE PERSIENNER OG MARKISER
Utvendige persienner og markiser skal ha et enhetlig preg, og det er således ikke anledning for de enkelte seksjonseiere å velge individuelle løsninger.

§ 17. TV OG INTERNETT
Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på fellesanlegget.

§ 18. BRANNINSTRUKS
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks.

§ 19. UTLEIE
Utleie må meldes skriftlig til styret. Seksjonseier sørger for at leietaker blir registrert på VIBBO.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hen er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker.

§ 20. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 21. ERSTATNINGSANSVAR
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Byggesakskontoret

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen

0409 OSLO

Saksbehandler: Pawel S Erlandsen **Direkte telefon:** 67 92 95 32

Deres ref.:

Vår ref.: 05/5495 - 19/06/226335 **Klassering:** 102/434 **Dato:** 05.09.2006
MARGARETHAS VEI 27-35

Margarethas vei 27-35 gnr 102 bnr 434 - Hus I - anmodning om ferdigattest - vedtak

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 04.09.06 med snr. 05/5495-18..

Vedtak:

Ferdigattest for hus I meddeles herved.

OFFENTLIG GODKJENT HUSNUMMERSKILT VIL BLI ETTERSENDT.

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

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
kst. utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg:
Kopi: Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan.

Lørenskog kommune

AF Gruppen - AF Eiendom
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler: Kristin Barmoen Kristiansen **Direkte telefon: 67 93 42 53**

Deres ref.:

Vår ref.: 15/8909 - 7/16/29471 **Klassering:** GBNR - 102/434 **Dato: 15.06.2016**

Margarethas vei 27-31 - gnr 102 bnr 434 - bygg K - ferdigattest - vedtak

Søknad om ferdigattest er mottatt 15.05.2016, og gitt kommunens journalnummer 15/8909-5.

Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Kontrollerklæring av 30.04.2016 og samsvarserklæring av 28.04.2016 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

Informasjon
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Med hilsen
Lørenskog kommune
Teknisk sektor

Brit Johanne Søvde
Avdelingsleder

Kristin Barmoen Kristiansen
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Margarethas vei 27-31 - bygg K - gnr 102 bnr 434 - ferdigattest - minimumsgebyr

RETURNERES TIL:

AF Ragnar Evensen
Boks 24, Grefsen
0409 Oslo

Tinglyst 5/7-06
Dagboknr. 321605

Begjæring om:

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	102	434		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
958995369	Storebrand Livsforsikring	1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se vedlegg I

Sum tellere: 6233 =nevner: 6233

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
05.04.06	Idar Kreutzer	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

[ ] eller
seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller

[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller

[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo	IDAR KREUTZER	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
05.04.06	Idar Kreutzer	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
102	434			**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
16/5-06	[illegible] KOMMUNE [illegible] Grethe Leeland

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
05.04.06	Idar Kreutzer	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Vedlegg 1, til oppdeling i eierseksjoner for Gnr. Bnr.

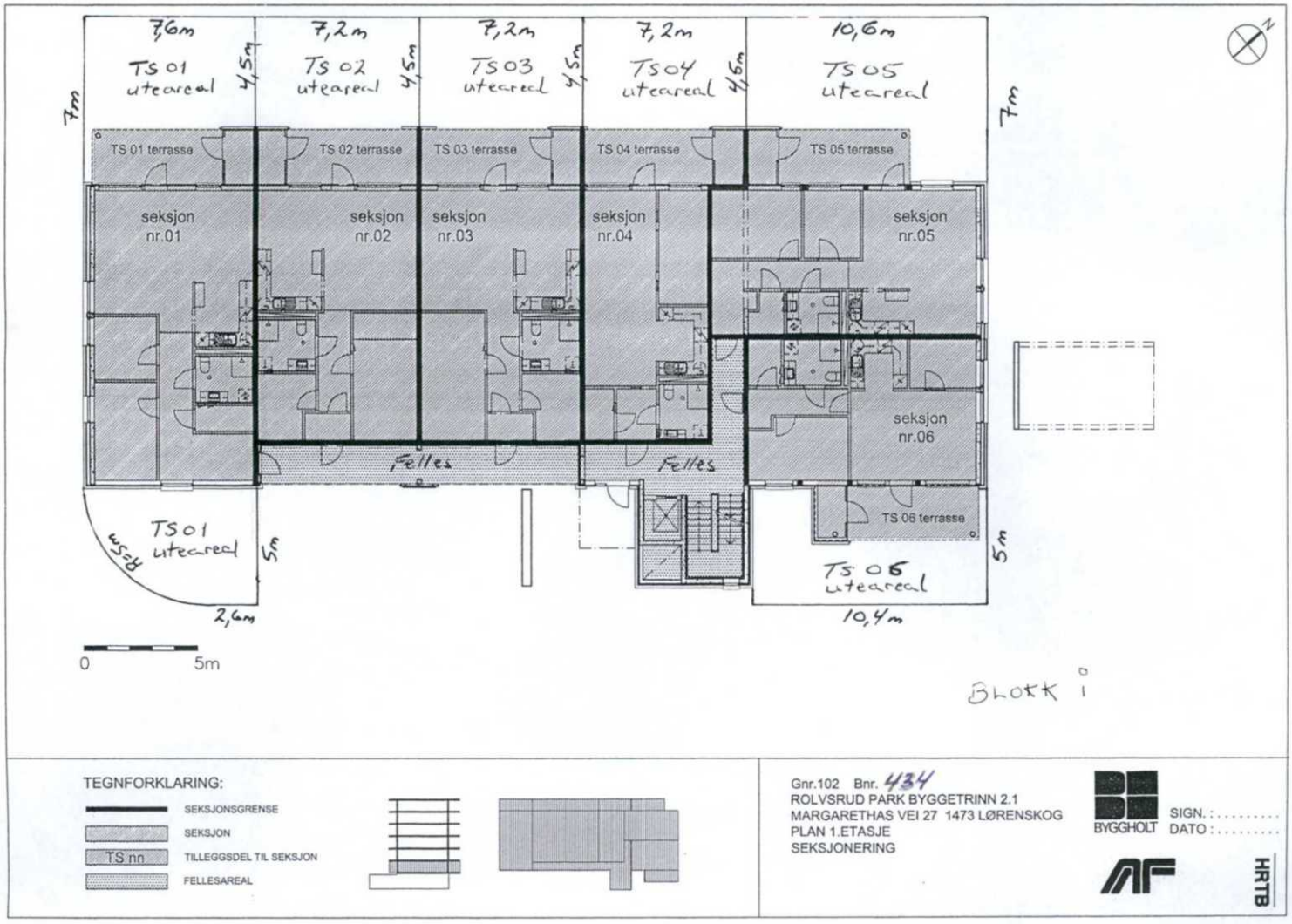
Seksjonsnr	Seksjonens formål	Brøk	Tilleggsdel
1	B	86	B G
2	B	75	B G
3	B	75	B G
4	B	58	B G
5	B	71	B G
6	B	61	B G
7	B	86	B
8	B	75	B
9	B	75	B
10	B	58	B
11	B	71	B
12	B	61	B
13	B	86	B
14	B	75	B
15	B	75	B
16	B	58	B
17	B	71	B
18	B	61	B
19	B	86	B
20	B	75	B
21	B	75	B
22	B	58	B
23	B	71	B
24	B	61	B
25	B	86	B
26	B	75	B
27	B	75	B
28	B	58	B
29	B	71	B
30	B	61	B
31	B	86	B
32	B	75	B
33	B	75	B
34	B	58	B
35	B	71	B
36	B	61	B
37	B	84	G B
38	B	82	B G
39	B	70	B G
40	B	102	B G
41	B	84	B
42	B	82	B
43	B	70	B
44	B	102	B
45	B	84	B
46	B	82	B
47	B	70	B
48	B	102	B

Seksjonsnr	Seksjonens formål	Brøk	Tilleggsdel
49	B	84	B
50	B	82	B
51	B	70	B
52	B	102	B
53	B	159	B
54	B	125	B
55	B	83	B G
56	B	79	B G
57	B	56	B G
58	B	112	B G
59	B	91	B G
60	B	83	B
61	B	79	B
62	B	56	B
63	B	113	B
64	B	91	B
65	B	83	B
66	B	79	B
67	B	56	B
68	B	113	B
69	B	91	B
70	B	83	B
71	B	79	B
72	B	56	B
73	B	113	B
74	B	91	B
75	B	354	B
Sum Brøk		6233	

Dato 05.04.06.

SignaturHjemmelshaver

Idar Kreutzer



TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

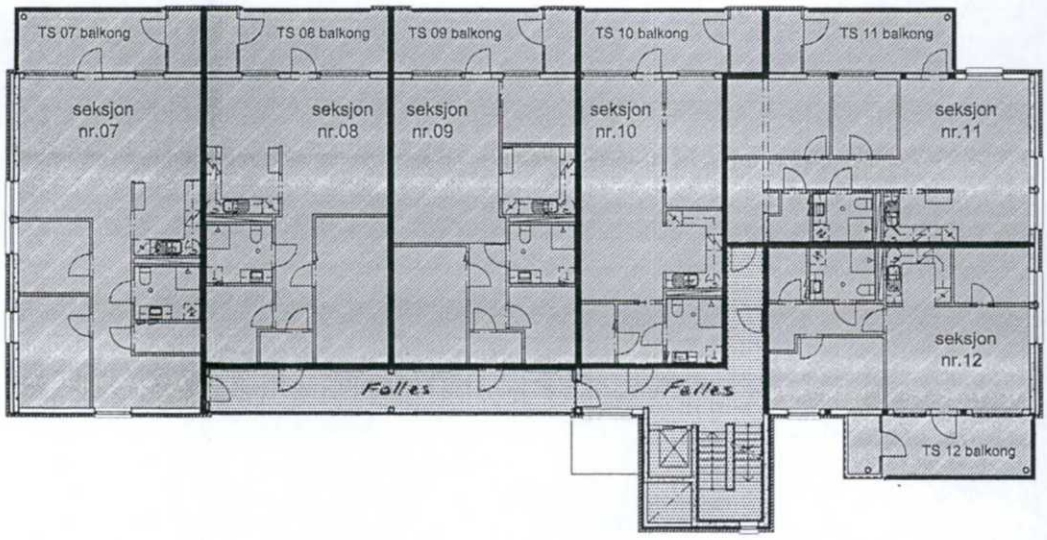
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 1.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



0 5m

BLOKK 1

TEGNFORKLARING:

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
FELLESAREAL



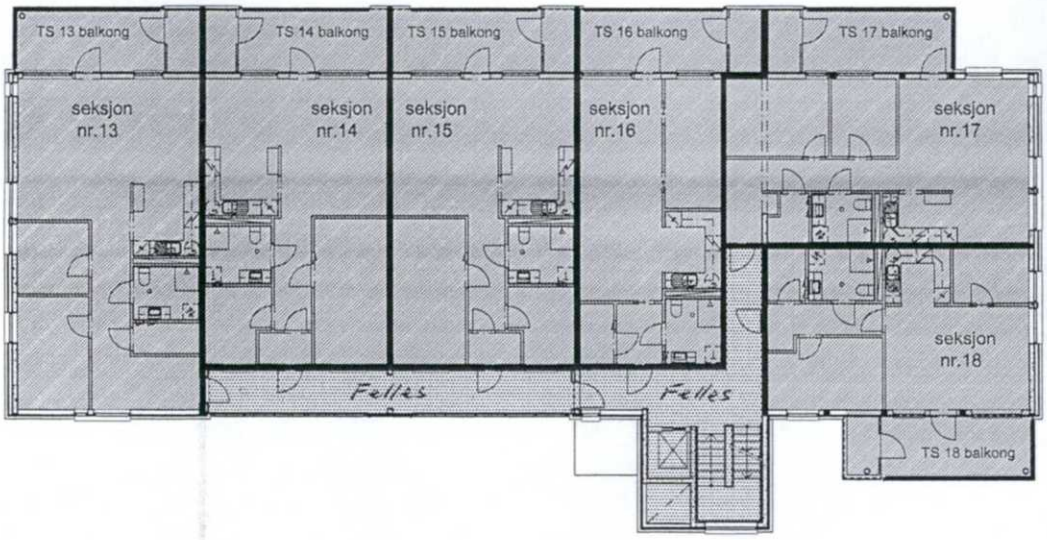
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 2.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

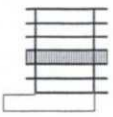


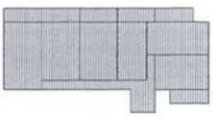
0 5m

BLOKK I

TEGNFORKLARING:

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
FELLESAREAL





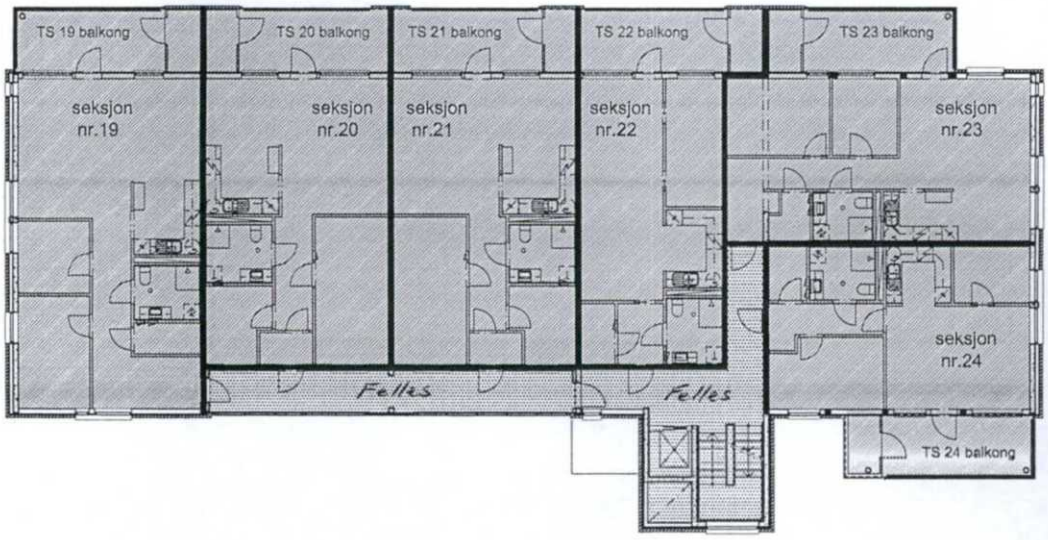
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 3.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



0 5m

BLOKK 1

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL



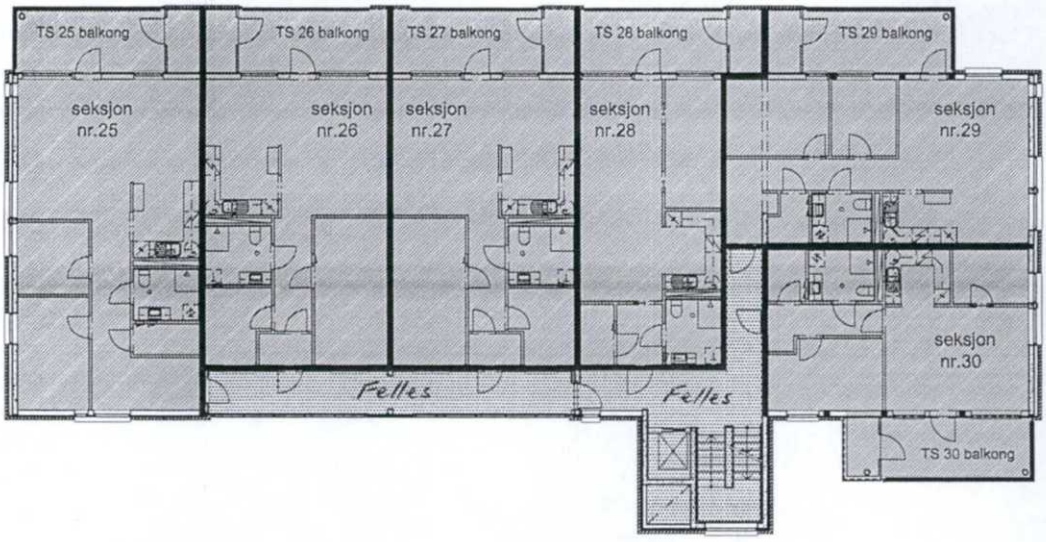
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 4.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



0 5m

BLOKK 1

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

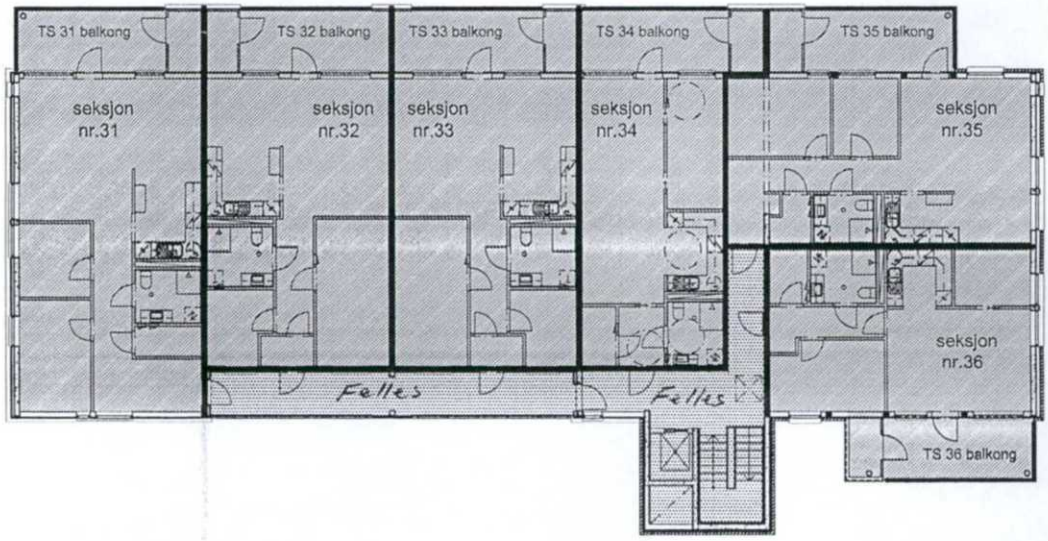
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 5.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



BLOKK I

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

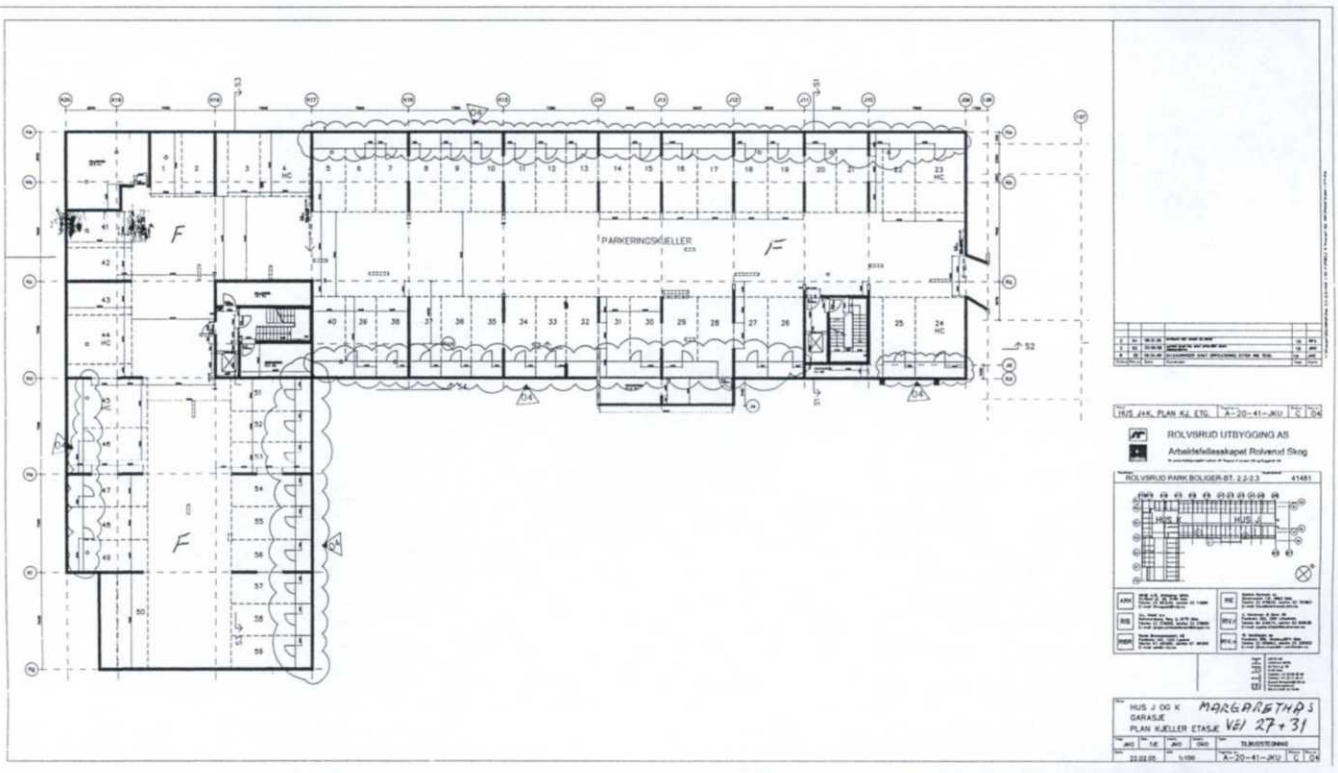
Gnr.102 Bnr. 434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2.1
MARGARETHAS VEI 27 1473 LØRENSKOG
PLAN 6.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

AF

HRTB



HUS J/K, PLAN KJ. ETG. A-20-41-JKU C 04

ROLVSRUD UTBYGGING AS

Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog

ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 2.2-2.3 41481

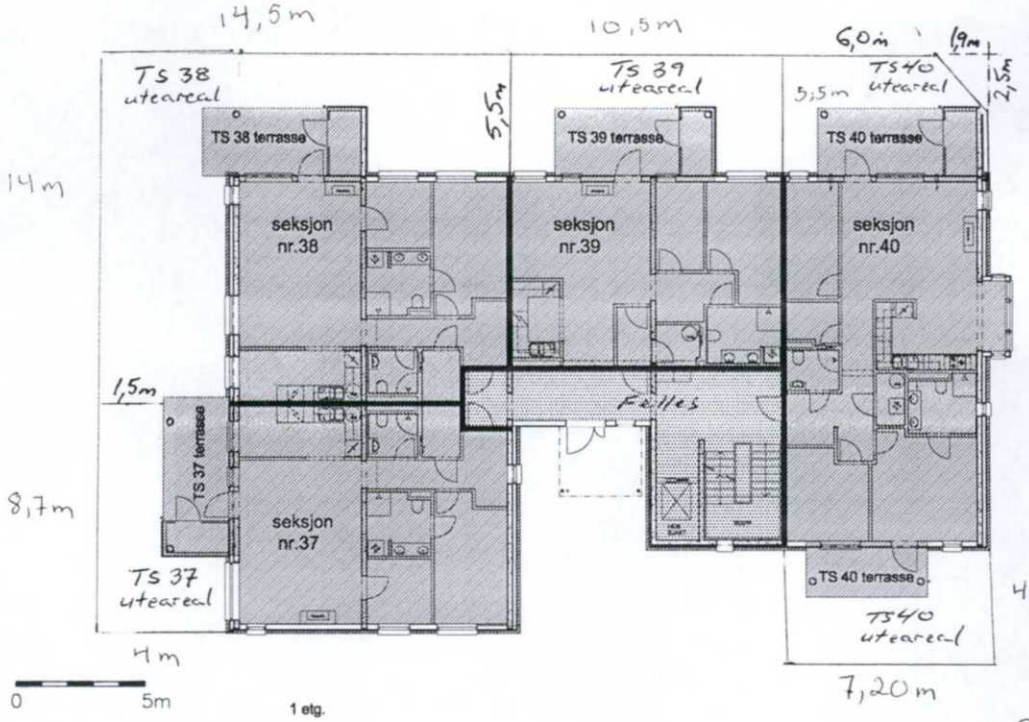
HUS J HUS K

HRTB

HUS J OG K MARGARETHAS
GARASJE
PLAN KJELLER ETASJE VEI 27+31

TEGN.	KONTR.	PROSJ.	GODK.	TEGNINGSNR.
JKO	TJE	JKO	GNG	A-20-41-JKU C 04

DATO 22.02.05 M 1:100



TEGNFORKLARING:

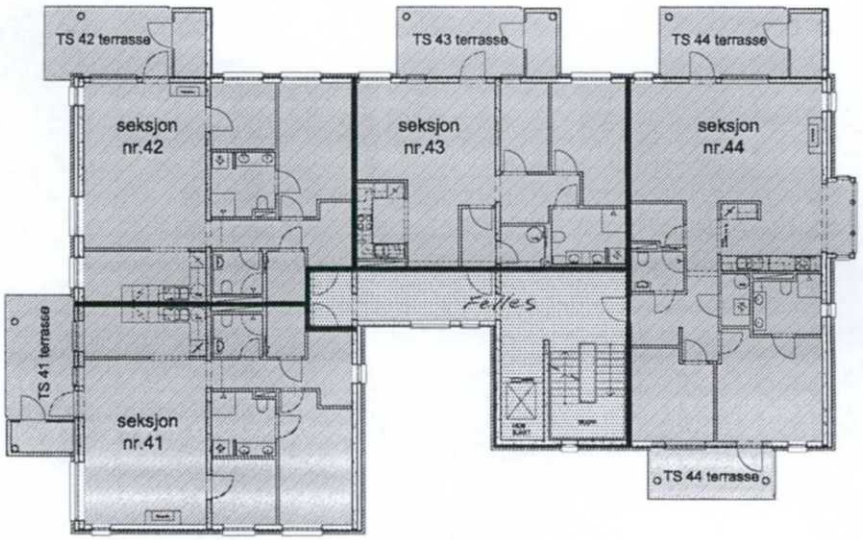
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 29 1473 LØRENSKOG
PLAN 1.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB



0 5m

2 etg.

BLOKK J

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL



Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 29 1473 LØRENSKOG
PLAN 2.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB



0 5m

3 etg.

BLOKK J

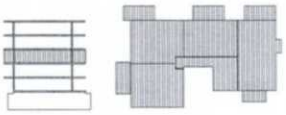
TEGNFORKLARING:

SEKSJONSGRENSE

SEKSJON

TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

FELLESAREAL



Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 29 1473 LØRENSKOG
PLAN 3.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB



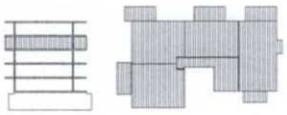
0 5m

4 etg.

BLOKK J

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL



Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 29 1473 LØRENSKOG
PLAN 4.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

AF

HRTB



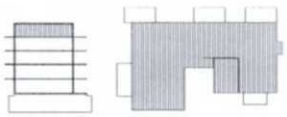
0 5m

5 etg.

Blokk J

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

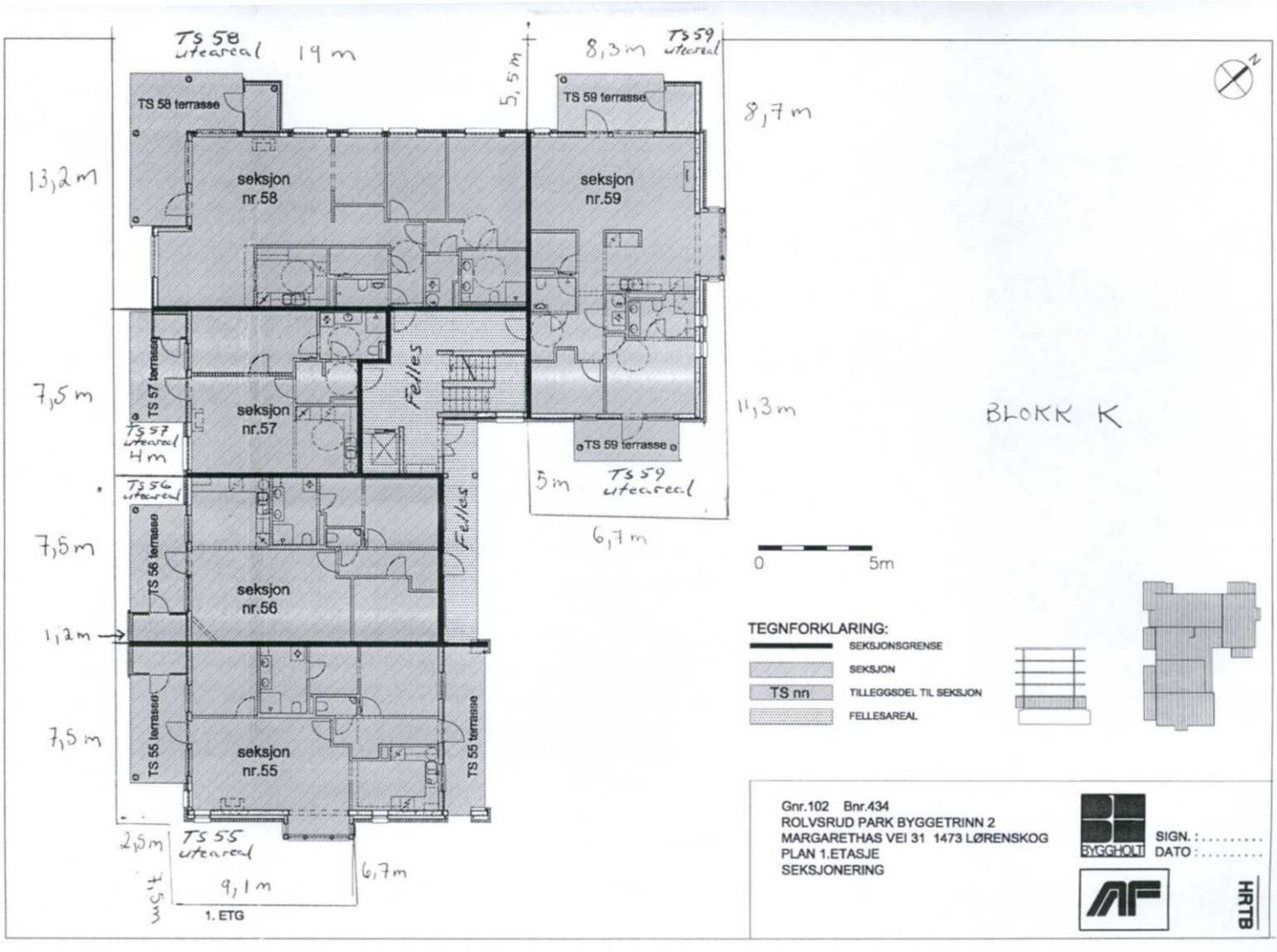


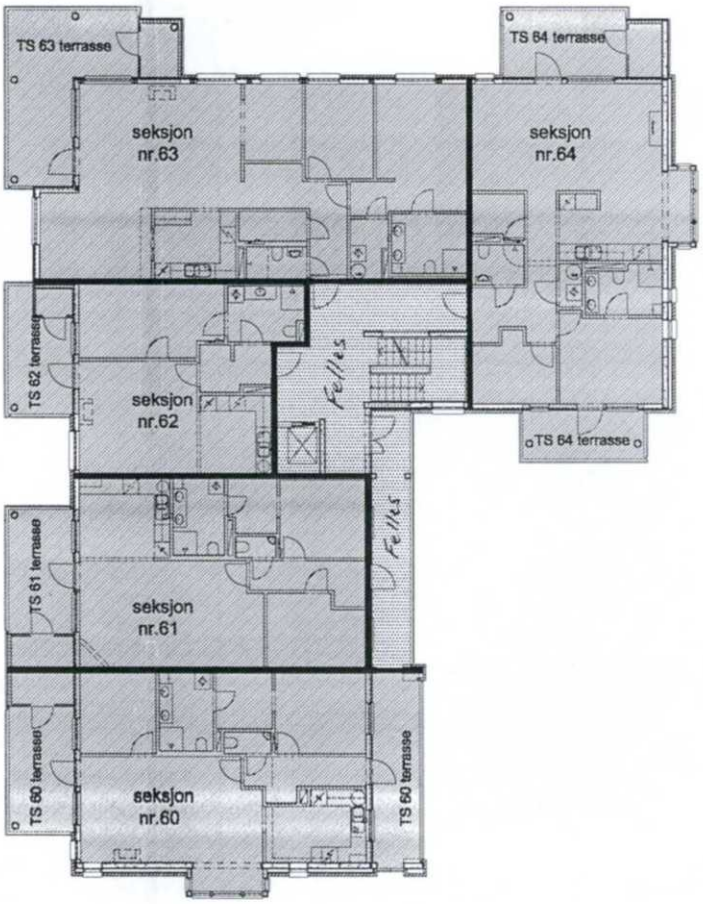
Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 29 1473 LØRENSKOG
PLAN 5.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB


TS 58 uteareal 14 m
8,3 m
TS 59 uteareal
5,5 m
TS 58 terrasse
TS 59 terrasse
seksjon nr.58
seksjon nr.59
13,2 m
8,7 m
7,5 m
TS 57 terrasse
seksjon nr.57
Felles
TS 57 uteareal 4 m
11,3 m
BLOKK K
TS 56 uteareal
TS 59 terrasse
5 m
TS 59 uteareal
7,5 m
TS 56 terrasse
seksjon nr.56
6,7 m
0
5m
1,2 m
TEGNFORKLARING:
SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TS nn
TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
FELLESAREAL
7,5 m
TS 55 terrasse
seksjon nr.55
TS 55 terrasse
2,5 m
TS 55 uteareal
9,1 m
6,7 m
1. ETG
Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 31 1473 LØRENSKOG
PLAN 1.ETASJE
SEKSJONERING
BYGGHOLT
SIGN. : .....
DATO : .....
HRTB



2. ETG

N

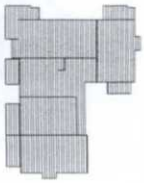
BLOKK K

0 5m

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL





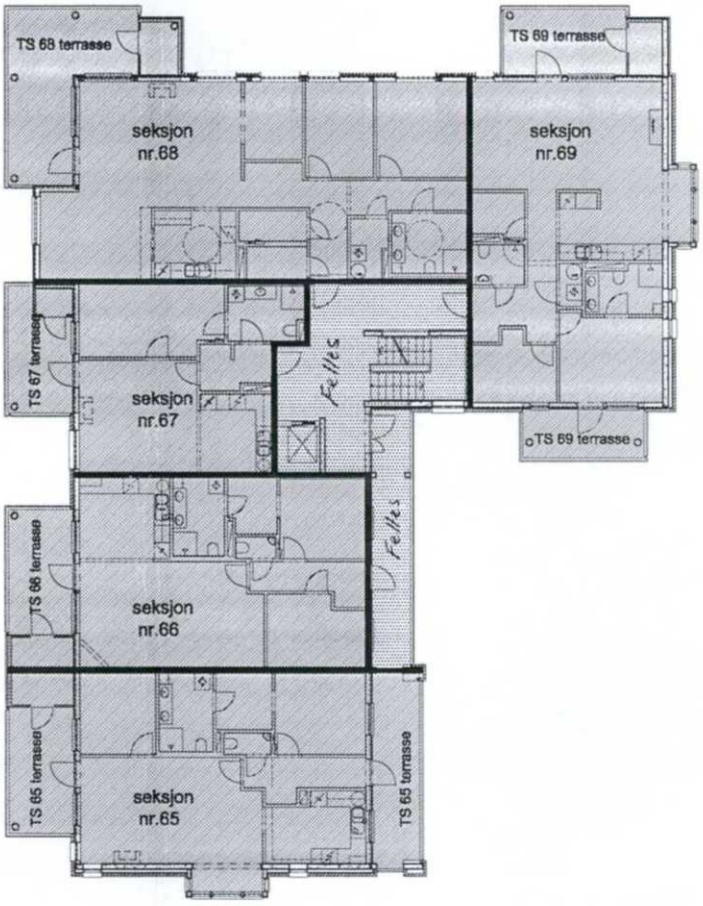
Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 31 1473 LØRENSKOG
PLAN 2.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



N

BLOKK K

0 5m

TEGNFORKLARING:

SEKSJONSGRENSE

SEKSJON

TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

FELLESAREAL





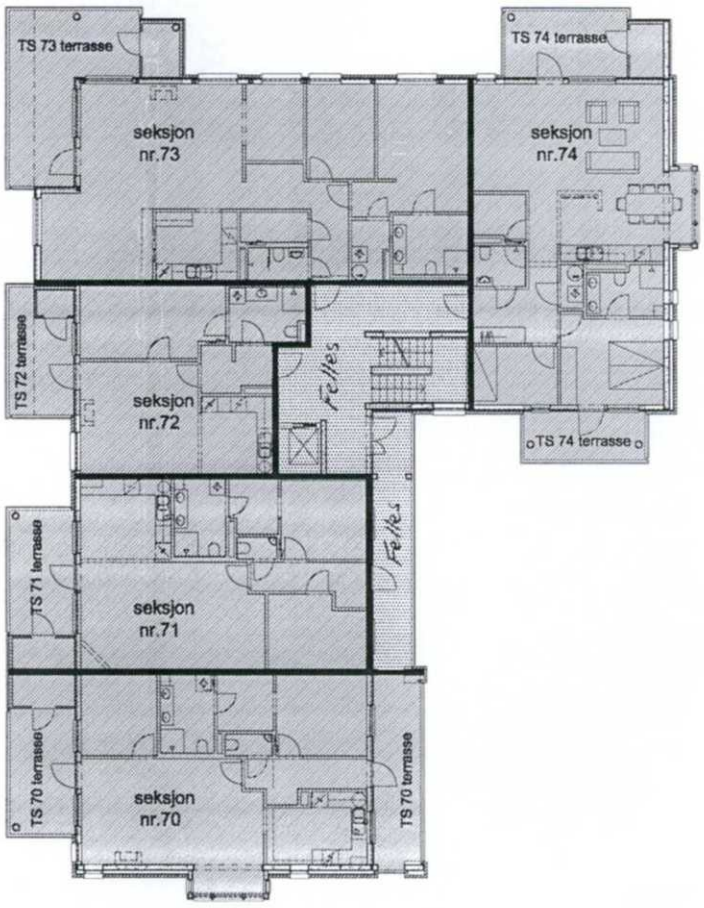
Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 31 1473 LØRENSKOG
PLAN 3.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



4. ETG

BLOKK K

0 5m

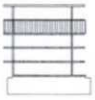
TEGNFORKLARING:

SEKSJONSGRENSE

SEKSJON

TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

FELLESAREAL





Gnr.102 Bnr.434
ROLVSRUD PARK BYGGETRINN 2
MARGARETHAS VEI 31 1473 LØRENSKOG
PLAN 4.ETASJE
SEKSJONERING

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB


BLOKK. K
Plan 5
Terrasse
Terrasse
Terrasse
Terrasse
SOV
BAD
STUE
KJØKKEN
BAD
VASK
STUE

67973972

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Ar/saksnr. 03/1441 | Dok.nr. 15
28 OKT 2005
Ark.kode P. 102/380
Ark.kode S.
Avdeling | Saksbeh. MMU
Kassasjonsår | Gradering

JONSKART

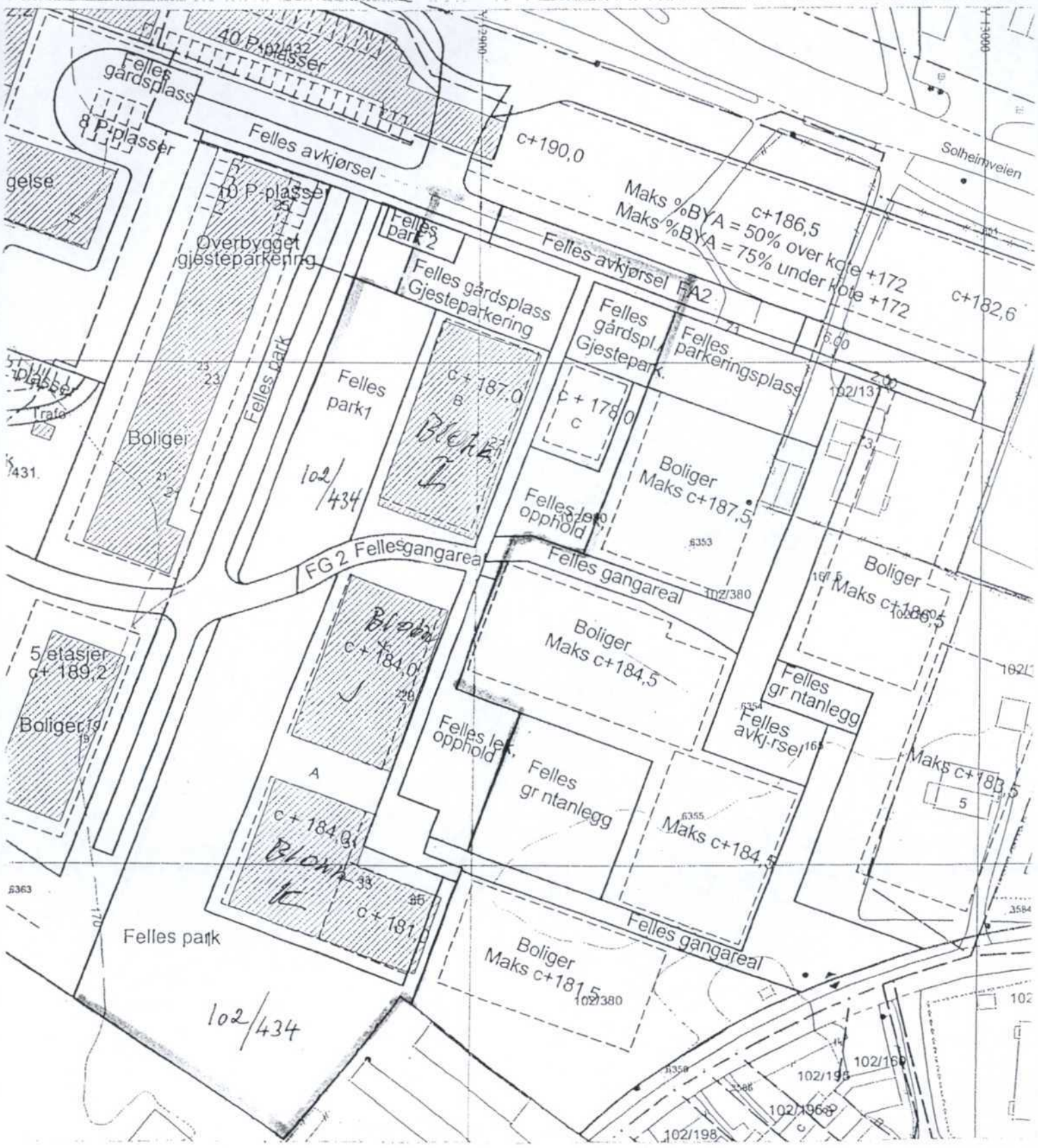
)00

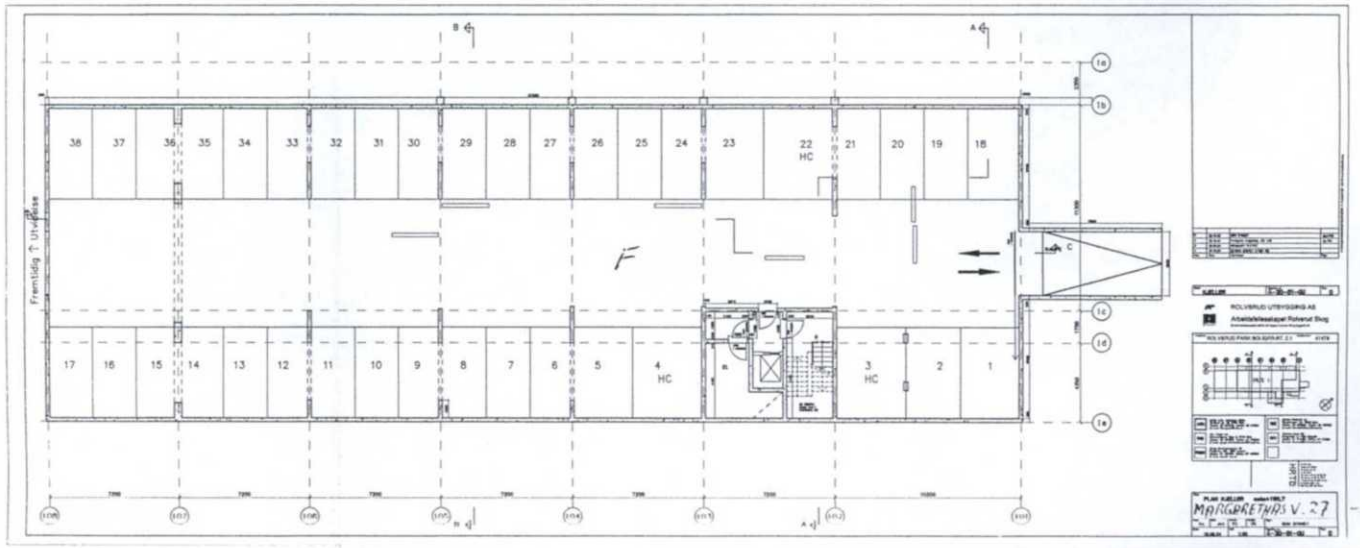
Vann (VL)

Spillvann (SP)

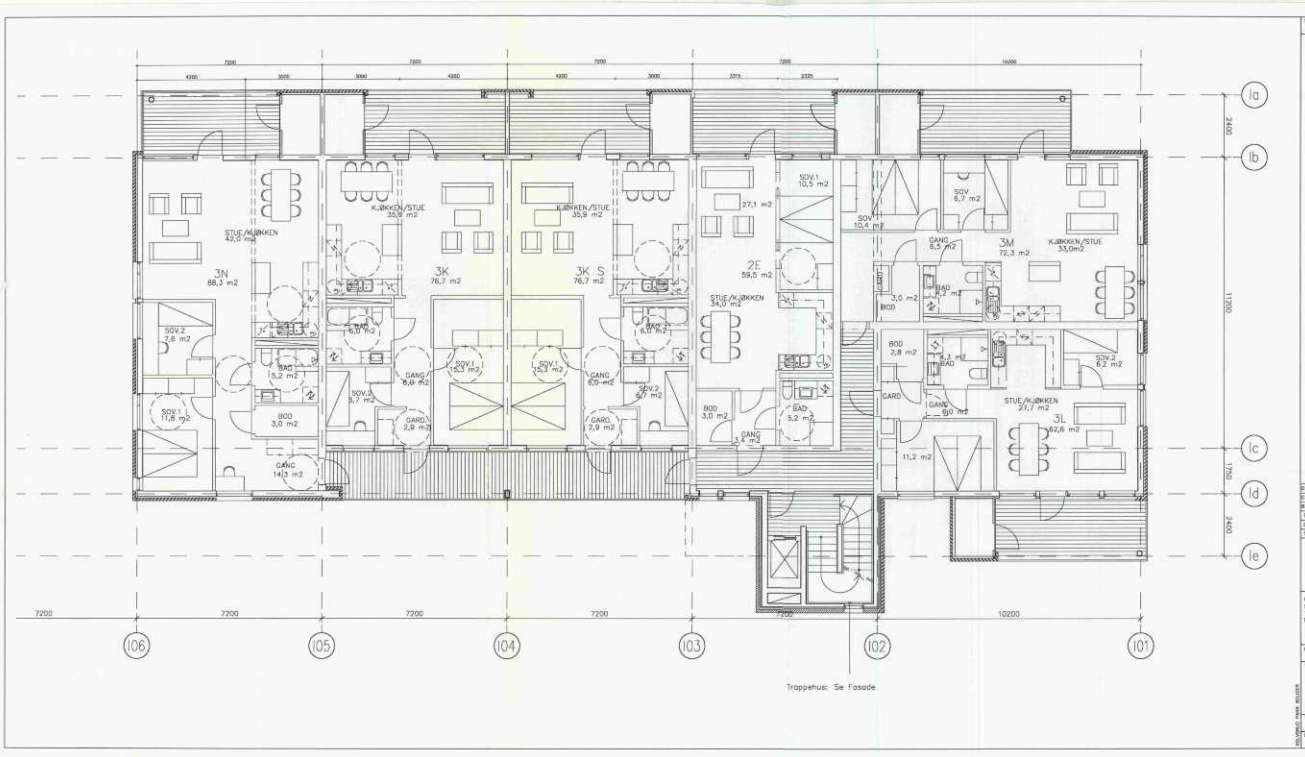
Overvann (OV)

Avløp felles (AF)




38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 HC 21 20 19 18
17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 HC 3 HC 2 1
F
Fremtidig 1. utvidelse
ROLVSRUD UTBYGGING AS
MARGRETHAS V. 27

- BLOKK 1



Type		Tegning nr.	Status	Revisjon
RAMMESØKNAD/TILBUD		A-20-41-02	D	05

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
MELDING OM
TILLATELSE

SØRENSKOG KOMMUNE
Utvalg
A 04/69
- 9 FEB 2004
Ark. 07/380
Arkivsak
Arkivkode
Saksbehandler

D	05	14.01.04	Leilighet 2E utgår. Revidert BRA	S.M. / S.M.
C	04	02.12.2003	GENERELL REVISJON	ke / o.m.
B	03	02.10.03	Div. endring i plan	S.M. / S.M.
A	02	11.09.03	Oppdatert planer og fasader	OM / SM
0	01	18.06.03	RAMMESØKNAD	mbø / ame
Status	Rev.	Dato	Korrreksjon	Tegn. / Kontr.

HRTB A/S, Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo
Telefon 22 952330, Telefax 22 115051
E-mail firmapost@hrtb.no

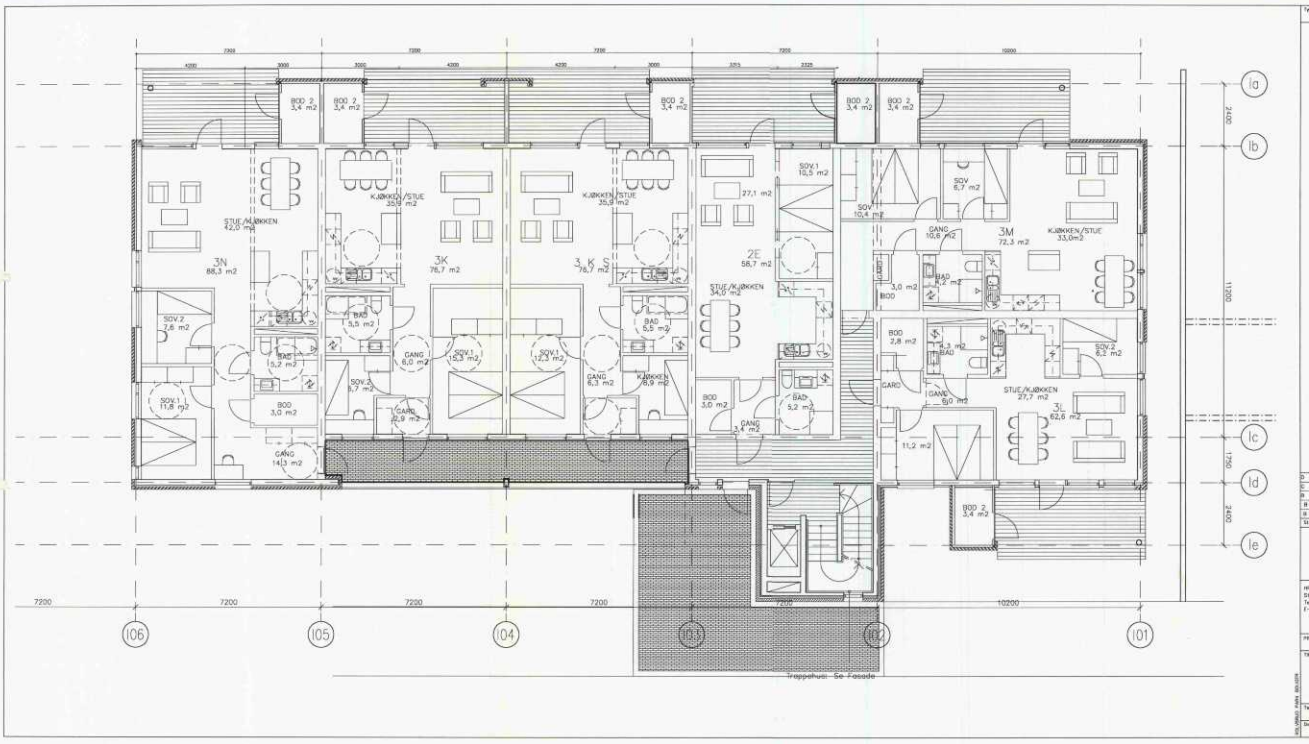
HRTB

Prosjekt		Prosjekt nr.
ROLVSRUD PARK BOLIGER II		0210

Tittel
PLAN 2 ETG
HUS I

Tegn.	Kontr.	Type	
mbø		RAMMESØKNAD/TILBUD	
Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status / Revisjon
30.06.03	1 :100	A-20-41-02	D / 05

Alle rettigheter tilhører HRTB



Type		Tegning nr.		Status	Revnr.
RAMMESØKNAD/TILBUD		A-20-41-01		D	05

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

LOHE[illegible] KOMMUNE
Utbygningsenheten
Arkivsak 04/1669 Aktnr. 1
- 9 FEB 2004
Arkivkode 1021/30
Avdeling
Postmottatt

D	05	14.01.04	Leilighet 20 utgår. Revidert: BRA	C.M.	C.M
C	04	02.12.2003	GENERELL REVISJON	tw	sm
B	03	02.10.03	Div. endring i plan.	C.M	G.M.
A	02	11.09.03	Oppdatert: planer og fasader	CM	GM
0	01	15.08.03	Endret tilbehør	mbe	ame
Status/Rev.		Dato	Kontrollert	Tegn.	Kontr.

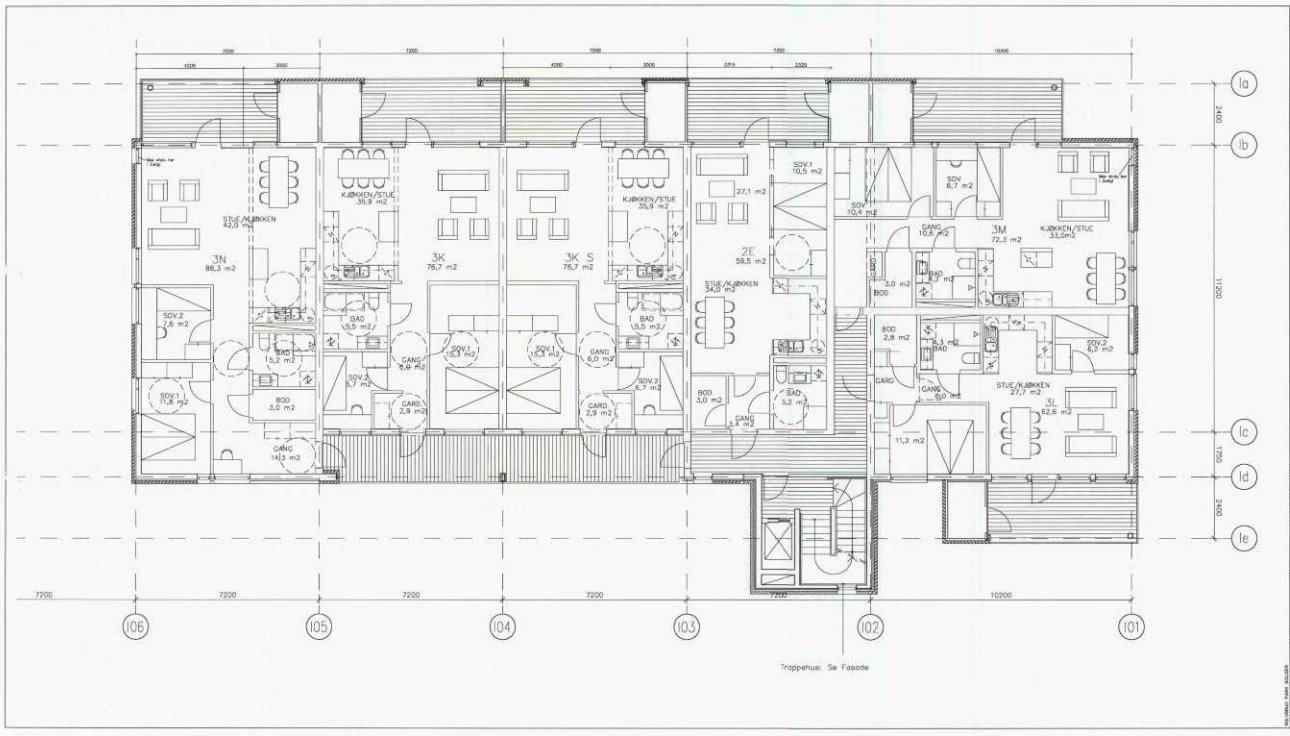
HRTB A/S, Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25, 0166 Oslo
Telefon 22 993230, Telefax 22 113051
E-mail firmapost@hrtb.no

HRTB

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER II — PROSJEKT NR.: 0210

Tittel:
PLAN 1 ETG
HUS I

Tegn. mbe	Kontr.	Type: RAMMESØKNAD/TILBUD			
Dato: 30.06.03	Mål: 1 :100	Tegning nr.: A-20-41-01		Status: D	Revnr.: 05



Trappehus: Se Fasade

Type	RAMMESØKNAD/TILBUD	Tegning nr.	Status	Rev.nr.
			D	05

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
TDVCONSTRUCTION AS
LØRENSKOG
- 5 FEB 2004

LØRENSKOG Kommune
Utv.- og byggesekretariat
Arkivsak 04/667 Doknr. 1
- 9 FEB 2004
Ark.kode B 100/380
Ark.kode S
Avdeling Løpenr.
Kvalitetsmerke Gnr.

D	05	14.01.04	Leilighet 3G utgår. Resident. BRA	O.M. / O.M.
C	04	02.12.2003	GENERELL REVISJON	Kai / o.m.
B	03	02.10.03	Div. endring i plan	O.M. / O.M.
B	02	11.09.03	Oppdatert planer og fasader	O.M. / OM
B	01	18.08.03	RAMMESØKNAD	mba / ama
Status/Rev.		Dato	Kontrollert	Tegn. / Kontr.

HRTB A/S, Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25, 0166 Oslo
Telefon 22 993230, Telefax 22 119351
E-mail: firmapost@hrtb.no

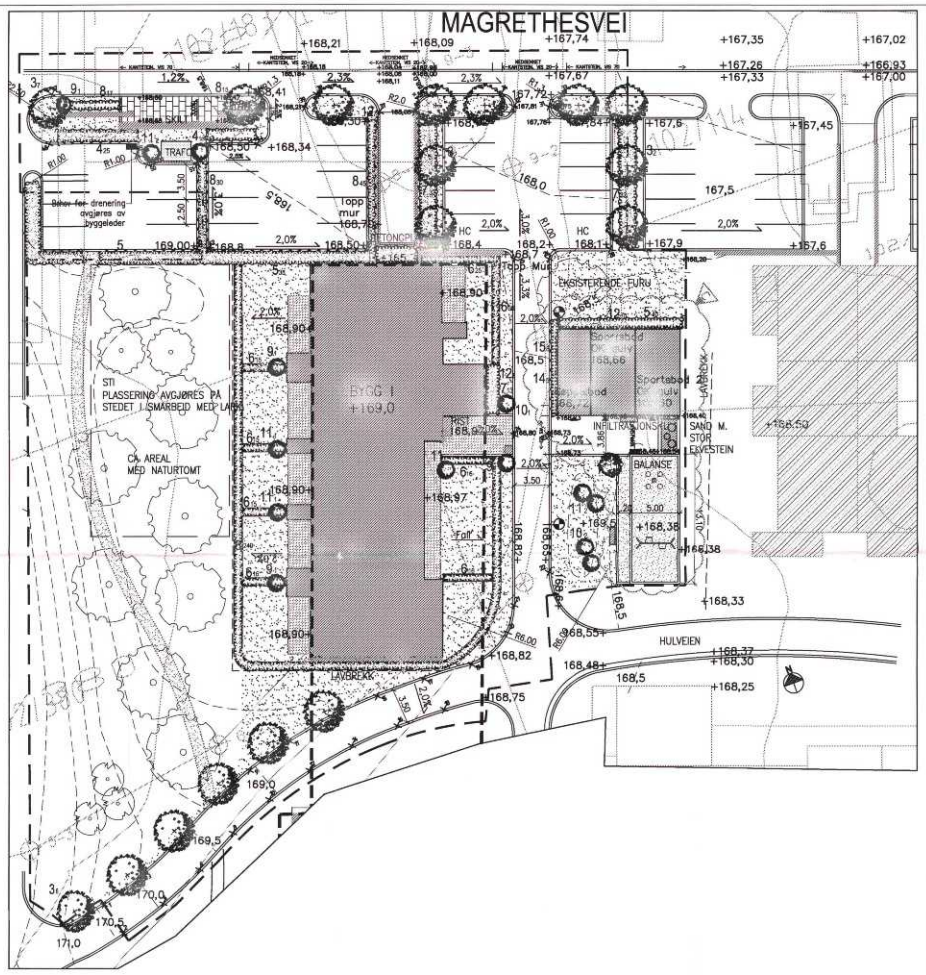
HRTB

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER II — PROSJEKT NR: 0210

Tittel: PLAN 3-5
HUS I

Tegn.	Kontr.	Type	
mba		RAMMESØKNAD/TILBUD	
Dato	M/A	Tegning nr.	Status / Rev.nr.
30.08.03	1 :100		D / 05

ROLVSRUD PARK BOLIGER



PLANTELISTE

Trær

1 Crategus intricata 'Fåberg'
3 Prunus avium 'Plena'

Busker

4 Amelanchier spicata
5 Aronia prunifolia 'Viking'
6 Ribes alpinum
7 Spirea cinerea 'Grefsheim'
8 Stephanandra incisa 'Crispa'
9 Syringa vulgaris
10 Syringa vulgaris 'Andenken av Ludvig Spath'
11 Syringa vulgaris 'Mme Lemoine'
15 Spirea betulifolia 'Thor'

Slyng og Klatreplanter

12 Partherocissus quinquefolia
14 Clematis recta

AutoCAD		
Punnr	X-koord	Y-koord
1	12853.9721	21465.4181
2	12854.8582	21465.2457
3	12858.7473	21465.6998
4	12859.6489	21465.6992
5	12863.3086	21465.8994
6	12864.2375	21465.6540
7	12867.7617	21466.4012
8	12868.6728	21466.9618
9	12872.3988	21466.2655
10	12873.2914	21465.8704
11	12877.2836	21466.3409
12	12878.0936	21466.0535
13	12880.1247	21464.5128
14	12883.0199	21464.0941
15	12887.1095	21464.8720
16	12888.0090	21461.3817
17	12892.1096	21464.6598
18	12893.0877	21461.3198
19	12897.2946	21464.4976
20	12901.6484	21466.2112
21	12903.1891	21468.5713
22	12907.6158	21467.5083
23	12912.3418	21468.4826
24	12909.8514	21464.6777
25	12915.0967	21470.2873
26	12918.2857	21470.0961
27	12908.8465	21470.4.5263
28	12924.5394	21469.8146
29	12912.2928	21471.6403
30	12928.9857	21471.1366
31	12923.6140	21471.4549
32	12920.3251	21471.5520
33	12925.2640	21471.5243
34	12919.5561	21471.3012
35	12913.1651	21471.9.6273
36	12910.6562	21471.8.5840
37	12907.3686	21471.5.7809
38	12901.9786	21472.3.5778
39	12900.3903	21472.8.148
40	12905.8353	21471.9.5566
41	12901.3890	21470.7.3486
42	12886.3539	21472.8.829
43	12889.9451	21472.2.6797
44	12894.5734	21472.0.9951
45	12896.6626	21472.0.9348
46	12896.3086	21472.5.7625
47	12876.4716	21473.0.9808
48	12874.4535	21472.8.4140
49	12882.8077	21472.4.2489
50	12883.4353	21472.2.9208
51	12886.1326	21472.1.2111
52	12885.2263	21473.1.2234

TEGNFORKLARING

- EKSISTERENDE TRE, FURU
- EKSISTERENDE LØVTRE
- NYTT LØVTRE
- NYTT ALLÉ–TRE (KIRSEBÆR)
- NY BUSK
- NY HEKK, FRI VEKST
- NY HEKK, KLIPPET
- BENK
- DEKKE AV BELEGNINGSSTEIN
- BYGGESAND TIL SANDKASSE
- STØTSIKKER SAND UNDER LEKEUTSTYR
- GRUSDEKKE TIL GANGSTI
- ENTREPRISEGRENSE
- LYSPUNKT
- GRESS
- PARKERINGSKJELLER

FOR BYGNINGSMESSIGE TEGNINGER/AVFALLS BOD: SE ARK'S TEGN.
FOR BELYSNING: SE RIE TEGN.
FOR KANTSTENSLINJE I HULVEIEN OG MAGRETHESVEI: SE RIB'S LINJEPROFIL.
FOR VARMEKABLER I RAMPE: SE RIE/RIB'S TEGN.
FOR STØTTEMURER I BETONG: SE RIB'S TEGN.

C	04.07.05	ENDRET BYGGE/BØRVELSESD	LF
B	28.06.05	MINDRE	EAE
A	27.06.05	ARBEIDSTEGNING	EAE
Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Type: ARBEIDSTEGNING | Tegning nr: L-5-01 | Rev. C

Tittel: UTOMHUSPLAN

ROLVSRUD UTBYGGING AS
Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog
Et samarbeidsprosjekt mellom AF Rogne Tveiten AS og Byggfakt AS

BJØRBEKK & LINDHEIM AS
Landskapsarkitekter MNLA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK | PROSJEKT NR. 1101

LEVERT: 29 AUG 2005

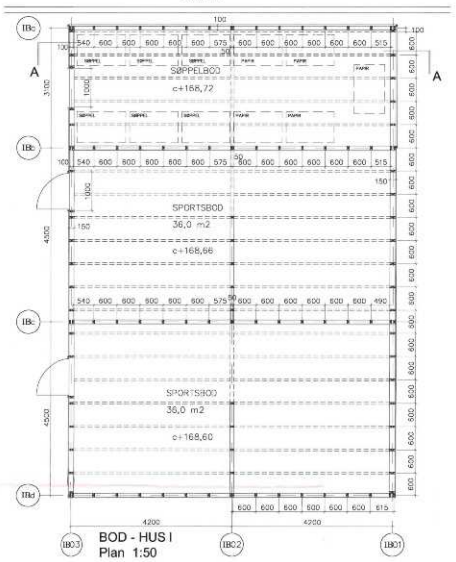
ARK | RIE | RIB | VVA | RIV | LA-ARK

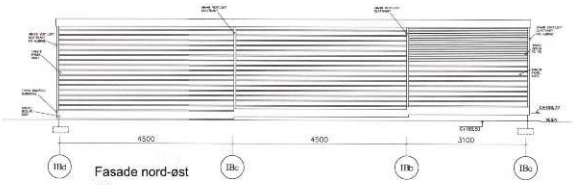
Tittel: ROLVSRUD PARK
BOLIG TRINN 2, BYGG 1
UTOMHUSPLAN

Vedlegg E-1

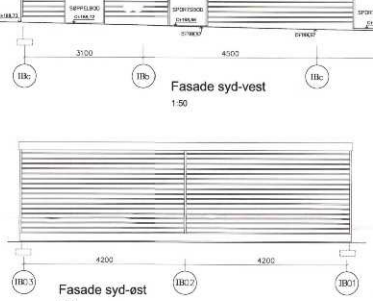
Tegn.	Dato	Kontr.	Godkj.	Type
EAE	LF	EAE	KE	ARBEIDSTEGNING

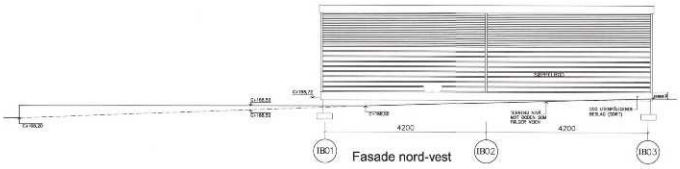
Dato: 18.02.2005 | M&L: 1:200 | Tegning nr: L-05-01 | Rev. C

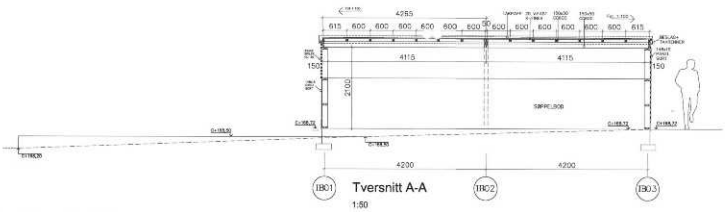












Rev.	Dato	Kontrollert	Sign.

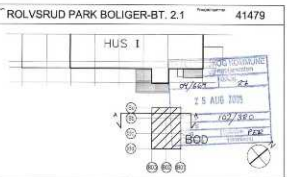
Tittel: HUS I / BT.2.1-SPORTS/AVFALLSBOD — Tegning nr.: A–20–57–01 — Rev.

ROLVSRUD UTBYGGING AS

Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog

Entreprisekontrakt inngått mellom AF Ragnar Evensen AS og Byggfinn AS

Prosjektnavn: ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 2.1 — Prosjektnummer: 41479



ARK	ARTIS A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 25, 0166 Oslo Telefon 22 993235, telefax 22 113901 E-mail: firmapost@artis.no	RIE	Electro Rådgiv as Strømsveien 101, 0663 Oslo Telefon 23 078520, telefax 23 078523 E-mail: kontor@electroradgiv.no
RIB	A.L. Fagan a/s Kommandør Christensens vei 3, 0172 Oslo Telefon 22 218020, telefax 22 218021 E-mail: jorgen.ormestad@alfagan.no	RIV	Thomas Lund AS Ringveien 5, 1365 Stabekk Telefon 67 113320, telefax 67 113321 E-mail: thomas@thomaslund.no
RIBR	Norsk Brannrådgivning AS Trondheimsveien 140, Loenhø Telefon 67 401040, telefax 67 401050 E-mail: post@nbr.no		

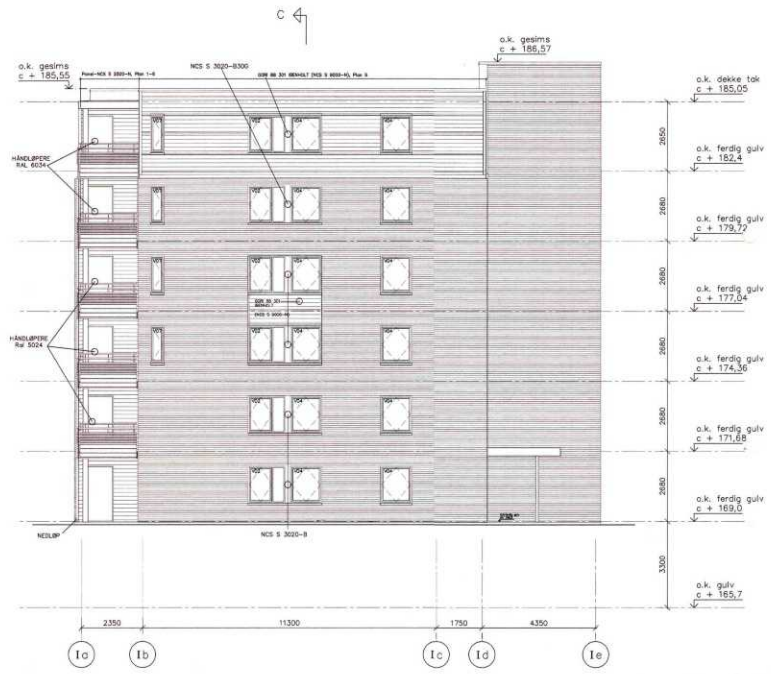
BETA AS
Jernbaneveien 56A
3126 Tønsberg
Telefon: +47 33 06 32 20
Telefax: +47 33 31 55 01
E-post: firmapost@beta.no
Foretaksregisteret
NO 912 658 181 MVA

Tittel: ROLVSRUD PARK
HUS I / BT.2.1
SPORTS/AVFALLSBOD

Vedlegg E-2

Tegn.	Des.	Kontr.	Godkj.	Type
EM	JMO	JMO	OM	ARBEIDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Rev.
21.06.05	1:50	A–20–57–01	



FASADETYPER

Tegl – Brotaberg "Halvarud"

Panel – NCS S 2500-N, Lys grå Jotun 843 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000-N, Sort Sort 88 301 Bønhuit Transparent oljebeis el. tilsv.

Lett grå vegg – NCS S 2500-N
Lys Grå Jotun 843 el. tilsv.
Lett sort vegg – NCS S 9000-N
Sort Sort 88 301 Bønhuit Transparent oljebeis el. tilsv.

Tekstura (tre-legd) – Sort

Rekkverk (balkonger/svalgganger):
Alle mot horisontalt på stativt av leverandør
Trevirk – NCS 9000-N
Sort Sort 88 Bønhuit Transparent oljebeis

Vindusverk : Spesial farge, se fasadetegninger

Beslag : Vindusr (bl. med delat)(tegninger)
NCS S 2500 – N : Lys grå panelvegg.
NCS S 2500 – N : Lys tegnegg
NCS S 9000 – N : sort panelvegg

Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

OBS:
– alle 19x70 der/vindusbeslåter i panelvegger ved balkonger/svalgganger males samme farge som veggen.

– dekkbeter til vinduer som sitter for seg selv i tegnegg males samme farge som vindu.

– vindusbeslåter i sort panelvegger males sort. Vertikal u-fiver panel i mellom vinduer beises i spesial farge, se fasade tegninger.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsenheten
Arkivsak 04/360
Dokmr. 23
16 AUG 2005
Ark.nr.: P 104/360
Ark.kl/fa: B
Avdeling Utvikl. PBE
Kartkontor Landskap

Status	Rev.	Dato	Korreksjon	Tegn.	Kontr.
D	07	12.08.05	Som bygget	Ce	JAG
C	06	14.02.05	Fargevalg oppdatert	smm	JAG
C	05	01.07.05	Fargevalg, div. endringer	smm/Ce	JAG
C	04	21.02.2005	ANSØKNUNGSRENG	CE	
B	03	03.12.2004	generell revisjon	Ce	smm
B	02	11.09.03	Oppdatert planer og fasader	CE	CE
B	01	13.08.03	Revidert/ny fasader iht. plan/snitt	smm	smm

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Storgt. gt. 19
0182 Oslo

Telefon: +47 22993320
Telefax: +47 22119331
E-post: firmapost@hrtb.no
Org.nr. 912 439 161 MVA

PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT.2

PROSJEKT NR.
41479

Tittel
Fasade Syd Vest

Type: SOM BYGGET
Dato: 20.05.03
Målestokk: 1:100
Tegning nr.: A-20-31-01
Status: D
Revisjon: 07

Rolvsrud Park Boliger



Type: SOM BYGGET | Tegning nr.: A–20–31–04 | Status: D | Revisjon: 08

FASADETYPER

Tegl – Stroberg "Nolvarut"
Panel – NCS S 2500–N, Lys grå Jotun 643 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000–N, Sort Jotun 88 301 Ibenholt
Transparent stjålete el. tilsv.
Lakt grå vegg – NCS S 2500–N
Lys Grå Jotun 643 el. tilsv.
Lakt sort vegg – NCS S 9000–N
Sort Sort 88 301 Ibenholt
Transparent stjålete el. tilsv.
Takoppp (to–lags) – Sort

Rekkverk (balkonger/endrganger):
Alle indre kantrekker på alvdel av leverandør
Trevarn – NCS 9000–N
Glass – Transparent
Transparent stjålete

Håndlagere : Spesial forgs. av fasadetegninger

Beslag : Vinduer (hfr. med dato/begninger)
NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg
NCS S 2500 – N i mørk begnegg
NCS S 9000 – N i sort panelvegg

Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

OBS:
– alle 19x70 det./vindusbeklæter i panelvegger ved balkonger/endrganger males samme farge som veggen.
– beklæter til vinduer som sitter for, og selv i begnegg males samme farge som vindu.
– vindusbeklæter i sort panelvegger males sort.
Vertikal u–fiser panel i mellom vinduer beiser i spesiell farge, av fasade tegninger.

LURØY KOMMUNE
Utviklingsetaten
Dato mott 23
16 AUG 2005
Saksnr 02/2361
Arkivkode FAS
Ref

Status/Rev.	Dato:	Korreksjon	Tegn.	Kontr.
D	08	16.08.05	SOM BYGGET	TJE	JMO
C	07	19.02.05	Tilpasninger vinduer	MHJ	PHJ
C	06	21.01.05	Tilpasninger, div. endringer	MHJ/TJE	PHJ
C	05	27.10.2004	endringsmerking	HM	PHJ
B	04	02.12.2003	GENERELL REVISJON	KM	JMO
B	03	26.10.03	Div. endringer i fasadeinformasjon	LW	HM
B	02	11.09.03	Spesifisert vinduer og fasade	KM	JM
B	01	19.08.03	RAMMETILBUD	HMA	JMO

MRTB A/S
ARKITEKTER MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22553220
Telefax: +47 22172221
E–post: firmapost@mrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 838 169 MVA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT.2 | PROSJEKT NR.: 41479

Title: Fasade Nord Vest

Tegn.: mtbe | Kontr.: ophol | Type: SOM BYGGET

Dato: 20.05.03 | Målestokk: 1:100 | Tegning nr.: A–20–31–04 | Status: D | Revisjon: 08

Mal levert Arkg. Bygger



Type: SOM BYGGET | Tegning nr: A–20–31–02 | Status: D | Revisjon: 08

FASADETYPER

Tegl – Strøbergs "Rishavna"
Panel – NCS S 2500–N, Lys grå Jotun 843 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000–N, Sort Sort 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Lakt grå vegg – NCS S 2500–N Lys Grå Jotun 843 el. tilsv.
Lakt sort vegg – NCS S 9000–N Sort Sort 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Takbane (to–vegg) – Sort
Rekkverk (balkonger/svalganger): Alle små karmdeler på glass er klare. Alle andre deler er sorte Sort Sort 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndlister : Sveiste forga, se fasadetegninger
Sveiing : Vinduer (dr. med detalj/tegninger)
NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg
NCS S 2500 – N i tør tegl vegg
NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS!
– alle 18x72 rør/individuelleklister i panelvegger ved balkonger/svalganger males samme farge som vegger.
– dekkeplater til vinduer som sitter for seg selv i tegl/vegg males samme farge som vindu.
– vinduslekkelister i sort panelvegger males sort. Vertikal x–liner panel i mellom vinduer belaes i spesiell farge, se fasade tegninger.

LØRENSKOG KOMMUNE Utbyggingsetaten
Arkivref. 2003/1469 Gnr. 23
16 AUG 2005
Adr.kode P 167352
Adr.kode B
Avdeling Byggesak
Kassasjonsnr Løpenr.

Status	Rev	Dato	Kommentar	Tegn	Kontr
9	08	10.08.05	SOM BYGGET	LA	AKI
8	07	15.02.05	Fargeskala oppdatert	ems	PHJ
7	06	21.01.05	Fargeskala, div endringer	ems	PHJ
6	05	01.02.2004	Vindusmarkering, rev. av status i tilsvar.	HH	
5	04	15.01.04	Fasade, oppdatert etter møte/sig.i pers	T.K	O.K
4	03	03.12.2003	GENERELL REVISJON	HH	ØMO
3	02	03.11.03	Div endringer i fasadeinndelingen	T.K	O.K
2	01	13.09.03	Diverse, justert og fasader	CK	SK
1	01	18.08.03	RAMMESØKNAD	ems	PHJ

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22413501
E–mail: post@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 826 161 MVA

HRTB

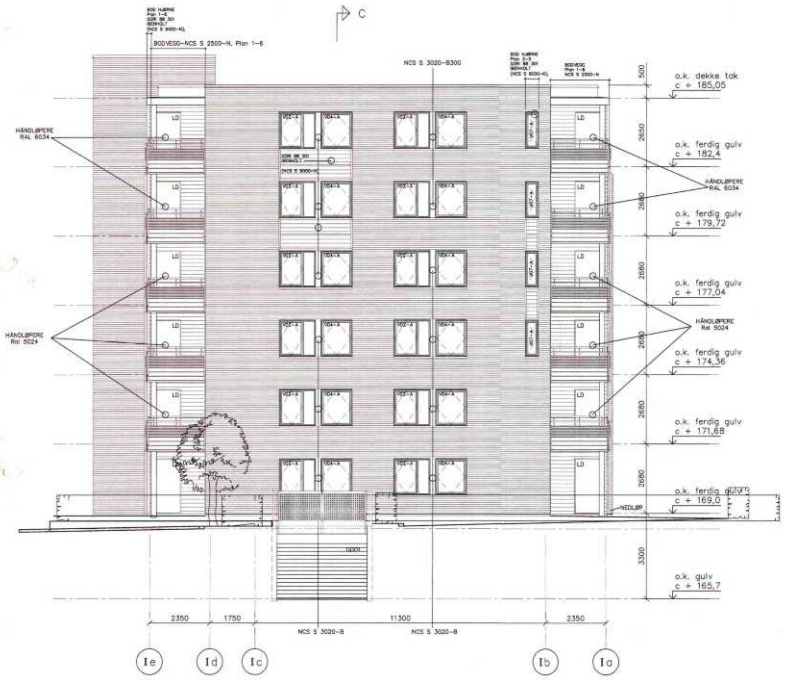
PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER–BT.2 | PROSJEKT NR: 41479

Tittel: **Fasade Syd Øst**

Tegn: PHJ | Kontr: ØMO | Type: SOM BYGGET

Dato: 20.05.03 | Målestokk: 1:100 | Tegning nr: A–20–31–02 | Status: D | Revisjon: 08

Rolvsrud Park Boliger



SOM BYGGET | Tegning nr. A-20-31-03 | Status D | Revisjon 08

FASADETYPER

Tegl – Strålsberg "Norvegia"
Panel – NCS S 2500-N, Lys grå Jotun 643 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000-N, Sort Sort 88 301 Isenhalt
Transparent stående el. tilsv.

Lett grå vegg – NCS S 2500-N
Lys grå Jotun 643 el. tilsv.
Lett sort vegg – NCS S 9000-N
Sort Sort 88 301 Isenhalt
Transparent stående el. tilsv.

Takplater (for-tegl) – Sort

Rekkverk (balkonger/innskjønger)
Glass – Klart glass, grå stativ ev leverandør
Stålrør – NCS 9000-N
Sort Sort 88 Isenhalt
Transparent stående

Håndlister : Spesiell forge, se fasadetegninger

Beslag : Vinduer (inf. med detaljtegninger)
NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg.
NCS S 2500 – N i rein teglvegg
NCS S 9000 – N i sort panelvegg

Gesims: NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

OBS:
– alle 19x70 dør/vindusbeslåter i panelvegger
ved balkonger/innskjønger males samme farge
som veggen.

– dørbeslåter til vinduer som sitter for seg selv
i teglvegg males samme farge som vindu

– vindusbeslåter i sort panelvegger males sort.
Vertikal x-finer panel i mellom vinduer
belåes i spesiell forge, se fasade teglvegger.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utvalgssekretariatet
Møtedag 23
16 AUG 2005
Saksnr 02/2350
Arkivkode
Vedlegg Tilsvar PEK

C	08	10.06.05	SOM BYGGET	TA	AIC
B	07	15.03.05	Fasader oppdatert	SHN	PH
A	06	21.01.05	Fargekoder, div. endringer	SHN	PH
C	05	27.02.2004	endringsmerking, div. av status i rutefelt	SHN	
C	04	13.01.04	Rev. fasade etter endring i plan	J.M.	T.O.
B	03	02.12.03	GENERELL REVISJON	SHN	SHN
B	02	11.09.03	Oppdatert planer og fasader	SHN	SHN
A	01	18.06.03	opprinnelige fasader PH prel.forslag	SHN	SHN
Status	Rev.	Dato	Kontrollert	Tegn.	Kontr.

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Strømsveien 96
Postboks 68
2027 Kjeller
Telefon: +47 22993330
Telefax: +47 22715091
E-post: firmapost@hrtb.no
Internettadresse:
NO 976 838 161 MVA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT.2 | PROSJEKT NR. 41479

TEGN: **Fasade Nord Øst**

Tegn. mbe | Kontr. SHN | Type SOM BYGGET

Dato 20.05.03 | Mål 1:100 | Tegning nr. A-20-31-03 | Status D | Revisjon 08



Type	Tegning nr.	Status	Rev.nr.
TILBUDSTEGNING	A–20–43–K01	B	

LORENSKOG KOMMUNE
Utbygg
04/4467 14
29 APR 2005
Arkivkode D 102/380
Arkivkode S
Behandlet PEE
Løpenummer

Status	Rev.	Dato	Korreksjon	Tegn	Kontr.

NRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs pl. 3B
0165 Oslo
Telefon: +47 22992320
Telefax: +47 22172221
E-post: firmapost@nrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 828 161 MVA

PROSJEKT	PROSJEKT NR.
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3	41481

Tittel
HUS K
FASADE SYD–VEST

Tegn.	Kontr.	Godkj.	TILBUDSTEGNING		
JMO	GMM				
Dato	Målestokk		Tegning nr.	Status	Rev.nr.
26.04.05	1:100		A–20–43–K01	B	

L:\Prosjekt\ROLVSRUD\Fase2-2.3-HKE_DG\ARKBELA\Fasader\ARK_ARKFASADER_HUS.dwg



NORDVEST FASADE HUS K.
1:100

LOREN
LØRE
09/44
29/
102
PER

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0165 Oslo
Telefon: +47 22993000
Telefax: +47 22993001
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 828 161 MVA

HRTB

PROSJEKT ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3 | PROSJEKT NR. 41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD-VEST

Tegn. JMO | Kontr. CHAM | Godkj. CHAM | Tilgr. 1

TILBUDSTEGNING

Dato -04.05 | M/B 1:100 | Tegning nr. A-20-43-K04 | Status B | Revisjon

Type TILBUDSTEGNING | Tegning nr. A-20-43-K04 | Status B | Revisjon

Dato	Rev.	Dato	Korreksjon	Tegn.	Kontr.

L:\Prosjekt\20\43\04\Dwg\2-2-3_A20_43_K04_B_Fasade1.dgn, A20_43_K04_B_Fasade1.dgn



NORDØST FASADE HUS K.
1:100

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-K03	B	

LØRE AS
09/44167 14
2 s
102/350
PER

Status	Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

MITT AS
Arkitekter MNAL
Skippergt. 38
0154 Oslo
Telefon: +47 22840220
Telefax: +47 22115061
E-post: post@mitt.no
Forretningsadresse:
NO 912 826 161 MVA

PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

PROSJEKT nr.
41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD–ØST

Tegn.	Kontr.	Godkj.	Type
JAC			TILBUDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Revisjon
–04.05	1:100	A-20-43-K03	B	



SYDØST FASADE HUS K.
1:100

LOKREN
Utlånt
04.07.05 14
20 APR. 2005
K02/350
PER

Dokid	Rev.	Dato	Korrektsjon	Tegn.	Kontr.

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
Telefax: +47 22993331
E-mail: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 636 181 MVA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3 — PROSJEKT nr. 41481

Tittel
HUS K
FASADE SYD–ØST

Tegn.	Kontr.	Godkj.	Type
JMO	ØMO		TILBUDSTEGNING

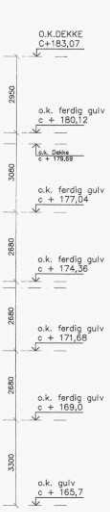
Dato	M/S	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A–20–43–K02	B	

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A–20–43–K02	B	

V:\Prosjekt\20\43\Mappe\Hus 2.2-2.3\HUS_K\20-43-K02 A Fasade SYD_ØST.dwg



NORDVEST FASADE HUS J.
1:100



Type: TILBUDSTEGNING | Tegning nr.: A-20-43-J04 | Status: B | Revisjon:

Status/Rev. | Dato | Forklaringen | Tegn. | Kontr.

MRTB A/S
Arkitekter MNAL
Skjløns gt. 28
0268 Oslo
Telefon: +47 22932230
Telefax: +47 22932231
E-post: firmapost@mrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 826 161 MVA

MRTB

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3 | PROSJEKT NR.: 41481

Tittel:
HUS J
FASADE NORD-VEST

Tegn: JMO | Kontr.: SAM | Type: TILBUDSTEGNING

Dato: 25.04.05 | M/F: 1:100 | Tegning nr.: A-20-43-J04 | Status: B | Revisjon:

U:\Prosjekter\41481\Rolvsrud 2.2-2.3\HUS_J\DWG\Rolvsrud 2.2-2.3 Hus J_A20-43-J04 Fasader.dwg



Type: TILBUDSTEGNING | Tegning nr.: A-20-43-J02 | Status: B | Rev.nr.:

04/4467 - 14
2 6 / 7 2005
102/380
PBK

Status/Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs pl. 2B
0160 Oslo
Telefon: +47 22992330
Telefax: +47 22110540
E-post: arkitekter@hrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 639 161 MVA

HRTB

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3 | PROSJEKT nr.: 41481

Tittel:
HUS J
FASADE SYD-ØST

Tegn.: JMO | Kontr.: JMO | Type: TILBUDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Rev.nr.
25.04.05	1:100	A-20-43-J02	B	

S:\Prosjekt\ROLVSRUD\Fase 2-3 J-H\5 J-H\5 J-H 1 Arkitekt\05_ark\Fasade\FASADE_01.dwg



NORDØST FASADE HUS K.
1:100

LORENSKOG KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Mottatt dato
04.04.2005
- 5 MAI 2005
Løpenr.
10281/380
Saksbehandler

Type	Tegning nr.	Status	Rev.nr.
TILBUDSTEGNING	A-20-43-K03	B	

Status/Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

HENS A/S
Arkitekter MNAL
Strømsveien 96
Postboks 147 Skøyen
0212 Oslo
Telefon +47 22993330
Telefax +47 22774527
E-mail: firmapost@hens.no
Arkitektregistrert
MVA

PROSJEKT	PROSJEKT NR.
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3	41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD–ØST

Tegn.	Kontr.	Type	
JMO	CMO	TILBUDSTEGNING	

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Rev.nr.
25.04.05	1:100	A-20-43-K03	B	



SYDØST FASADE HUS K.
1:100

LOREN SKOG KOMMUNE
Teknisk etat
04/6467 15
- 3 MAI 2005
108/380

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-K02	B	

Revisjon Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

AASEN A/S
Arkitekter MNAL
Akershus gt. 38
0180 Oslo
Telefon +47 22993330
Telefax +47 22993339
E-post: firmapost@aasen.no
Forretningsområde:
NO 962 439 167 MVA

PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

PROSJEKT NR.
41481

Tittel
HUS K
FASADE SYD-ØST

Tegn.	Kontr.	Type	
JMO	OMC	TILBUDSTEGNING	

Dato	M/A	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A-20-43-K02	B	



NORDVEST FASADE HUS K.
1:100

Type	Tegning nr.	Status	Revnr.
TILBUDSTEGNING	A–20–43–K04	B	

Status/Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

LOF
04/4467 15
- 5 MAI 2005
102/380

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Skårersgt. 28
Postboks 1944
Vika
0125 Oslo
Telefon: +47 22992230
Telefax: +47 22172020
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret
NO 974 678 161 MVA

HRTB

PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

PROSJEKT NR.
41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD–VEST

Tegn.	Kontr.	Type	
JMO	OMO	TILBUDSTEGNING	

Dato	M/B	Tegning nr.	Status	Revnr.
25.04.05	1:100	A–20–43–K04	B	



SYDØST FASADE HUS J.
1:100

LOTTERIVEDTAK
04/467
- 3 MAI 2005

Type	Tegning nr	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-J02	B	

Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

NYTE A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22993231
E-post: kontor@nyte.no
Foretaksregisteret
NO 912 638 181 MVA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3 | PROSJEKT NR: 41481

Tittel: HUS J
FASADE SYD-ØST

Tegn.	Kontr.	Type			
JMO	CNO	TILBUDSTEGNING			
Dato		M/B	Tegning nr	Status	Revisjon
25.04.05		1:100	A-20-43-J02	B	



Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-J04	B	

KOMMUNE
09/4467
2005
103/380

Status/Rev.	Dato	Kontrollert	Tegn.	Kontr.

MRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 OSLO
Telefon: +47 22993230
Telefon: +47 22713520
E-post: firmapost@mrtb.no
Forretningsfører:
Org.nr. 836 00 9XX
MVA

PROSJEKT	PROSJEKT NR
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3	41481

Tittel

HUS J
FASADE NORD-VEST

Tegn.	Kontr.	Type
JMO	OMO	TILBUDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A-20-43-J04	B	

© Dette tegningsmaterialet er beskyttet gjennom opphavsrettsloven. Det må ikke kopieres eller overføres til tredjemann uten skriftlig samtykke fra MRTB A/S



NORDØST FASADE HUS K.
1:100

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-K03	B	01

B	DI	23.05.05	SW. ENDRINGER SETC	JMO	OMO
Status/Rev.	Dato	Korrektsjon		Tegn.	Kontr.

HRTB A/S
Arkitektur MNAL
Postboks 91 Gl
0165 Oslo

Telefon: +47 22993330
Telefax: +47 22710050
E-post: firmapost@hrtb.no
Internett: www.hrtb.no
NO 912 626 191 MVA

PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

PROSJEKT NR.
41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD-ØST

Tegn.	Kontr.	Type
JMO	OMO	TILBUDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A-20-43-K03	B	01



SYDVEST FASADE HUS K.
1:100

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A–20–43–K01	B	

Status/Rev.	Dato	Kontrollert	Tegn.	Kontr.

LOPENR. 08/44467 | 15
- 3 MAI 2005
108/380

ELLIDH

PROSJEKT NR.
41481

ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

HUS K
FASADE SYD–VEST

Tegn.	Kontr.	Type		
JMO	CMO	TILBUDSTEGNING		
Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A–20–43–K01	B	



NORDØST FASADE HUS K.
1:100

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
TILBUDSTEGNING	A-20-43-K03	B	01

#	DY	23.05.05	DIV. ENDRINGER S.ETG	JMO	OMO
Status	Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Kontr.

WITH A/S
Arkitekter MNAL
Bl.Olmas gt. 39
0178 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22119201
E-post: firmapost@with.no
Internett: www.with.no
NO 913 428 181 MVA

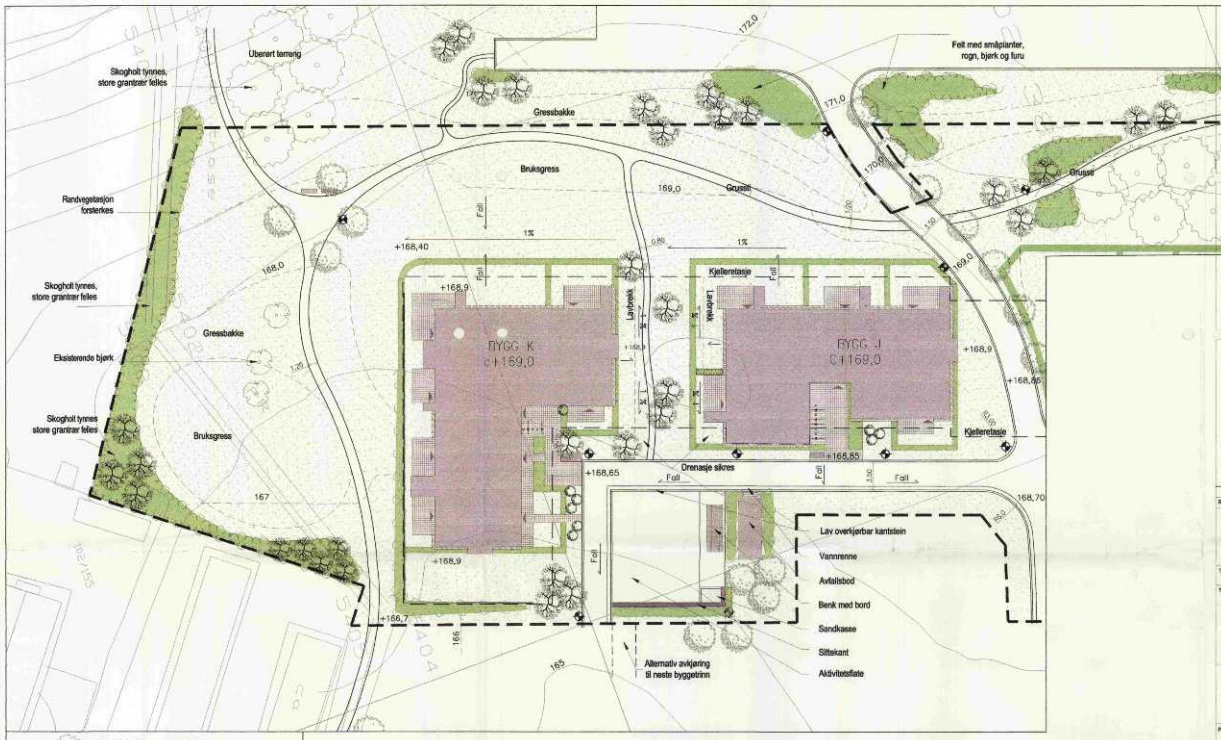
PROSJEKT
ROLVSRUD PARK BOLIGER TRINN 2.2-2.3

PROSJEKT NR
41481

Tittel
HUS K
FASADE NORD-ØST

Tegn	Kontr.	Type
JMO	OMO	TILBUDSTEGNING

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Status	Revisjon
25.04.05	1:100	A-20-43-K03	B	01



TEGNFORKLARING

- EKSISTERENDE TRE, FURU
- EKSISTERENDE LØVTRE
- NYTT LØVTRE
- NYTT ALLÉ-TRE (KIRSEBÆR)
- NY BUSK
- NYTT VEGETASJONSFELT, FRI VEKST
- NY HEKK, KLIPPET
- BENK
- DEKKE AV BELEGNINGSSTEIN
- SITTEKLOSSER I NATURSTEIN
- VANNRENNE
- BEBYGGELSESPLANENS BEGRENSNING
- LYSSTOLPE
- GRESS
- ELVESTEIN INN MOT FASADE

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Type: ILLUSTRASJON RAMMESØKNAD | Tegning nr.: L-06-01 | Rev.:

Tittel: UTOMHUSPLAN

ROLVSRUD UTBYGGING AS
Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog
Et samarbeidsprosjekt mellom AF Bygger Evensen AS og Byggfelt AS

BJØRBEKK & LINDHEIM AS
Landskapsarkitekter MNLA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK | PROSJEKT NR.: 1101

Mottatt 27 JAN 2005

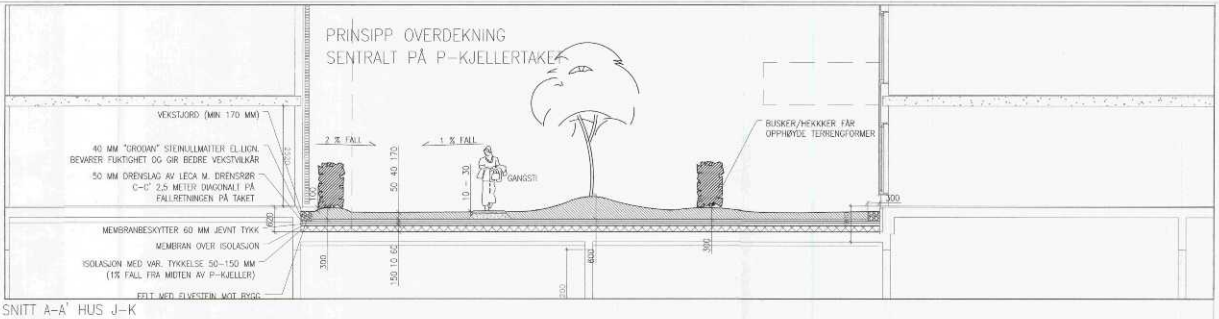
ARK: HITS A/S, Arkitekter MNAL, Drammensveien 130 C, 0277 Oslo, Telefon 22552230, telefax 22552501, E-mail: kjetil@hits.no
RIE: Rasmussen & Strand, Drammensveien 130 C, 0277 Oslo, Telefon 22562720, telefax 22562410, E-mail: per.arne.kvissel@rasmussenstrand.no
RIB: SWECO GRØNER AS, Dato, Engebretsv. vei 5, pb. 427 Skøyen, 0213 Oslo, Telefon 22532600 telefax 22532800, E-mail: geir.tveranger@sweco.no
VVA: Asplan Viak, Stolhaugberget 5, 1383 Asker, Telefon 67575200, telefax 67575299, E-mail: asplan@asplanviak.no
RIV: Andresen & Jacobsen AS, Fiskebakk 10, Rosenhof, 0521 Oslo, Telefon 22677400, telefax 22677420, E-mail: kjell.arne.jacobsen@ajas.no
LA-ARK: Bjørbekk & Lindheim AS, Jernbaneveien 23 A, 1340 Oslo, Telefon 22534460, telefax 22534460, E-mail: kjell.bjorbekk@lindheim.no

Tittel:
ROLVSRUD PARK
BOLIG TRINN 2, BYGG J OG K
UTOMHUSPLAN

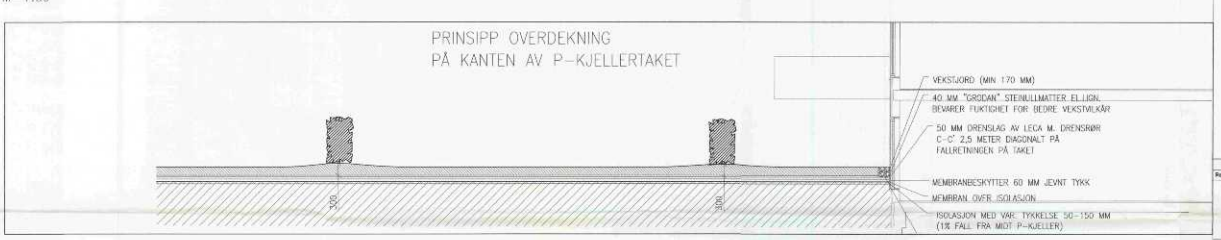
Tegn.	Bek.	Kontr.	Godkj.	Type
EAE	EAE	SG	SG	ILLUSTRASJON RAMMESØKNAD

Dato: 25.01.2005 | M/ 1:250 | Tegning nr.: L-06-01 | Rev.:

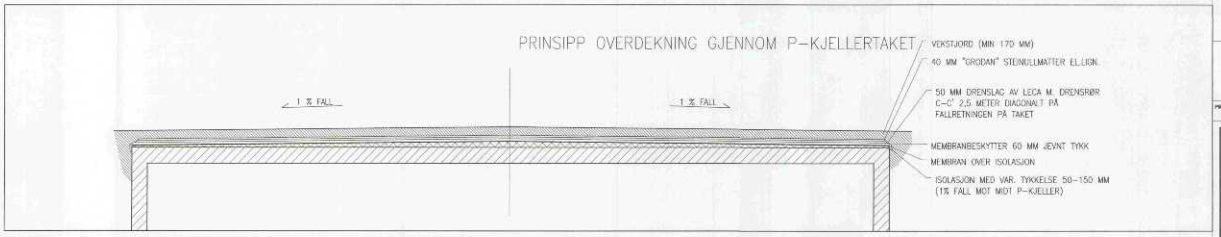
0 5 10 15 20



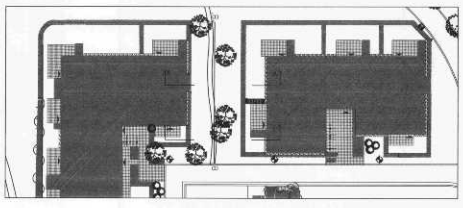
SNITT A-A' HUS J-K
M=1:50



SNITT C-C' HUS J-K
M=1:50



SNITT B-B' HUS J-K
M=1:50



Rev.	Dato	Kommentar	Sign.

Type: ILLUSTRASJON RAMMESØKNAD
Tegning nr.: L-6-01
Rev.

Tittel: SNITT OVER P-KJELLER

ROLVSRUD UTBYGGING AS
Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog
Et samarbeidsprosjekt mellom AF Bygg Østlandet AS og Byggholt AS

BJØRBEKK & LINDHEIM AS
Landskapsarkitekter MNLA

PROSJEKT: ROLVSRUD PARK
PROSJEKT NR.: 1101

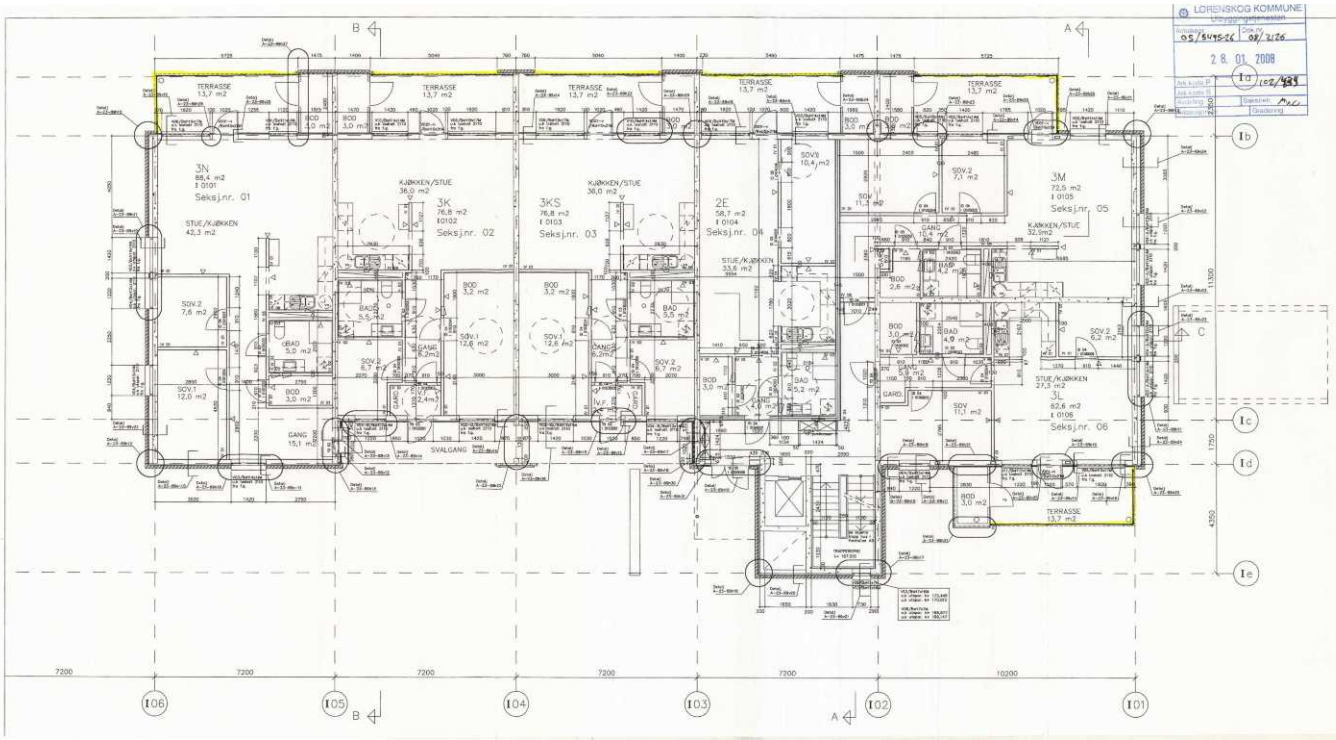
MOTTATT
27 JUN 2005

ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL, 2340Løre på, Ø. Hole (Oslo, Telefon 22900230, telefax 22035851, E-mail: kjell@hrtb.no	RIE	Rasmussen & Strand, Brynsveien 138 C, 0677 Oslo, Telefon 22562720, telefax 22560410, E-mail: jarle@rasmussen-strand.no
RIB	SKANSKA KONSEPT AS, Oslo, Engebretsens vei 5, pb. 427 Skøyen, 0213 Oslo, Telefon 21052000, telefax 21052050, E-mail: geir.thoresen@skanska.no	VVA	Asplan Viak, Stålfjæra Næringspark 3, 3126 Tønsberg, Telefon 67525200, telefax 67525299, E-mail: tbg@asplanviak.no
RIV	Andreassen & Jacobsen AS, Postboks 75 Bogerud, 0621 Oslo, Telefon 22627465, telefax 22627470, E-mail: mail@aajacobsen.no	LA-ARK	Bjørbekk & Lindheim AS, Sagveien 23 A, 0459 Oslo, Telefon 22040400, telefax 22040405, E-mail: mail@bjorbekk-lindheim.no

Tittel:
ROLVSRUD PARK
BOLIG TRINN 2, BYGG J OG K
SNITT OVER P-KJELLER

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Type
EAE	EAE	SG	SG	ILLUSTRASJON RAMMESØKNAD

Dato	Mål	Tegning nr.	Rev.
25.01.2005	1:50	L-06-10	



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbygging/arkitektur
Arkivsak: 05/5495-26 Dok.nr: 08/3176
28. 01. 2008
Ark kode P: Ia 102/434
Ark kode T:
Avdeling: Saksbeh: MVL
Gradering:

INNERVEGGTYPER

E-1

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

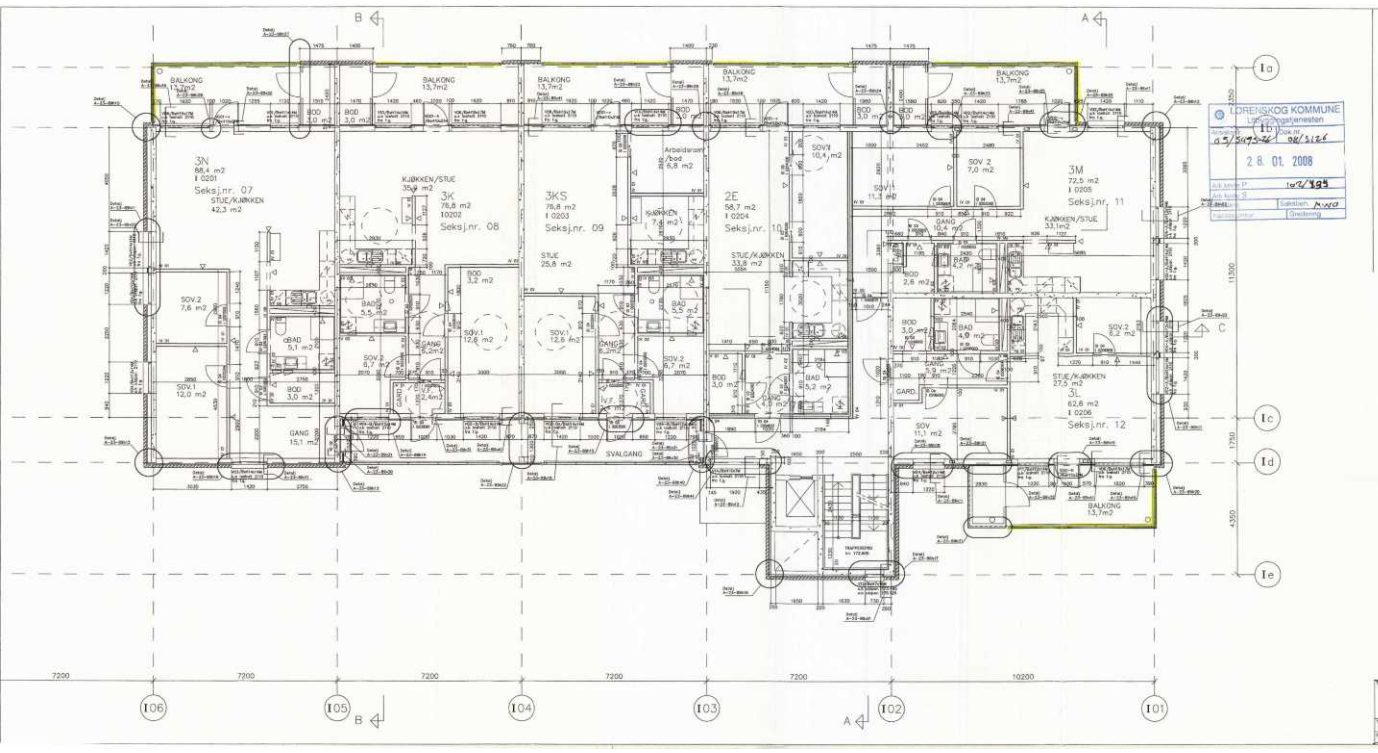
Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Telletsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS I **PLAN 1**
Mål: **1:100** Tegning nummer **1**

HUS I
PLAN 1 Sokkel=169,0



LORENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsetaten
Arkivsak 08/5126
Løpe nr.
28. 01. 2008
Saksbeh.
Kontrollert
Godkjent

INNERVEGGTYPER

E-2

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

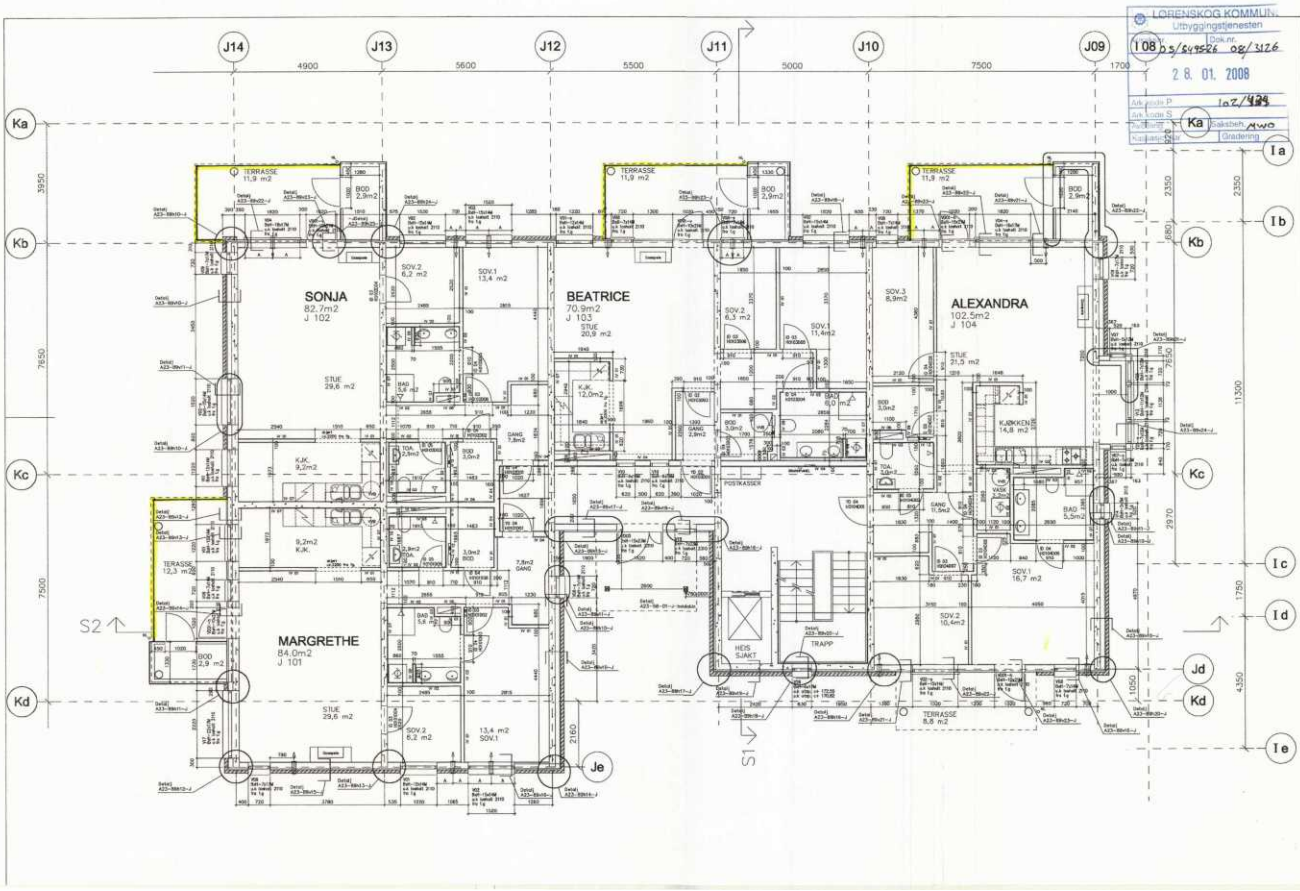
Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS I **PLAN 2-6**
Mål: **1:100** Tegning nummer **2**

HUS-I
PLAN 2 Kote+171,68

Tegn. JMO	Kontr. TJE	Godkj. GM	Prosj. GM	Type SOM BYGGES
Dato 18.06.04	Mål 1:50		Tegning nr. A-20-51-02	Rev. H

E-3



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Dok.nr. 108
08/5645/26 08/3126
28. 01. 2008
Arkivkode P
Arkivkode S
Saksbeh. MWO
Gradering

INNERVEGGTYPER

YTTERVEGGTYPER

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

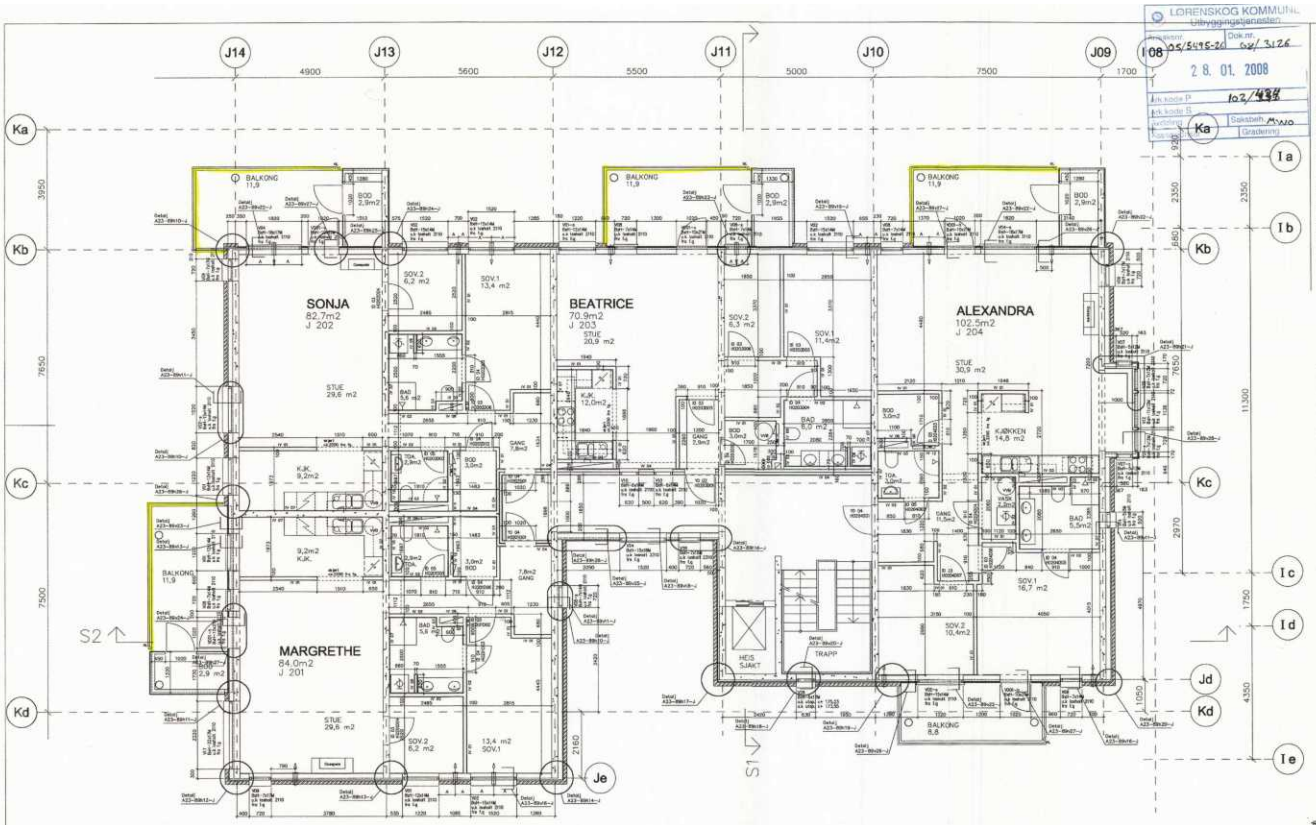
Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 28.01.08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **PLAN 1**
Mål: **1:100** Tegning nummer **3**

HUS J
PLAN 1 ETASJE

Tegn.	Kontr.	Type	
JMO	JMO	SOM BYGGET	

Dato	Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
22.02.05	1:50	A-20-51-J1	0 11



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak nr. 05/5495-20
Dok.nr. 03/3126
28. 01. 2008
Ark.kode P 102/434
Ark.kode B
Saksbeh. MWO
Gradering

E-4

INNERVEGGTYPER

YTTERVEGGTYPER

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

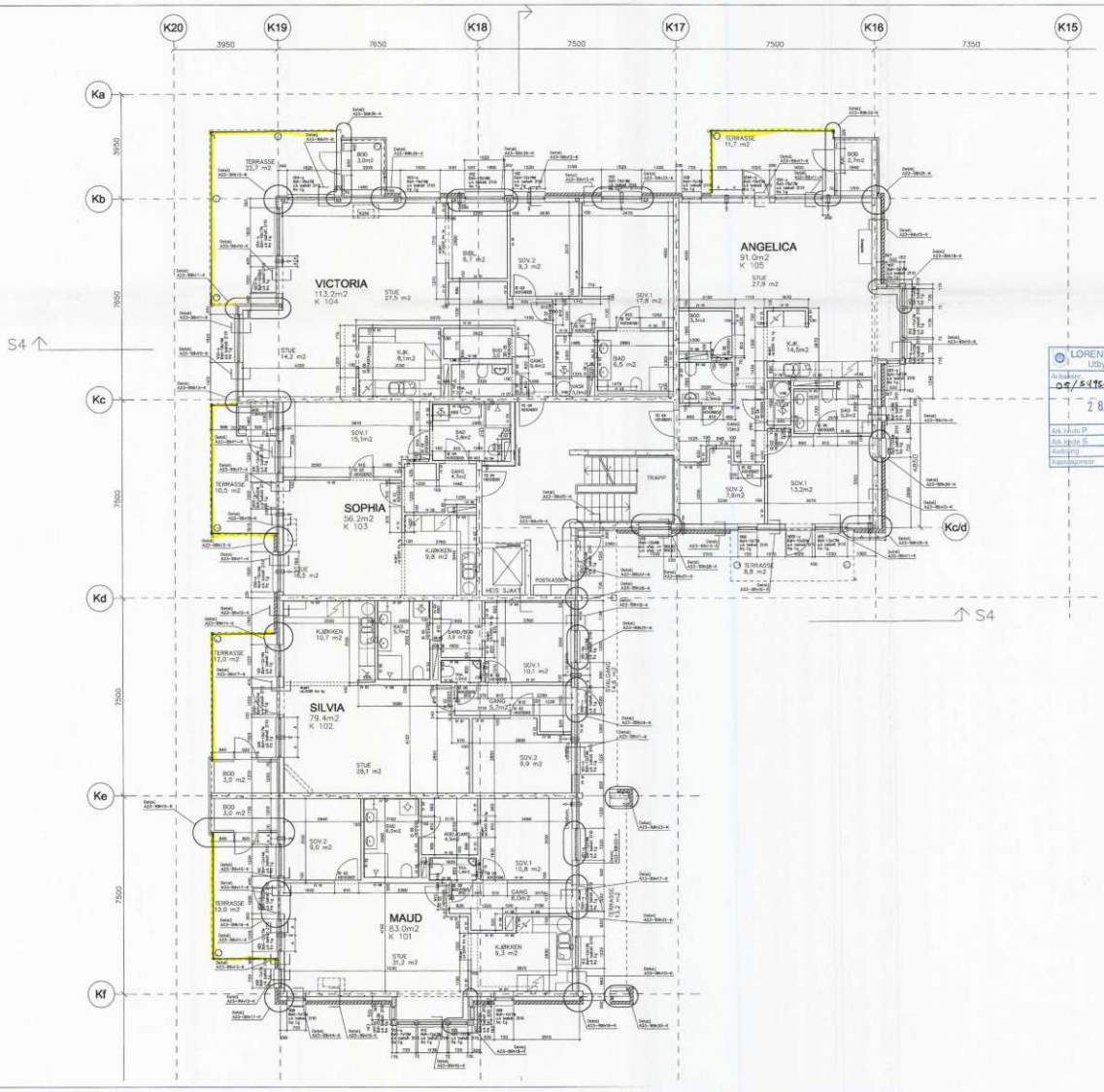
HUS A | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **PLAN 2-4**
Mål: **1:100** Tegning nummer **4**

HUS J
PLAN 2 ETASJE

Tegn.	Kontr.	Dato	Status
TJE	JMG	SOM BYGGET	
18.02.05	1:50	A-20-51-J2	D 12



INNERVEGGTYPER

YTTERVEGGTYPER

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode: 05/5495-26 Dok.nr: 08/3186
28. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Ark.kode S:
Avdeling: Saksbeh. MMC
Kassasjonsår: Gradering

E-5

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

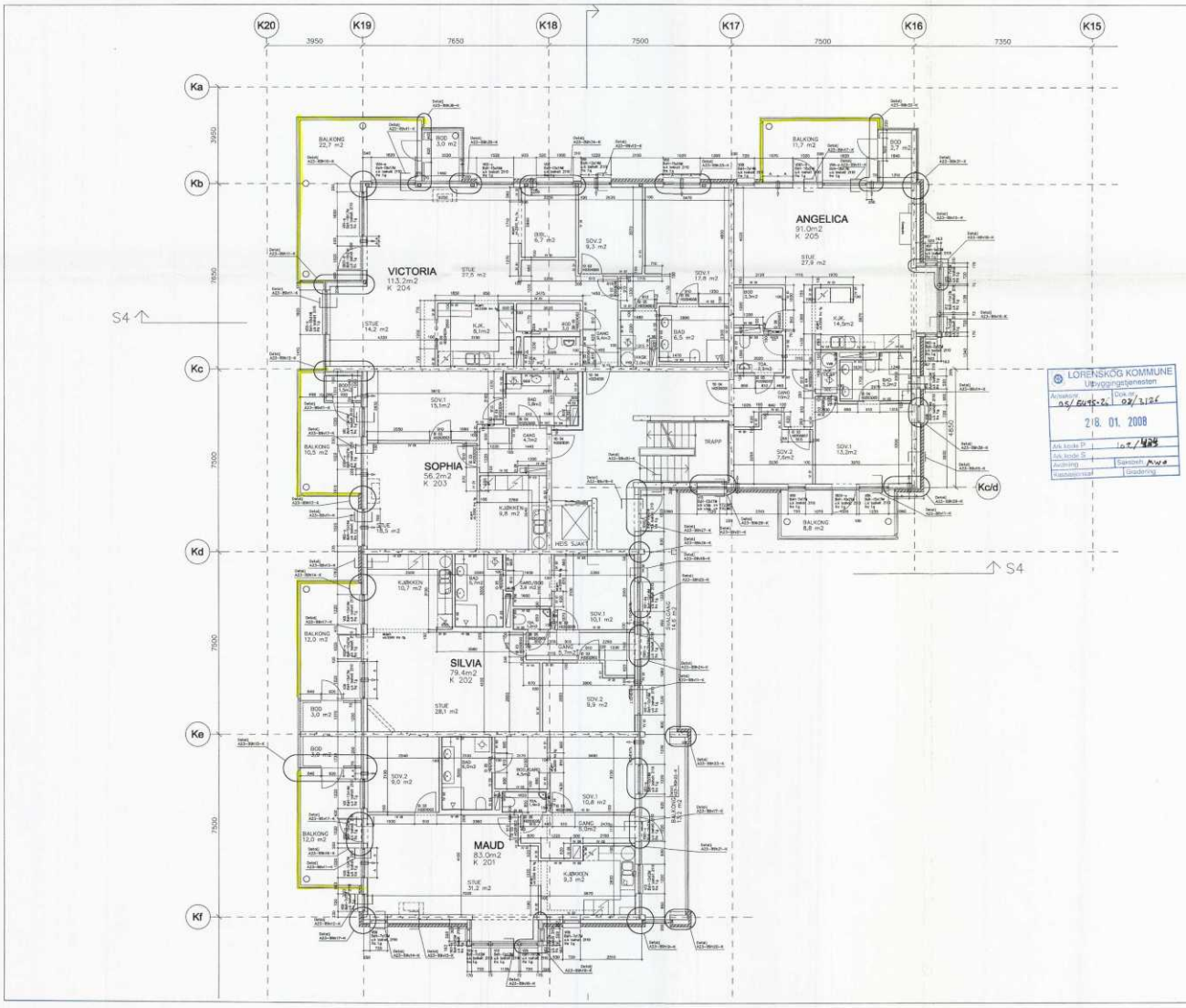
Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur.
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **PLAN 1**
Mål: **1:100** Tegning nummer **5**

HUS K
PLAN 1 ETASJE
TJE | JMG | SOM BYGGET
22.02.05 | 1:50 | A–20–51–K1 | B – 05





E-6

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode: 05/5445-26 Dok.nr: 02/1124
18. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Ark.kode S:
Avdeling: Saksbeh.
Kassasjonsfrist: Gradering

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **PLAN 2-4**
Mål: **1:100** Tegning nummer **6**

HUS K
PLAN 2 ETASJE
TJE | JMO | SOM BYGGET
16.02.05 | 1:50 | A-20-51-K2 | D - 08

E-7



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr: 05/5495-26 Dok.nr. 08/3176
28. 01. 2008
Ark.kode P 102/434
Ark.kode S
Avdeling Saksbeh. AWa
Kassasjonsår Gradering

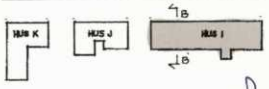
Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

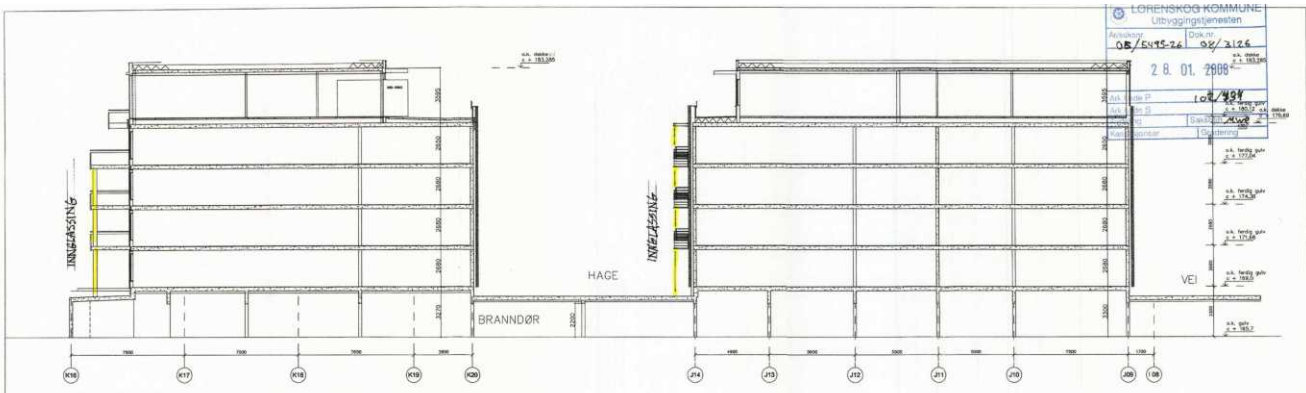
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no



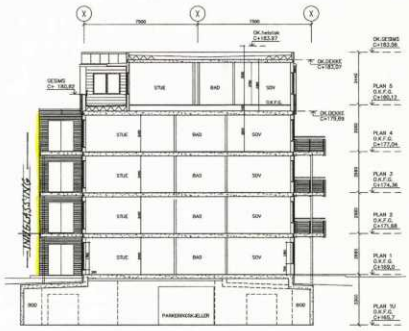
Tegningsdato 24.01.08 28/1-08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS I **SNITT B-B**
Mål: **1:100** Tegning nummer **7**

SNITT B–B
HUS I
Tegn. JMO | Dok. TJE | Kontr. JMO | Godkj. OM | Type SOM BYGGET
Dato 06.01.05 | Mål 1:50 | Tegning nr. A–20–52–B | Rev. A



SNITT A–A LENGDESNITT



SNITT B–B TYPISK SNITT

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkopi
Dok.nr
08/6495-26
02/3126
28. 01. 2008
102/434

E-8

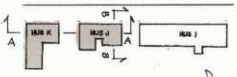
Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

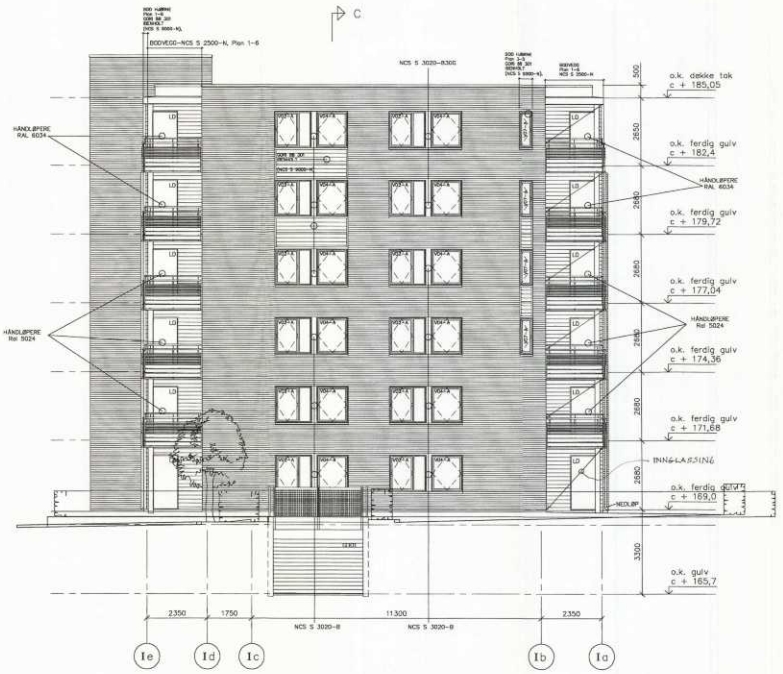
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no



Tegningsdato 24.01.08 29/28
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J + K **SNITT A-A + B-B**
Mål: **1:100** Tegning nummer **8**

HUS J OG K
SNITT A–A
SNITT B–B
Tegn. TJE Kontr. RFA Type SOM BYGGET



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Arkivsak: 08/3126
Dok.nr.: 08/3126
2 8. 01. 2008
Gnr./bnr.: 102/434
Forslagsstiller: Saksbeh.: Arvid
Godkjent

Type	Tegning nr.	Status	Revisjon
SOM BYGGET	A–20–43–03	D	08

FASADETYPER

E-9

Tegl – Grahaberg "Rolvsrud"
Puss – NCS S 2000–N, Lys grå Jotun 643 el. tilsv.
Puss – NCS S 8000–N, Sort Sort BB 301 Sentrell
Transparent stjålsia el. tilsv.
Lakk grå vegg – NCS S 2502–N
Lys Grå Jotun 643 el. tilsv.
Lakk sort vegg – NCS S 9000–N
Sort Sort BB 301 Sentrell
Transparent stjålsia el. tilsv.
Takrenner (Sv–hvit2 – Sort)
Rekkverk (balkonger/loftsganger)
Alle mot sandstrålet på stålet av leverandør
Treverk – NCS S 9000–N
Sort Sort BB 301 Sentrell
Transparent stjålsia el. tilsv.
Håndlister i Sprekt forge, se fasadetegninger
Beslag i Vinduer (Vh. mot detal(begrinser)
NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg,
NCS S 2500 – N i rim tegnegg
NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 10x70 dør/vindusstolpter i panelvegger
mot balkonger/loftsganger males samme farge
som balkonger
– dørstolpter til vinduer som sitter for seg selv
i tegnegg males samme farge som vindu.
– vindusstolpter i sort panelvegger males sort.
Vertikal x–finer panel i mellom vinduer
lasses i sprekt forge, se fasade tegninger

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020
SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost:
pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08 28/2-08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HKB Arkitekter MNAL)

HUS I **FASADE NØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **9**

Tegn.	Kontr.	Type	
mbe	GMO	SOM BYGGET	
Dato	M/D	Tegning nr.	Status / Revisjon
20.06.07	1:100	A–20–43–03	D / 08



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode: 05/5495-26 Dok.nr: 08/3126
2 8. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Gnr/bnr S:
Kotehøyde: o.k. dekke tak A-W2 c + 185,05

Type: SOM BYGGET | Tegning nr.: A-20-43-02 | Status: D | Rev.nr.: 08

FASADETYPER

E-10

Tak – Enkelberg "Monarch"
Panel – NCS S 2500–N, Lys grå Jotun 543 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000–N, Lys Sort 88 301 Isenholt Transparent stjålede el. tilsv.
Lekt grå vegg – NCS S 2500–N, Lys Grå Jotun 543 el. tilsv.
Lekt sort vegg – NCS S 9000–N, Sort Sort 88 301 Isenholt Transparent stjålede el. tilsv.
Takrenne (Sv–topp) – Sort
Rekkverk (balkonger/inngangsparti): Alle nytt rekkverket på stedet av leverandør Sort Sort NCS S 9000–N Transparent stjålede
Håndlister i Spesial farge, se fasadetegninger
Sløying i Vinduer (ytr. mas detaljtegninger)
NCS S 2500 – N i lys grå panelegg.
NCS S 2500 – N i sort tegnegg
NCS S 9000 – N i sort panelegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 19x70 (se/vindusskiklister i panelegger
– vindusskiklister i sort panelegger males sort.
– dekkister til vinduer som sitter for seg selv i tegnegg males samme farge som vindu.
Vertikal x–finer panel i mellom vinduer bokser i spesial farge, se fasade tegninger.

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

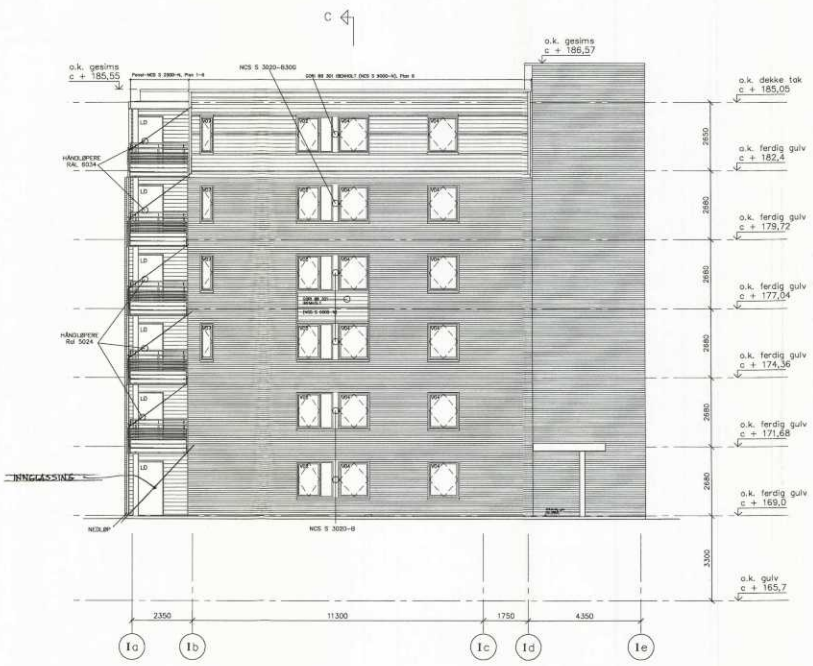
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Oppsiøa 11 A 2020
SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost:
pchrstf@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08 28/1-08
Rettet dato/Signatur.....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS I **FASADE SØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **10**

Sign.: mBe | Kontr.: DMO | Type: SOM BYGGET
Dato: 20.08.03 | Mål: 1:100 | Tegning nr.: A-20-43-02 | Status: D | Rev.nr.: 08



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Arkivkode: 05/5695-26 | Side nr: 08/3126

28. 01. 2008

Ark kode P: 102/434
Ark kode S:
Avdeling | Saksbeh: MWO
Kontrollgrupper | Gradering

Type: SOM BYGGET | Tegning nr: A-20-43-01 | Status: S | Rev.nr: 07

E-11

FASADETYPER

Tegl – Bretaberg "Nolvenut"
Puss – NCS S 2500-N, Lys grå (ekv. 842 m. tilsv. Lys Grå Jotun 842 M. tilsv. Lett sort vegg – NCS S 9000-N
Puss – NCS S 9000-N, Sort BB 301 (BEHOLT DICS S 9000-N), Plan II
Transparent stjerne el. tilsv.
Lett grå vegg – NCS S 2500-N
Lett sort vegg – NCS S 9000-N
Sort BB 301 (BEHOLT DICS S 9000-N)
Transparent stjerne el. tilsv.
Takrenne (hi-lapp) – Sort

Rekkverk (balkonger/inngangsparti)
Alle med horisontalt på stadet av leverandør
Lys Grå Jotun 842 M
Sort Sort BB (beholt)
Transparent stjerne

Håndlåpere – Spesiel farge, se fasadetegninger

Beslag – Vinduer (klr. med delsdlegninger)
NCS S 2500 – N ! lys grå panelvegg
NCS S 2500 – N ! mm fargevegg
NCS S 9000 – N ! sort panelvegg

Gardiner NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

Diverse
– alle 18x70 dør/vindusdekkister i panelvegger ved balkonger/inngangsparti males samme farge som vegger.
– dekkister til vinduer som sitter for vegg elle i fargevegg males samme farge som vindu.
– vindusdekkister i sort panelvegger males sort.
Vertikal u-fase panel i mellom vinduer belates i spesiel farge, se fasade tegninger.

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Telletsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchrist@online.no

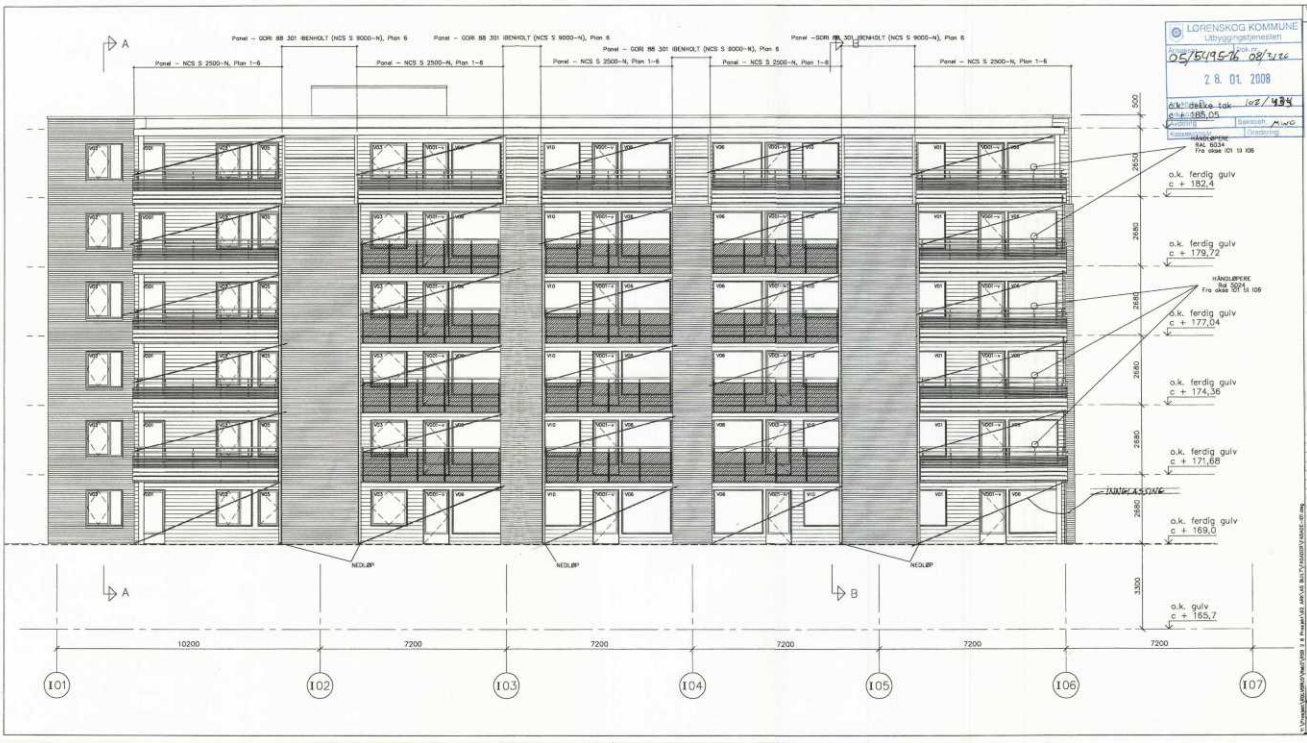
Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur... 25/2-08 ...
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS I **FASADE SV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **11**

Dato	Tegnet	Kontr.	Type
	mbe	smo	SOM BYGGET

Dato	Mål	Tegning nr	Status	Rev.nr
20.05.03	1:100	A-20-43-01	S	07

S:\Tegninger\05\5695\DWG\5695_2 A_Fasader.DGN, ARKIVER BRUTTOARKIV\5695-01.PDF



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Dok.nr. 08/15495-16 Løpe nr. 08/32126
2 8. 01. 2008
a.k. dekke tak 102/434
a.k. 185,05
Arkivkl. Saksbeh. MWD
Kassasjon Overføring

Type SOM BYGGET | Tegning nr. A–20–43–04 | Status D | Revisjon 08

E-12

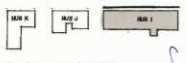
FASADETYPER

Tegl – Bratsberg "Rotvoll"
Panel – NCS S 2500–N, Lys grå Jotun 843 el. tilsv.
Panel – NCS S 9000–N, Sort Gori 88 301 Ibenholt
Transparent stabbeis el. tilsv.
Lakk gulv vegg – NCS S 2500–N
Lys Grå Jotun 843 el. tilsv.
Lakk sort vegg – NCS S 9000–N
Gori 88 301 Ibenholt
Transparent stabbeis el. tilsv.
Tekstrop (tre-impl) – Sort
Rekkverk (balkonger/svalgangen)
Alu. rekkverk – NCS S 9000-N stedlet av leverandør
Glassrekk – NCS S 9000-N
Sort Gori 88 Ibenholt
Transparent stabbeis
Håndlister i Spesial farge, se fasadetegninger
Beslag – Vinduer (klr. med detalj/tegninger)
NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg,
NCS S 2500 – N i rær tegnegg
NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 10x70 rær/vindusblekkslag i panelvegger
ved balkonger/svalgangar males samme farge
som veggen.
– dekkblekker til vinduer som sitter for seg selv
i tegnegg males samme farge som dekk.
– vindusblekkslag i sort panelvegger males sort.
Hertbar u-floor panel i mellom vinduer
bokser i spesial farge, se fasade tegninger.

Søknad om rammetillatelse
INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

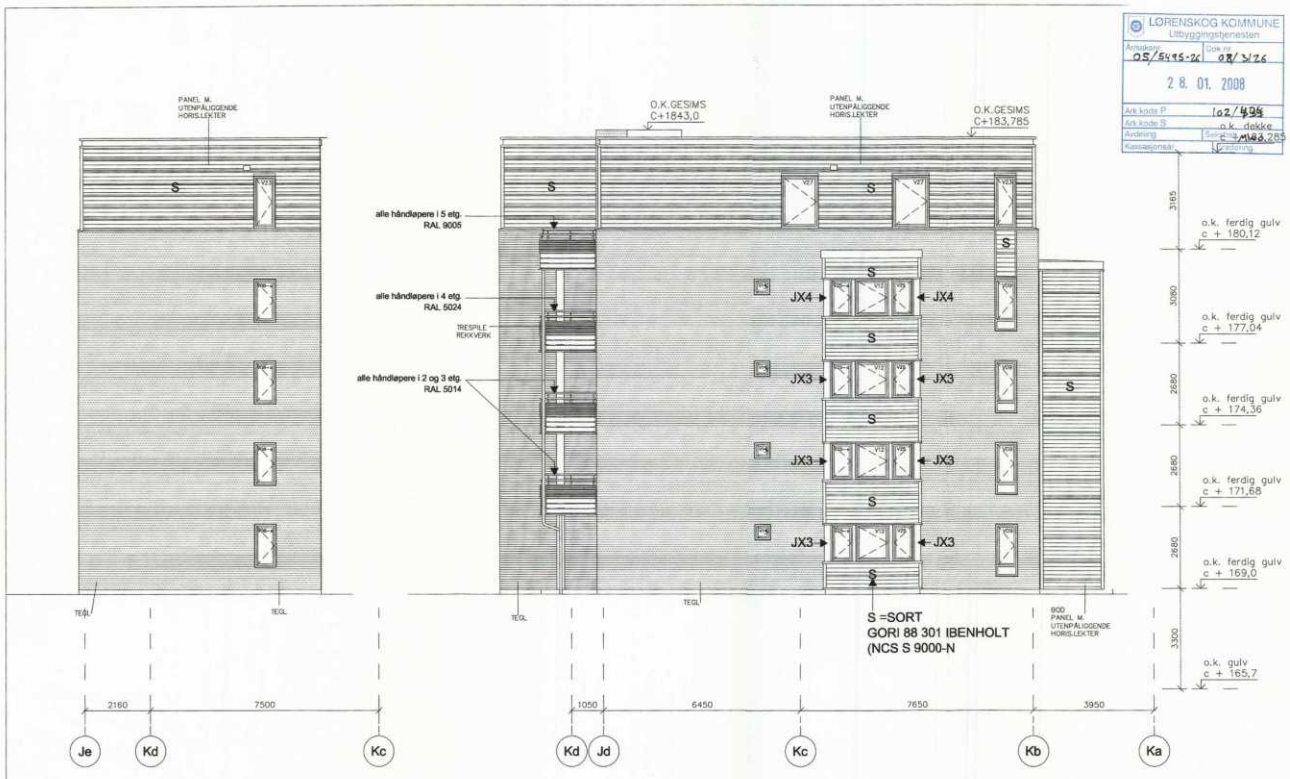
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchrist@online.no



Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 22/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAS)

HUS I **FASADE NV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **12**

Tegn. mbe	Kontr. amo	Type SOM BYGGET	
Dato 20.08.03	Mål 1:100	Tegn.nr. A–20–43–04	Status D / Revisjon 08



HUS J FASADE NORD–ØST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Ansvarskjr. 05/5495-2K 08/3126
28. 01. 2008
Ark.kode P 102/434
Ark.kode S o.k. dekke
Avdeling Sone nr. c = 183,285
Kjørejournalnr. Løpenr.

KODING AV FASADER

E-13

Tegl – Brotaberg "Rolvsvad"
G = Panel – NCS S 2500-N
S = Panel – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Hvite, Lekter/ hjørnelister sort vegg – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
W = Wedpiste – NCS S 0000-N
F = SORT Blindtekking m/stående fals
X = Vannhøyt x-finer felt ved vinduer (skjæres i spesiell farge, se fasade tegninger.
HUS J: JX4= NCS S 2020-R90B, JX3= NCS S 2020-R90B
HUS K: KX4= NCS S 3040-G90Y, KX3= NCS S 3040-G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (balkonger/svalganger): Alle indl kontrollerres på stedet av leverandør. Trevers – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndløpere : Spesiell farge, se fasadetegninger
Beslag vinduer –NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg –NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

Søknad om rammetillatelse
INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

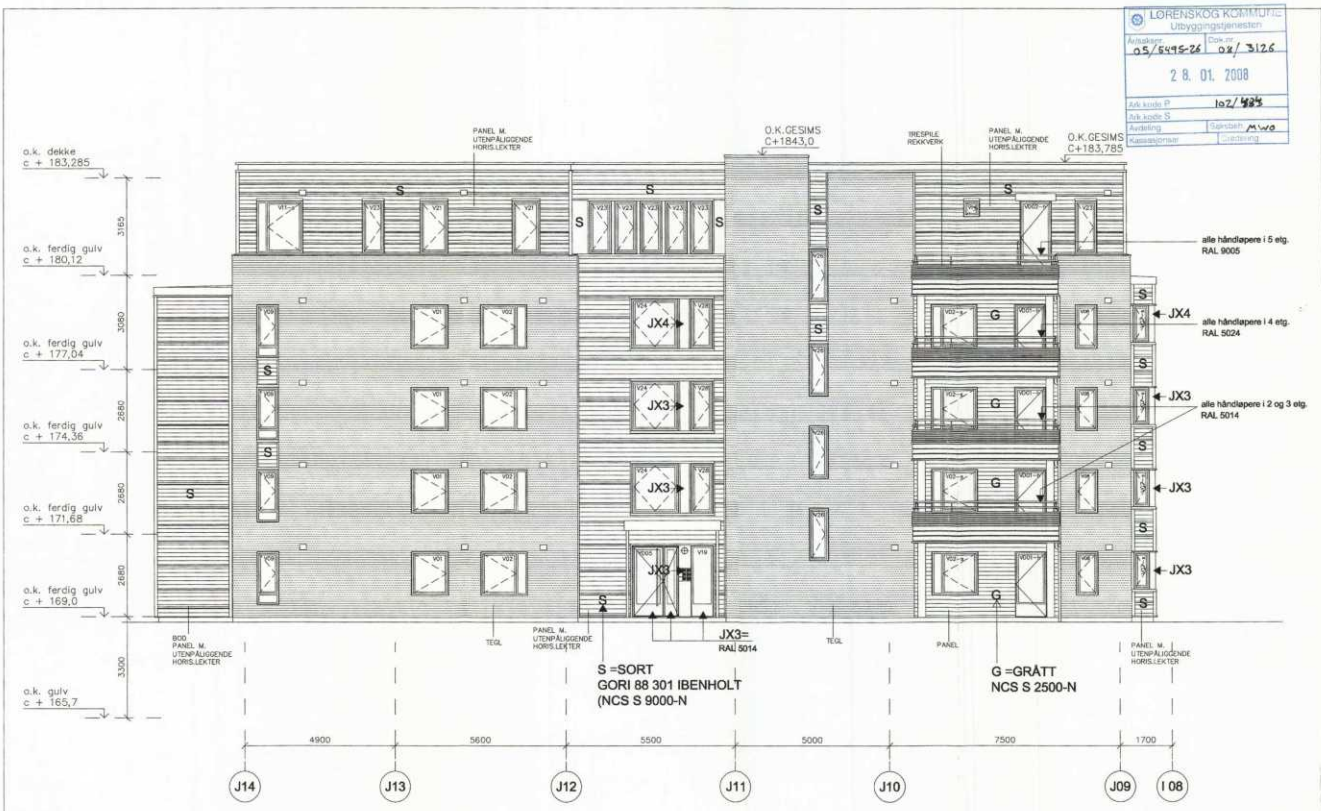
HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet
dato/Signatur 28/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **FASADE NØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **13**

HUS J
FASADE NORD-ØST
Tegn: T.JE | Kontr: JMO | Type: SOM BYGGET
Dato: 27.10.05 | M/B: 1:50 | Tegning nr: A-20-53-J03 | Utgave: D-03

E-14



HUS J FASADE SYD–ØST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode: 05/5495-26 Dok nr: 02/3126
28. 01. 2008
Ark kode P: 102/485
Ark kode S:
Avdeling: Sjekket: MWO
Kassasjonsr: Løpenr:

KODING AV FASADER

Tegl – Bratsberg "Rolvsrud"
G = Panel – NCS S 2500-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
S = Panel – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Horis. Lekter/ hjørnekasser samt vegg – NCS S 9000-N Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
W = Vindplate – NCS S 0000-N
F = SORT Båndtekking m/utstående fals
K = Vanntett z-finer felt ved vinduer (stående i special farge, se fasade tegninger.
HUS J
JX4 = NCS S 3020-R90B
JX3 = NCS S 3020-R80B
HUS K
KX4 = NCS S 3040-G80Y
KX3 = NCS S 3040-G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (trekvanger/endestenger): Alle mål kontrollerse på stedet av leverander Trevirk – NCS 9000-N, Sort Gori 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndlapere : Spesial farge, se fasadetegninger
Beslag vinduer –NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg, –NCS S 9000 – N i sort panelvegg.
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

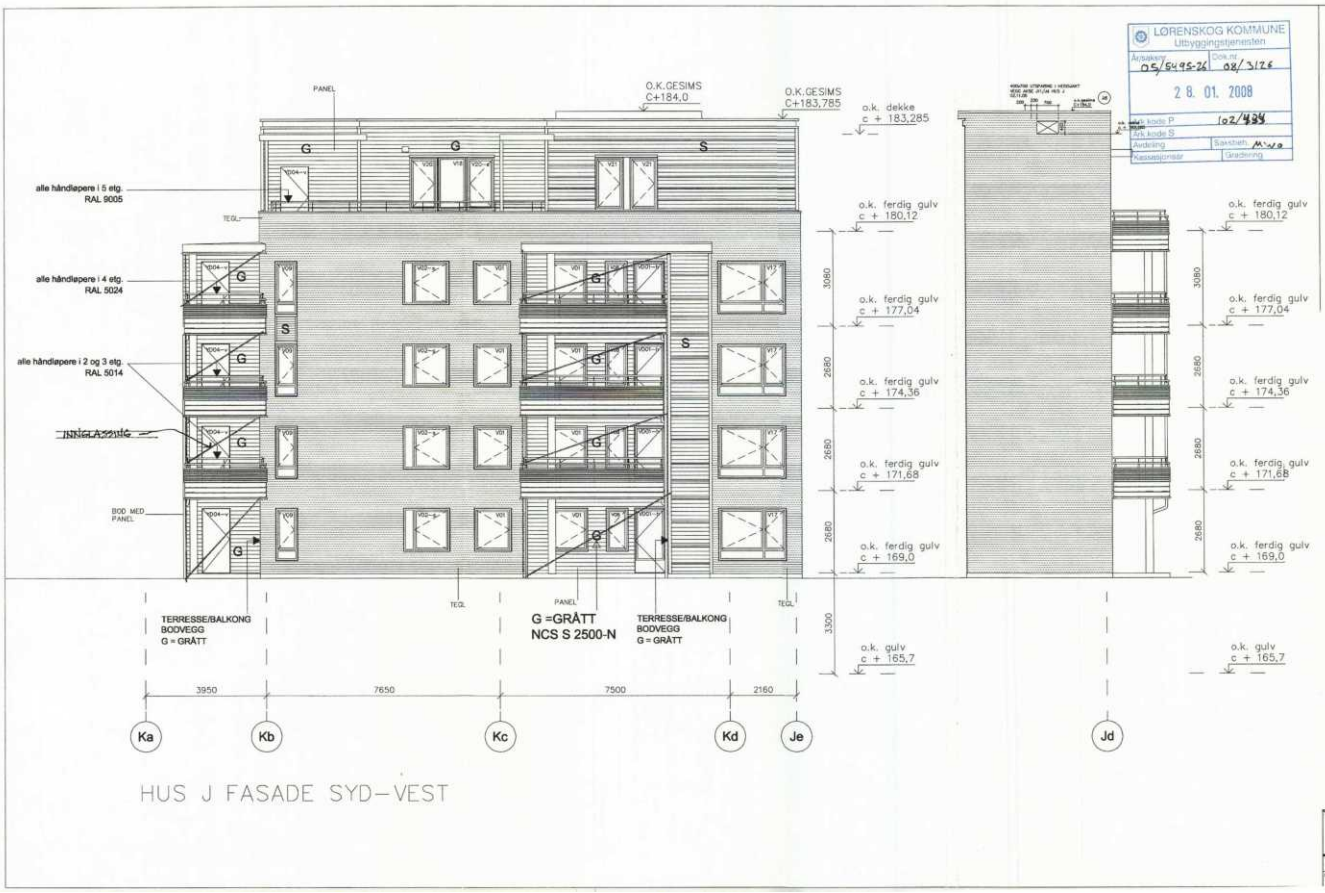
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur. 29/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **FASADE SØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **14**

HUS J
FASADE SYD ØST
Tegn. TJE Kontr. JMD Rev. SOM AVTALT



HUS J FASADE SYD–VEST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode P 102/434
Arkivkode S
Saksbeh. MWo
28. 01. 2008

KODING AV FASADER

E-15

Tegl – Brotaberg "Rolvsrud"
G = Panel – NCS S 2500–N
S = Panel – NCS S 9000–N, Sort Gort 88 301 Beinholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Horis. Lekter/ hjørnelekasser evnt rekv. – NCS S 9000–N Sort Gort 88 301 Beinholt Transparent oljebeis el. tilsv.
W = Wedipiste – NCS S 2000–N
F = SORT Sløydtekking m/stående falo
K = Varmfast s–finer felt ved vinduer (rekkes i spesiell farge, se fasade tegninger.
HUS K:
KKA= NCS S 2020–R90B
KKB= NCS S 3020–R80B
HUS J:
JKA= NCS S 2040–G90Y
JKB= NCS S 3040–G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (balkonger/svalgganger): Alle mål kontrolleres på stedet av leverandør Trevirk – NCS 9000–N, Sort Gort 88 Beinholt Transparent oljebeis
Håndløpere : Spesiell farge, se fasadetegninger
Beslag vinduer –NCS S 2500 – N i tre grå panelvegg. –NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 18x70 jær/vindusdekkister i panelvegger ved balkonger/svalgganger males samme farge som veggen

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur. 28/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **FASADE SV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **15**

HUS J
FASADE SYD–VEST
Tegn. TJE Kontr. JMO Type SOM BYGGET
Dato 27.10.05 Målestokk 1:50 Tegning nr. A–20–53–J01 Revisjon 15



HUS J FASADE NORD–VEST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr. 05/5495-26 Dok.nr. 02/3126
28. 01. 2008
Ark.kode P 102/434
Ark.kode S
Avdeling Saksbeh. MWO
Kassasjonsår Gradering

KODING AV FASADER

E-16

Tegl – Bratsberg "Rolvsrud"
G = Panel – NCS S 2500–N
S = Panel – NCS S 9000–N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Hors. Lister/ hjørnekasser sort vegg – NCS S 9000–N Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv
W = Wedipiate – NCS S 0000–N
F = SORT Brndteiking m/ribbende flate
X = Vannrist x–finer felt ved vinduer – behøves i kjøpet farge, se fasade tegninger.
JX4= NCS S 2020–R90B
JX3= NCS S 3020–R80B
HUS K:
KX4= NCS S 2040–G90Y
KX3= NCS S 3040–G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (balkonger/svalgjenger): Alle m/ kantrailerss på stedet av leverander Trevirk – NCS 9000–N, Sort Gori 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndløpere : Spesiel farge, se fasadetegninger
Beslag vinduer –NCS S 2500 – N / lys grå panelvegg, –NCS S 9000 – N / sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 10x70 "per/vindusdekklister i panelvegger ved balkonger/svalgjenger males samme farge som veggen.

Søknad om rammetillatelse
INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

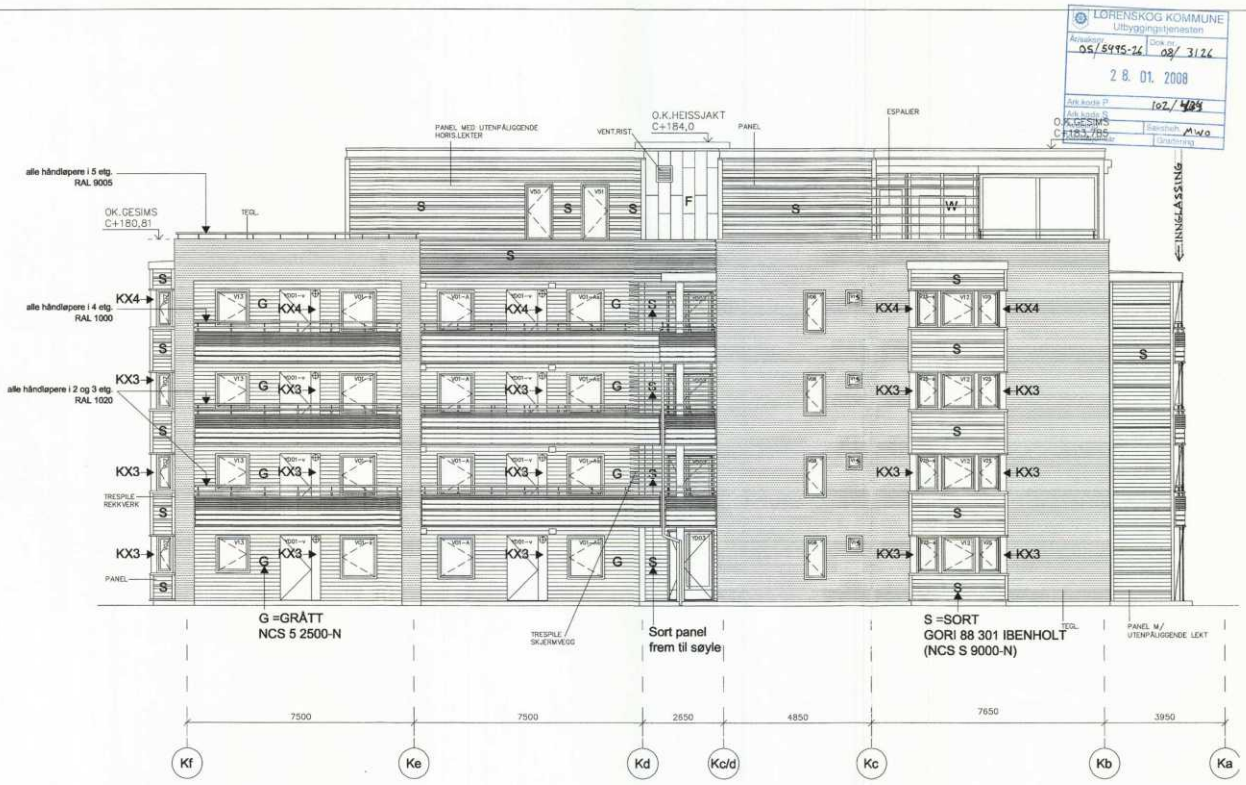
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 28/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS J **FASADE NV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **16**

HUS J
FASADE NORD–VEST
Tegn. TJE Kontr. JMO Tolk SOM BYGGET
Dato 22.10.05 Mål 1:50 Tegning nr. A-20-53-104 Rettet 28.01.08



HUS K FASADE NORD–ØST



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivkode: 05/5495-26
Dok nr.: 08/ 3126
28. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Ark.kode S:
Saksbeh.: MWo
Gnr/bnr

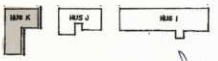
E-17

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

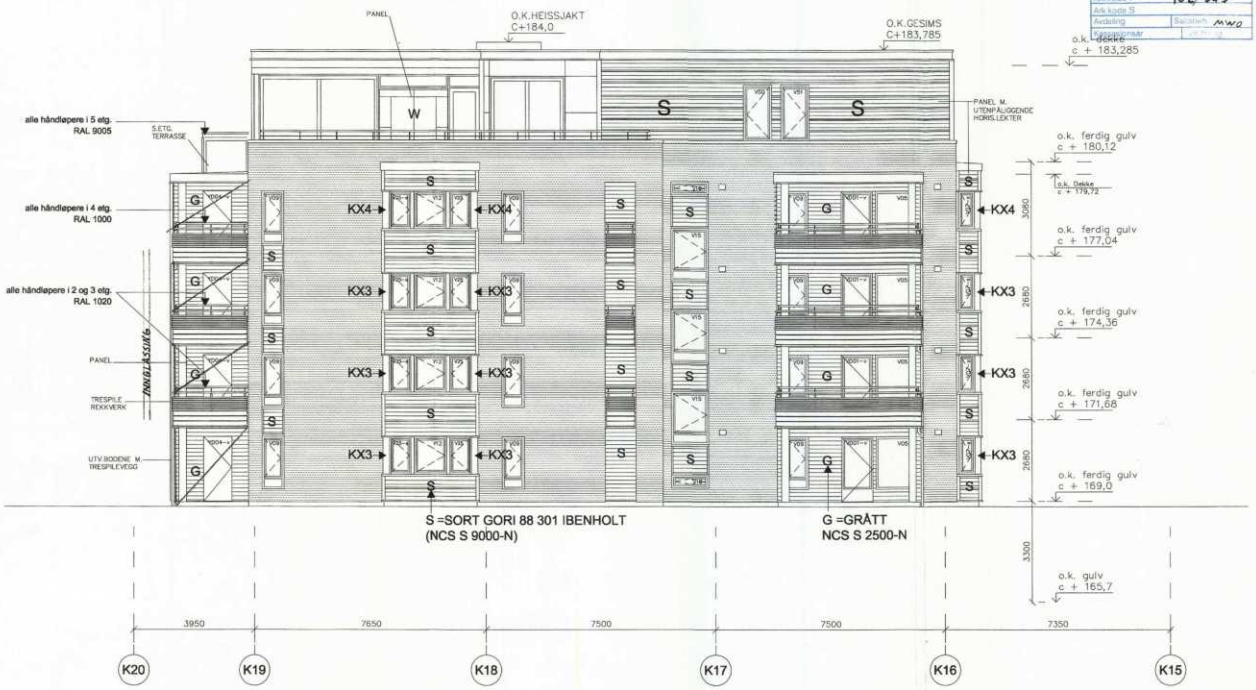
Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meijord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no



Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 28/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **FASADE NØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **17**



HUS K FASADE SYD–ØST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak nr: 05/5495-26
Dok.nr: 08/3126
28. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Ark.kode S:
Avdeling:
Saksbeh: MWO

KODING AV FASADER

E-18

Tegl – Brotaberg "Rolvsrud"
G = Panel – NCS S 2500-N
S = Panel – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Horis. Lekter/ hjørnekasser sort vegg – NCS S 9000-N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
W = Wedipleie – NCS S 0000-N
F = SORT Båndtekking m/tilsvende false
X = Varmfast s-finer felt ved vinduer beises i spesial farge, se fasade tegninger.
HUS J:
JX4= NCS S 3020-R90B
JX3= NCS S 3020-R90B
HUS K:
KX4= NCS S 2040-G90Y
KX3= NCS S 3040-G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (balkonger/svalgrenger):
Alle midl kontrolleres på stedet av leverander
Trevirk – NCS S000-N, Sort Gori 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndløpere - Spesial farge, se fasadetegninger
Beslag vinduer –NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg
–NCS S 9000 – N i sort panelvegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005

Søknad om rammetillatelse

INNGLASSING AV BALKONGER

Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K | HUS J | HUS I

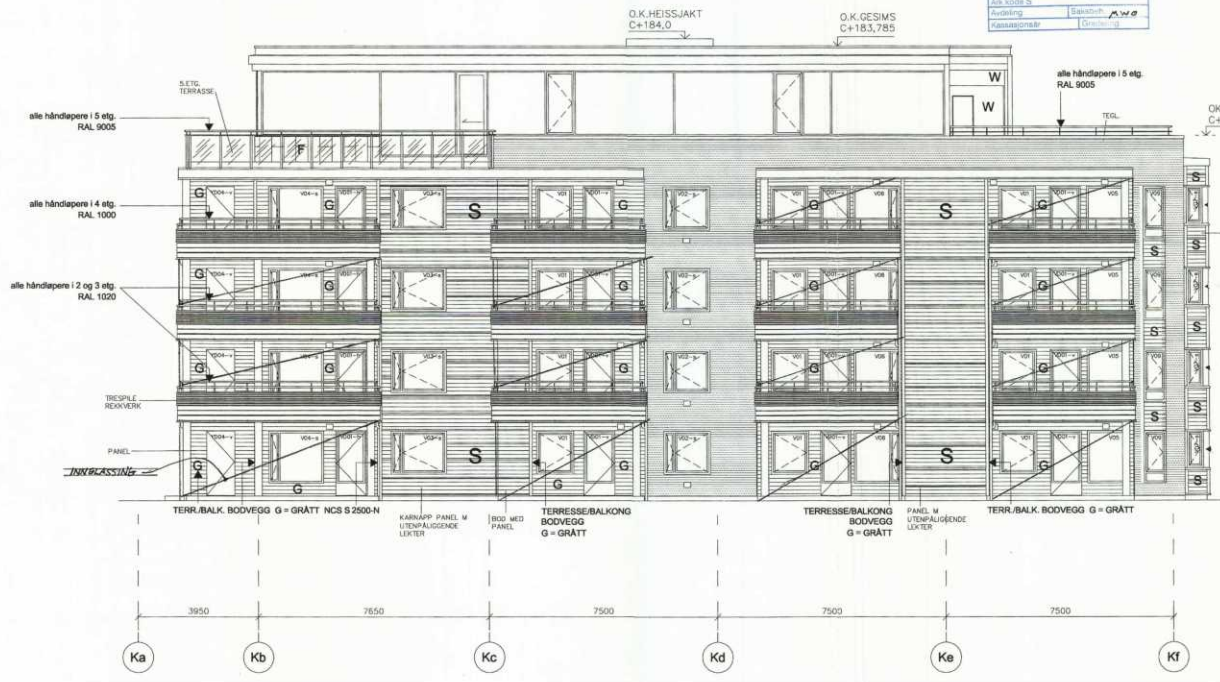
Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur. 28/1-08 .....
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **FASADE SØ**
Mål: **1:100** Tegning nummer **18**

HUS K
FASADE SYD-ØST
Tegn. TJE | Kontr. JMO | Godkj. | SOM BYGGET
Dato 28.04.05 | Mål 1:50 | Tegning nr. A-20-53-K02 | Revisjon 0

E-19

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak: 05/5495-28 Dok.nr: 08/9126
28. 01. 2008
Ark.kode P: 102/434
Ark.kode S:
Avdeling: Saksbeh: mwa
Kassasjonsår: Dnr/løpenr:

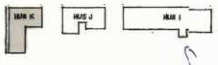


HUS K FASADE SYD–VEST

Søknad om rammetillatelse
INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Samele
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

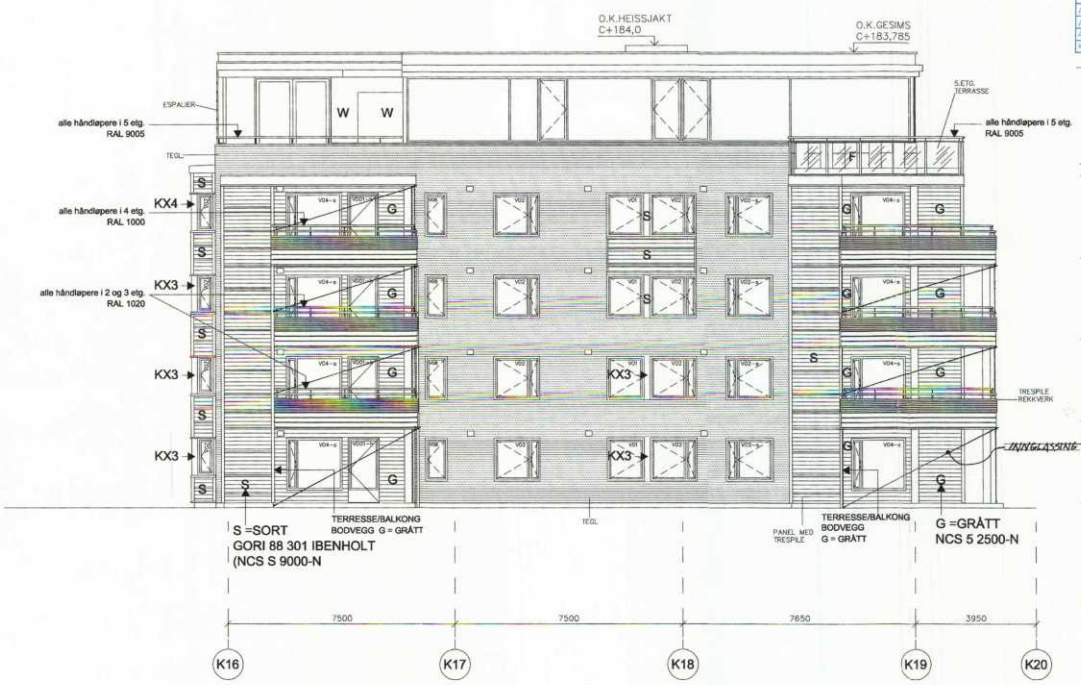


Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 28.-08-2...
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **FASADE SV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **19**

E-20

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak 05/5495-26 Dokn 08/3126
28. 01. 2008
Ark kode P 102/434
Ark kode S
Avdeling MVO
Kassasjonsår



HUS K FASADE NORD–VEST

KODING AV FASADER

Tegl – Brotaberg "Rolvsrud"
G = Panel – NCS S 2500–N
G = Panel – NCS S 9000–N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
Horis. Lekter/ hjørnekasser sort vegg – NCS S 9000–N, Sort Gori 88 301 Ibenholt Transparent oljebeis el. tilsv.
W = Wedipiste – NCS S 0000–N
F = SORT Rånsfrakking m/stående fals
X = Vannfast x–finer felt ved vinduer (enkelt i spesiell farge, se fasade tegninger.
HUS K:
/M= NCS S 2020–R80B
/KG= NCS S 3020–R80B
HUS K:
KG4= NCS S 2040–G90Y
KG3= NCS S 3040–G90Y
LUFTEVENTIL
Rekkverk (balkonger/svalganger): Alle må kontrolleres på stedet av leverandør
Treverk – NCS 9000–N, Sort Gori 88 Ibenholt Transparent oljebeis
Håndløpere : Spesial farge, se fasadetegninger
Rissig vinduer –NCS S 2500 – N i lys grå panelvegg. –NCS S 9000 – N i sort panel-vegg
Gesims NCS S 9000 – N, el. RAL 9005
OBS:
– alle 18x70 dør/vindusdekklister i panelvegger ved balkonger/svalganger males samme farge som veggen.

Søknad om rammetillatelse
INNGLASSING AV BALKONGER
Margarethas vei 27 – 31
Gnr/bnr 102/434

Tiltakshaver
Rolvsrud Park II Sameie
Styret v/ Meljord
Margarethas vei 31
1473 LØRENSKOG
Tlf.: 905 71 190

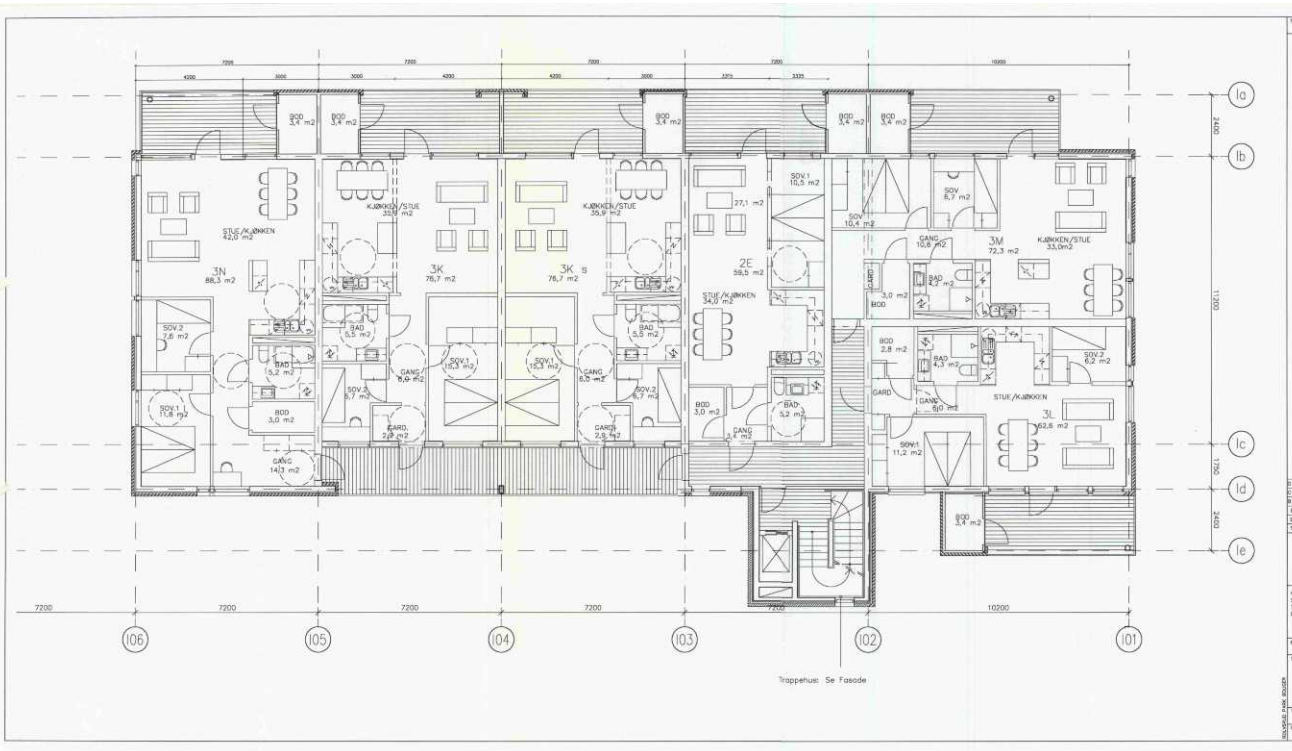
Ansvarlig søker
Siv. arkitekt Per Chr. Tellefsen
Ospelia 11 A 2020 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 97 66 30 66 Epost: pchristt@online.no

HUS K HUS J HUS I

Tegningsdato 24.01.08
Rettet dato/Signatur 28/1-08
(Basert på tegning fra HRTB Arkitekter MNAL)

HUS K **FASADE NV**
Mål: **1:100** Tegning nummer **20**

HUS K
FASADE NORD–VEST



IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
Dato 5/2 05

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak 04/669 Dokument
- 9 FEB 2004
Avd.kode IF 102/320
Avd.kode IS
Anskaffelse Gebyrbeh.
Kassasjon/ÅR Gebyrbeh.

Type	RAMMESØKNAD/TILBUD	Tegning nr.	A-20-41-06	Status	D	Rev.nr.	05

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
05	14.01.04	Leilighet 35 utgår. Resultert BRA	CM	EM
04	03.12.2003	GENERELL REVISJON	ms	sm
03	02.10.03	Div. endring i plan	CM	GAL
02	11.08.03	Oppdatert planer og fasader	EM	EM
01	18.06.03	RAMMESØKNAD	mbe	ams

Status Rev. Dato Kontrollert Tegn. Kontr.

HRTB A/S, Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25, 0166 Oslo
Telefon 22 993330, Telefax 22 115011
E-mail firmapost@hrtb.no

HRTB

PROSJEKT ROLVSRUD PARK BOLIGER II PROSJEKT NR. 0210

TITTEL
PLAN 6 ETG
HUS I

Tegn.	Kontr.	Type	RAMMESØKNAD/TILBUD				
Dato				Tegning nr.	Status	Rev.nr.	
30.06.03	mbe	M/A	1 :100	A-20-41-06	D	05	

ROLVSRUD PARK BOLIGER

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.**	102	**Bruksnr.**	434	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Margarethas vei 27, 1473 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 10 460 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000009

Navn	Solheim Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7364/32-5-02_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 196 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 616 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 330 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FG2
	Delareal 123 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FG1
	Delareal 57 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** B/F/K
	Delareal 137 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA2
Id	1981004
Navn	Rolvsrud Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9285/1981004_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003001
Navn	Solheim vest - Rolvsrud park felt B2-1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6980/32-14-02_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 660 m^2 **Formål** Felles lekeareal

	Delareal 3 987 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Park
	Delareal 3 647 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 116 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 740 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 500 m^2 **Formål** Felles gårdsplass

Id	2005004
Navn	Solheim vest - felt B2 - 2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7000/32-14-04_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 79 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 7 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	2001002
Navn	Solheim Vest Bo- og Behandlingssenter
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7100/32-5-02_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 447 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Park
	Delareal 11 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 272 m^2 **Formål** Felles gangareal

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/434/0/13
Adresse: Margarethas vei 27
Utskriftsdato: 09.01.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Bolig/Offentlig

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

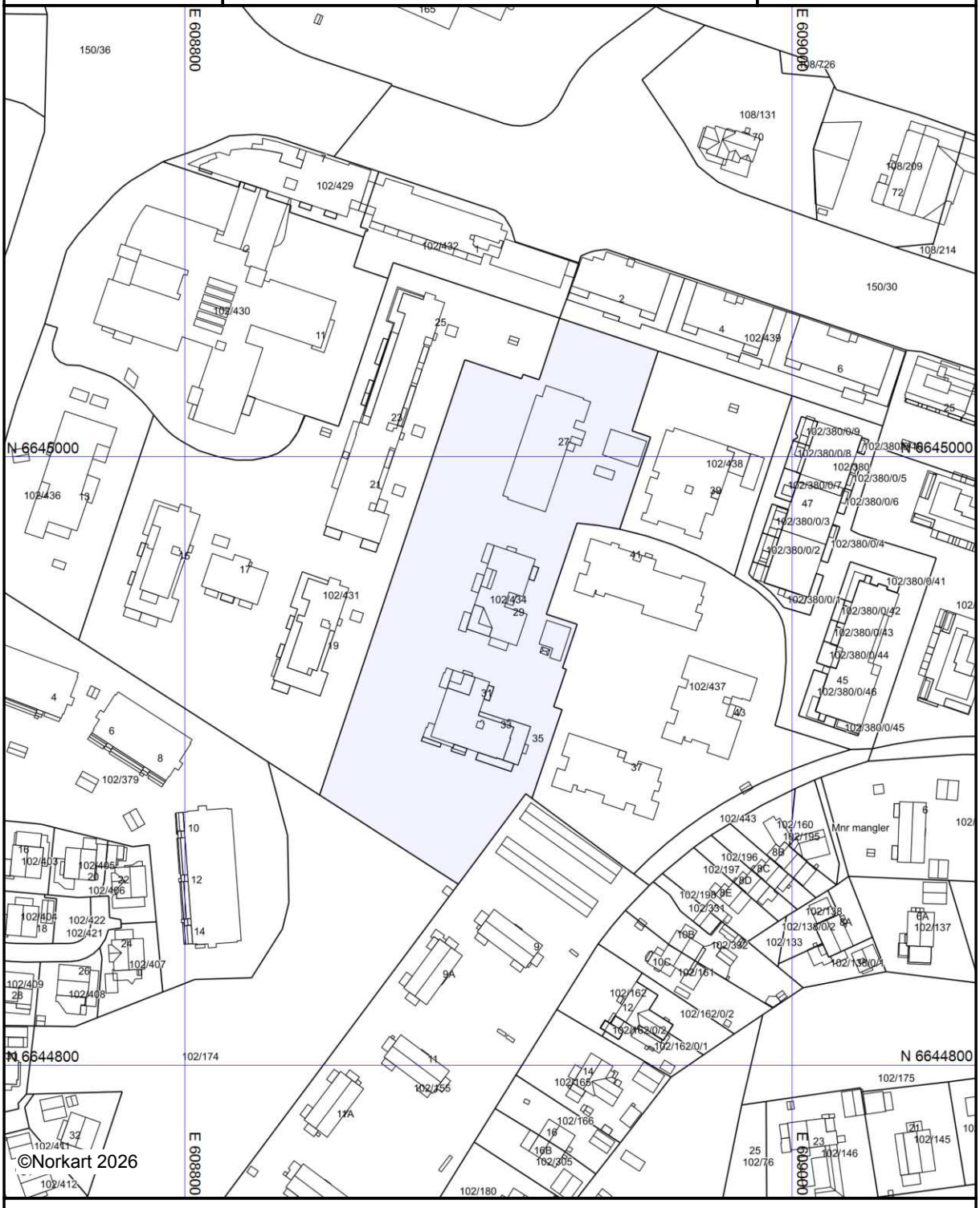
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/434/0/13
Adresse: Margarethas vei 27
Utskriftsdato: 09.01.2026
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

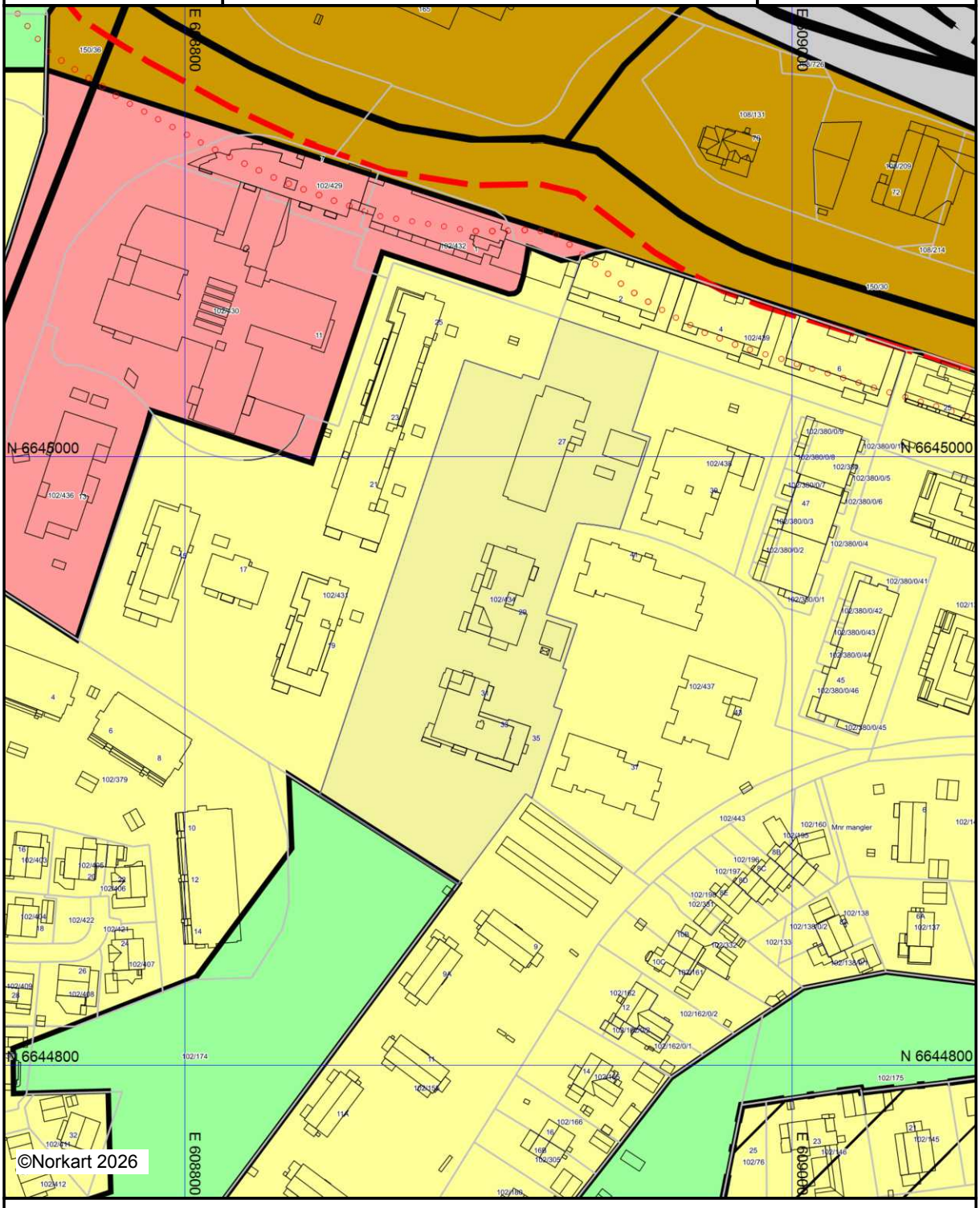
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/434/0/13
Adresse: Margarethas vei 27
Utskriftsdato: 09.01.2026
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
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig

Margarethas vei 27

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	11 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 0.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Snorres vei Linje 2N, 67, 100	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 2.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

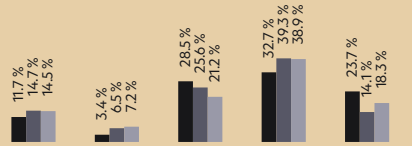
BARNEHAGER

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	3 min 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solheim	6 min
Coop Mega Metro	7 min

ALDERSFORDELING



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

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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Solheim skole	7 min
Skårersletta balløkke	7 min
SATS Metro	10 min
Condis Lørenskog	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

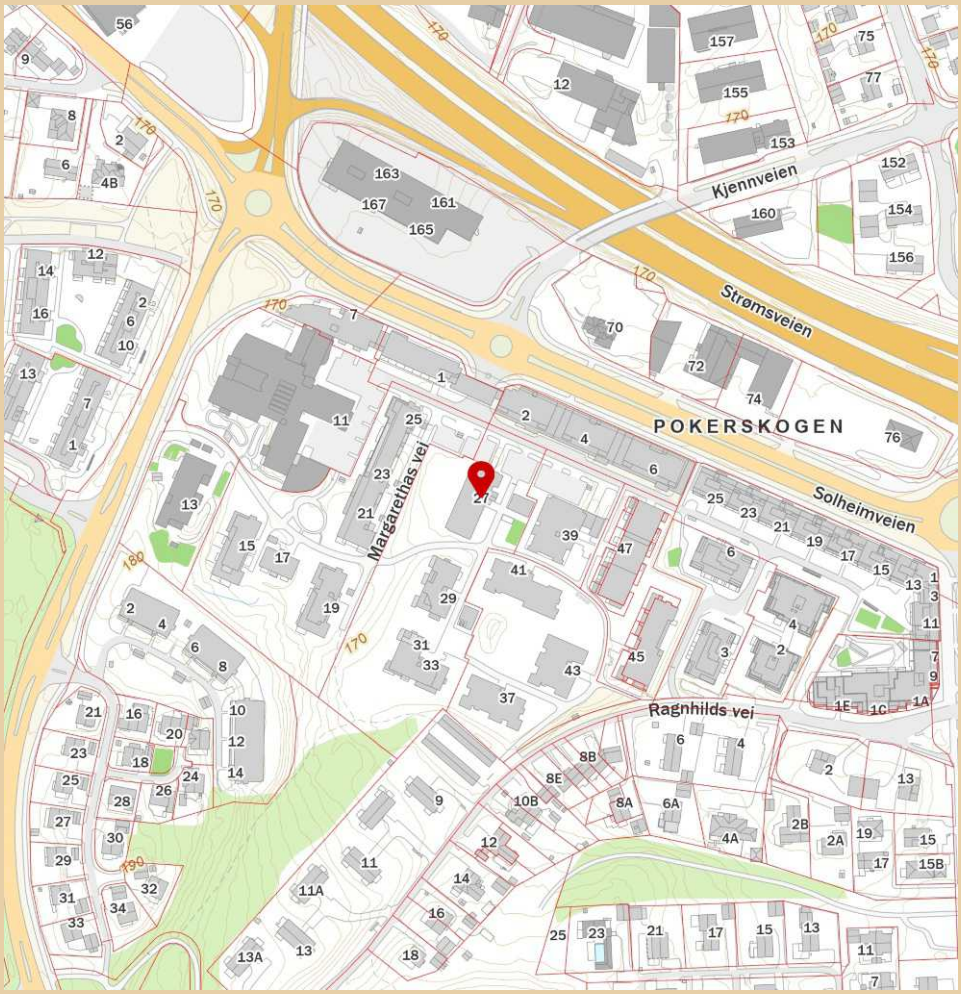
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Margarethas vei 27, 1473 Lørenskog
Gnr. 102, Bnr. 434, Snr. 13, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
302251128

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
