PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

TULIPANVEIEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TULIPANVEIEN 24, 1475 FINSTADJORDET

Gnr: 100 Bnr: 242 3222 Lørenskog kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	29/12/2025
Utskriftsdato:	07/01/2026
Oppdragsnummer:	98710
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod og ett eksternt skap i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 5. etasje med innglasset balkong.

Ifølge eiers representant disponerer leiligheten, parkeringsplass nr.408. Det er opplegg for el-bil lader.

Standard

Leilighet med eldre standard.

Det må påregnes kostnader til utbedringer/modernisering.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
- Helhetsvurdering (Wc / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mette Paulsrud
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Mette Paulsrud , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 100 Bnr: 242
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Borettslaget Løken II
Adresse:	Tulipanveien 24, 1475 FINSTADJORDET
Sameiets navn:	Borettslaget Løken II

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Løken II
Organisasjonsnr:	950 190 639
Eier:	Elin Bjørg Gulbrandsen
Andelsnummer:	195

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	29/12/2025		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring	07/01/2026		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	05/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1975

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	100	80	20
Sum bolig:	100	80	20

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Eksternt skap
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	Bod, Innglasset balkong

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
5. etasje	84	0	16	0
Sum bolig:	84	6	16	0
Sum BRA:	106			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Eksternt skap	
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Bod, To soverom		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod samt ett ekstern skap i byggets kjeller. Skapet er oppmålt til ca. 0,6 m², boden oppmålt til ca. 5,5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

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

Brannskille

Beskrivelse:

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998 (mot innglasset balkong).
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020 (soverom mot tilstøtende bad)

Tilstandsvurdering:

Vinduer i tilknytning balkong er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Det er fuktmerker underliggende vinduet i ett soverom, det er utført fuktsøk med indikator på fuktmerker, og ikke funnet forhøyede fuktverdier under befaringen.
Vinduet lar seg heller ikke åpne/lukke i full stilling, det må påregnes utbedring/justering.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, bruksslitasje, samt nevnt forhold.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020 (i ett soverom)
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Dørhåndtaket til balkong dør er ikke festet tilstrekkelig, det må påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. For øvrig glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad til bad og WC. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i soverom(tilstøtende entrè). For øvrig er det målt høydeforskjeller opp til 27 mm i leiligheten. Det er fall fra ca «midten» av leiligheten ut mot yttervegger på opp til 27 mm. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Høydeforskjeller i soverommet er vurdert til TG 3, øvrige skjevheter er vurdert til TG 2 iht. toleransekrav i NS3600 Kostnadsestimat er basert på oppretting av gulv i soverommet som er vurdert til TG 3. Kostandsestimat er basert på avretning av rom over referansenivå. Øvrige overflater er ikke medregnet. Tiltaket vurderes som omfattende, og som enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen og alder vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med mindre avviket forverres. Det kan imidlertid vurderes i forbindelse med en større oppgradering eller renovering på et senere tidspunkt. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m². Fliser på dekke. Rekkverk i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 112 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er funnet bom under fliser stedvis på balkongen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap på kjøkken. Uten fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Berederens plassering gjør at det databladet ikke lar seg inspisere. Effekt, volum og produksjonsår er ukjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå effekt, volum og produksjonsår. TG 2 er gitt for å belyse forholdet, da det er behov for ytterligere undersøkelser for å fastslå tilstanden. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber. Hovedstoppekran er lokalisert på ledningsnettet i WC.
Tilstandsvurdering:	Stoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt. Vanntrykket er noe svakt. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. I forbindelse med oppussing av leiligheten vil det være naturlig med utskiftning av røropplegget. Det var ikke krav om automatisk vannstopper i rom uten sluk ved oppføringen av boligen, det anbefales dog å montere dette i WC. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilter i kjøkkenet. Mekanisk avtrekk fra WC, bad og bod. Ikke luftespalte under dører til WC og bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det er kullfilterventilator i kjøkkenet. Det er manglende luftespalter under dører til WC og bad. ¨ TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater. Følgende spørsmål er stilt eiesr: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eiers representant har ikke kjennskap til det elektriske anlegget. - Løses sikringene ofte ut? Eiers representant har ikke kjennskap til det elektriske anlegget. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Eiers representant har ikke kjennskap til det elektriske anlegget. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Eiers representant har ikke kjennskap til det elektriske anlegget.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert "dirring" fra en bryter ved badet. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. På bakgrunn av nevnte forhold må anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av ukjent dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. Enkelte skuffer har behov for justering. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbelegg i to soverom og bod, innvendige overflater er for øvrig belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater, samt at det mangler enkelte gulvlister. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i bod. Panel på en vegg i stue. For øvrig tapetserte overflater.
Tilstandsvurdering:	Overflater er preget av skruehull etter tidligere innredning, rifter, alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Panel i bod, for øvrig pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er observert skruehull etter tidligere innredning, samt misfarging av overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Bad av ukjent dato. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger/utbedringer.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hjelpesluk i plast i dusjsone.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter i dusjsonen. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er registrert motfall i forhold til hovedsluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Det er funnet bom under fliser stedvis i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug.

Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, badet og eventuelt tettesjikt er av ukjent dato. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, badet og eventuelt tettesjikt er av ukjent dato. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke tett ved rørgjennomføringen mellom bad og WC. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Forholdet må utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, samt at enkelte skuffer har behov for justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og opplegg fort vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra WC. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Helhetsvurdering – Wc, 5. etasje

Beskrivelse: WC-rom

Fliser på gulv.
Panel på vegger.
Klosett og servant.
Benkeskap.
Varmekabler.
Mekanisk avtrekk.

Tilstandsvurdering: Overflater samt sanitærinnstallasjoner i rommet bærer preg av alder og slitasje.
Varmekabler av ukjent dato. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere
Manglende luftespalte under dør. Forholdet medfører redusert luftsirkulasjon i rommet.
Det er observert stedvis svellingsskader på panelet, samt at folien på benkeskapet har løsnet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper i rommet. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24251026

Selger 1 navn
Mette Raknerud Paulsrud

Gateadresse
Tulipanveien 24

Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Elin Bjørg Gulbrandsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24251026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Paulsrud	61a4f9f82a4d91a0a990ea36a5b3f3f364b361b5	07.01.2026 09:25:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24251026

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

Vedtekter
for
Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -, sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler Løken II

FORMÅL
Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1 FRI FERDSEL
Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntilløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2 LÅSING AV DØRER
For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

2.3 LEK OG AKTIVITETER
Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er farlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis forgå i leilighetene eller på felles uteareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/fotballsparking inne på boområde, forbeholdes barn opptil 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

3. BYGNINGER OG ANSVAR

3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

3.2 FASADEENDRINGER
Før en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong,

veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

3.3 VERANDAVEDLIKEHOLD

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på balkongene slik at skader unngås. Løv, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent.
Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens risting og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

3.4 BRANN

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygg avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tulipanvn for oppskyting av nyttårsraketter. Egnet plass er på gangvei ned mot Rimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instrukser. Dette for å senke faren for brann og andre uhell og for å få samlet søpla etter rakettene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.5 FREMLEIE

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forøvrig vises det til borettslagsloven.

3.6 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med spalter for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet. I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, baderom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

3.7 SKILTING

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klistrelapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

4. BOMILJØ OG TRIVSEL

4.1 RO I BORETTSLAGET

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag**. Andelseiere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.
Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.
Ved støy/ husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husbråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til orientering til den husstanden som forårsaker støy.

4.2 DYREHOLD

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeekskrementer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.
Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

4.3 AVFALL

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallssortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseierne. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.
I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

4.4 PARKERING

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbar stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfelt reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel. Særskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 22.12.25
Vår ref.: 24 / 195
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	195	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	024 Borettslaget Løken II	**Etasje**	4.etg
Adresse	Tulipanveien 24, 1475 FINSTADJORDET	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Elin Bjørg Gulbrandsen	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 22.12.25: kr 5 753,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader	3 628	3 688	3 688	3 688	3 688	3 688
Stipulerte avdrag	650	712	712	712	712	712
Stipulerte avdrag 2	40	44	44	44	44	44
Stipulerte renter	877	761	761	761	761	761
Stipulerte renter 2	78	68	68	68	68	68
Trappevask	145	145	145	145	145	145
Uteplass	335	335	335	335	335	335
Total	5 753	5 753	5 753	5 753	5 753	5 753

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	43 271 128	182 974	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	3 848 359	16 273	17.09.24 - 31.08.44
Total		47 119 487	199 247	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	43 271 128	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	3 848 359	17.09.24 - 31.08.44

Selskap og eiendom

Selskap	024 Borettslaget Løken II (orgnr. 950190639)
Antall enheter	229
Styrets e-post	styreleder@loken2.no
Styreleder	Gunn Bakke Kokkin (41210235)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2492039.1-1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	100/242
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 251 258,00	**Andre inntekter**	kr 398,00
Formue	kr 25 533,00	**Utgifter**	kr 13 860,00

Merknader

Borettslaget består av 229 boenheter. Kun 1 p-plass følger ved salg av leilighet.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.loken2.no

Borettslaget har egen mailadresse: styreleder@loken2.no

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken II avholdes 29.04.2025 kl 18.00 Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Opptak av navnefortegnelse
   - Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog, 10.04.2025

Styret for Borettslaget Løken II

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

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29.04.2025

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
Forslag til styrehonorar kr 470.000 som fordeles internt i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG
Opprettelse og salg av ny andel (se vedlegg)

Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:

1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig som skal bygges om av kjøper i underetasjen i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A. Valg av styreleder for 1 år
B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D. Valg av valgkomite
E. Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Borettslaget Løken II
STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Gunn Bakke Kokkin	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Atle Jacobsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Sonja Gansmoe	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Faraidon Hadi	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Elif Dede	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	: Veronica Sandbæk	(valgt for 1 år i 2024)
	: Kjell Magne Søby	(valgt for 1 år i 2024)
Valgkomite	: Berit Tøftum og Hadice Øtgun	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:
: Gunn Bakke Kokkin, Faraidon Hadi, Sonja Gansmoe, Atle Jacobsen og Elif Dede som delegater

: Veronica Sandbæk som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974 og har organisasjonsnummer 950 190 639.

Borettslaget består av 228 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune.

Løken Felles Sameie er et ting rettslig sameie hvor borettslagene Løken I, II og III forvalter eierskapet av parkeringsanlegget i fellesskap.

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

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker som:

- Godkjent 17 nye eiere i 2024
- Budsjettering
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2024.

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeid med teknisk avdeling i BORI.
- Løpende vedlikehold – følger vedlikeholdsplanen for Løken II
- Borettslaget har hatt 1 forsikringsskade i 2024.

Av andre større saker kan nevnes:

- Styret valgte høsten 2023 og takke ja til tilbudet fra Nortekk med ønske om å bytte til ny papp på alle hovedtakene. Det er nå byttet til ny papp på alle takene fra Tulipanveien 2 - 48 i perioden 2023/2024.
- Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsmassen.
- Ingen store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.
- Løken II har inngått Serviceavtaler med flere av våre faste leverandører, og fast kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere utføres 2.hvert år av Norsk Brannvern AS. Avtalen vi inngikk med Akershus Utemiljø AS den 10.10.2023, har styret i Løken II valgt å si opp fra og med 1.3.2025. Ny avtale er inngått fra 1.3.2025 med Bjørnholt Vaktmester tjenester for snømåking og gressklipping.
- Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 13.11.2023 i forbindelse med godkjenning av ny avtale for El-bil lading med ANEO, og forslag om tillatelse til å kunne omdisponere tomme fellesareal til andelsleilighet. Begge forslag ble godkjent.
- Det er avholdt 7 beboermøter i 2024.
- Info legges i postkassene, henges opp på oppslagstavlen og legges ut på vår gruppe i Løken II.
- Dugnad gjennomføres vår og høst – Komprimatorbil er tilgjengelig for alle beboere 2 ganger i året for fjerning av privat søppel.
- Løken II har bommer inn til borettslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø.
- Boligene i Løken II har i 2024 vært godt omsettelig i 2024.

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

Godkjent av styret den 18.3.25.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET LØKEN II

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974.

Borettslagets styre har styrerom i Tulipanvn.28 – u.etg.
Styreleder treffes på styretlf. 414 05 765 fra kl. 09.00–17.00 på hverdager og på e-post styreleder@loken2.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

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

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

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
Borettslaget har en egen HMS-ansvarlig.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ
Borettslaget har ingen faste ansatte, men har en hjelpevaktmester som er en beboer som rydder søppel en gang i uka i tillegg til litt forefallende arbeid etter årstidene.

VAKTMESTERTJENESTE/VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING
Borettslaget har ikke avtaler på disse tjenestene.

RENHOLD
Firmaet Super Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som fordeles av styret i borettslaget. Det er Løken felles Sameie som administrerer drift og vedlikehold av parkeringsarealene hvor Borettslaget Løken II har en eierandel. Alle plasser er nå installert med mulighet for El bil lading gjennom ANEO Mobility tlf. 464 26 000. Hver enkelt leilighet har en hovedplass som tilhører enheten.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styreleder, og de må lages på Romerike Lås på Strømmen. Nøkler må betales av den enkelte beboer.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf Burettslagslova §5-5.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd jf Burettslaglova §5-4

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

KABEL-TV / BREDBÅND
Tjenestene leveres av Telenor Norge AS. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08.00-20.00, lørdag kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 10.00-15.00. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal være igjen i leiligheten ved flytting.

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

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Byttet til nye soveromsvinduer på alle soverom	2020
Byttet nye hengsler på alle oppgangsdører oppe og nede	2020
Byttet ut 6 gamle viftemotorer på ventilasjonen på taket	2020
Rørfornying utført i hele borettslaget fra oktober 2020 - januar 2022	2020/2022
Byttet ut 16 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe	2022
Byttet ut 12 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe Byttet til ny papp på alle hovedtakene fra Tulipanvn. 2-48 med firma NORTEKK fra 2023/2024 Partner Elektro byttet alt av elektrisk for strømtilkobling på alle ventilasjonsviftene på hovedtakene. Dette ihht. bytte av takpapp i 2023/2024. Partner Elektro byttet alle gamle varmekabler til nye i 48 taknedløp i 2024.	2023 2023 - 2024

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger med mer er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr. 2492039-3.1

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

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

*For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.*

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

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

Ved skade i boligen i henhold til skadedyr og bekjempelse av disse i Borettslaget Løken II, ta kontakt med styreleder på tlf. 414 05 765 eller ta kontakt med Norsk Hussopp forsikring: tlf. 22 28 31 50 - www.hussoppen.no

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Løken II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 032 530	12 776 399	13 909 999	17 010 000
Annen driftsinntekt	2	89 306	135 014	35 000	35 000
Sum driftsinntekter		**14 121 836**	**12 911 413**	**13 944 999**	**17 045 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	592 404	592 710	584 800	618 000
Konsulenttjenester	4	370 738	301 964	283 200	296 000
Kontingenter	5	93 384	93 035	93 000	94 000
Rep og vedlikehold	6	6 315 015	1 569 427	5 505 000	780 000
Forsikringer		673 748	618 605	705 000	737 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		4 945 712	4 100 588	4 715 000	5 688 000
Energi og fyring		258 477	229 184	300 000	288 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 116 366	923 680	1 056 000	1 195 000
Driftskostnader	8	675 571	759 818	555 000	709 000
Leiekostnader		0	0	0	1 702 000
Kostnader til fellessameier		67 621	100 652	119 000	122 000
Andre driftskostnader	9	158 213	183 236	233 000	163 000
Sum driftskostnader		**15 267 249**	**9 472 897**	**14 149 000**	**12 392 000**
Driftsresultat før finansposter		**-1 145 413**	**3 438 515**	**-204 001**	**4 653 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		61 860	53 151	0	0
Finanskostnad		2 653 684	2 201 953	2 759 000	2 700 000
Sum finansposter		**-2 591 824**	**-2 148 802**	**-2 759 000**	**-2 700 000**
Årsresultat		**-3 737 237**	**1 289 714**	**-2 963 001**	**1 953 000**
Overført udekket tap	13	-3 737 237	1 289 714	0	0
Sum disponering		**-3 737 237**	**1 289 714**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 708 272	38 708 272
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**38 708 272**	**38 708 272**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		583 783	525 698
Kundefordringer		92 679	103 848
Andre fordringer		50 891	14 416
Sum fordringer		727 353	643 961
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 948 796	5 584 104
Skattetrekkkonto	11	1 518	825
Sum omløpsmidler		**4 677 667**	**6 228 890**
SUM EIENDELER		**43 385 939**	**44 937 162**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	22 800	22 800
Udekket tap	13	-15 069 406	-11 332 169
Sum egenkapital		**-15 046 606**	**-11 309 369**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	49 089 363	46 863 069
Borettsinnskudd	15, 16	9 249 803	9 249 803
Sum langsiktig gjeld		58 339 166	56 112 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 460	58 878
Annen kortsiktig gjeld		57 918	74 780
Sum kortsiktig gjeld		93 378	133 659
Sum gjeld		**58 432 544**	**56 246 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 385 939**	**44 937 162**

Borettslaget Løken II

Gunn Bakke Kokkin
Styrets leder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Atle Jacobsen
Styremedlem

Faraidon Hadi
Styremedlem

Elif Dede
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	9 118 231	8 411 465	9 120 000	10 260 000
Stipulerte renter	2 758 390	2 177 210	2 759 000	2 700 000
Stipulerte avdrag	1 754 963	1 810 549	1 755 999	1 953 000
Parkeringsplasser	1 756 410	1 644 215	1 642 740	1 702 000
Renhold	276 236	273 700	275 000	395 000
P-plasser Løken Felles Sameie	-1 631 700	-1 540 740	-1 642 740	0
Sum felleskostnader	**14 032 530**	**12 776 399**	**13 909 999**	**17 010 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	53 362	99 726	35 000	35 000
Bom	35 944	35 287	0	0
Sum andre driftsinntekter	**89 306**	**135 014**	**35 000**	**35 000**

Andre inntekter består av innbetaling fra Telia og oppgjør etter vannlekkasje.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	60 540	60 300	60 000	63 000
Feriepenger	8 657	8 623	4 800	9 000
Fri telefon	0	4 392	0	0
Motkonto fri telefon	0	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre	450 000	450 000	450 000	470 000
Arbeidsgiveravgift	71 986	72 572	70 000	76 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 221	1 216	0	0
Sum lønnskostnader	**592 404**	**592 710**	**584 800**	**618 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har i tillegg fått dekket sommermiddag og julebord.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 375	8 313	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar	258 220	247 460	258 200	271 000
Andre forvaltningstjenester	5 830	6 440	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	10 000
HMS	0	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	98 313	38 838	0	0
Sum konsulenttjenester	**370 738**	**301 964**	**283 200**	**296 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	0	93 035	93 000	14 000
Kontingent BORI	93 384	0	0	80 000
Sum kontingenter	**93 384**	**93 035**	**93 000**	**94 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	92 565	41 672	150 000	500 000
Vedlikehold VVS	21 369	189 760	100 000	150 000
Vedlikehold elektro	491 959	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	213 147	37 175	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	90 779	69 136	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	115 146	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	30 000	30 000
Større vedlikehold/påkostninger	5 290 051	1 211 684	5 125 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**6 315 015**	**1 569 427**	**5 505 000**	**780 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 109 195	915 631	1 044 000	1 187 000
Telefon	7 171	8 049	12 000	8 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 116 366**	**923 680**	**1 056 000**	**1 195 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	423 837	462 126	375 000	452 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	140 610	138 518	90 000	140 000
Gressklipping	111 125	159 173	90 000	117 000
Sum driftskostnader	**675 571**	**759 818**	**555 000**	**709 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	15 266	14 402	15 000	16 000
Søppeltømming/container	67 310	77 147	118 000	50 000
Renholdsartikler	1 389	1 180	0	0
Nøkler, låser og skilt	29 526	40 440	50 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	754	20 000	20 000
Kontorrekvisita	3 309	3 150	0	0
Lisenser/software	11 747	4 741	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	17 759	12 550	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	944	4 198	5 000	2 000
Velferdskostnader	697	12 619	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	625	2 450	0	0
Øredifferanser	-1	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	9 643	9 610	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**158 213**	**183 236**	**233 000**	**163 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Lekeapparater 1	Bom BL43	Lekeapparater 2	Bom BL33
Anskaffelseskost pr.01.01	207 172	71 280	161 856	55 750
Anskaffelseskost pr.31.12	207 172	71 280	161 856	55 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	207 172	71 280	161 856	55 750
Anskaffelsesår	2013	2013	2013	2011

	Andel 503-504	Bygninger	Rehabilitering	Parkeringsplasser/veier
Anskaffelseskost pr.01.01	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Anskaffelseskost pr.31.12	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Bokført verdi pr.31.12	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Anskaffelsesår	2011	1976	1998	1976

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

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 518	825
Sum skattetrekkonto	**1 518**	**825**

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 22 800 fordelt på 228 à kr 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 332 169	-12 621 882
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 737 237	1 289 714
Sum opptjent egenkapital 31.12	-15 069 406	-11 332 169
Udekket tap 31.12	-15 069 406	-11 332 169

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

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	59 100 000	
Nedbetalt tidligere	12 236 931	
Nedbetalt i år	1 737 153	
Lånesaldo 31.12		45 125 916
Beregnet innfrielsesdato: 31.08.2040		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-4 000 000	
Nedbetalt i år	36 553	
Lånesaldo 31.12		3 963 447
Beregnet innfrielsesdato: 31.07.2044		
Sum langsiktig gjeld		**49 089 363**

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	58 339 166	56 112 872
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 259 303	68 359 303

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**6 095 231**	**6 649 758**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 737 237	1 289 714
Opptak langsiktige lån	4 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 773 706	-1 844 240
B. Årets endring i disponible midler	-1 510 943	-554 527
C. Disponible midler 31.12	**4 584 289**	**6 095 231**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 677 667	6 228 890
- Kortsiktig gjeld	93 378	133 659
= Disponible midler 31.12	**4 584 289**	**6 095 231**

24 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kokkin, Gunn Bakke	**2025-03-18**

Identifikasjon

Kokkin, Gunn Bakke

Navn	Dato
Karaca, Elif	**2025-03-16**

Identifikasjon

Karaca, Elif

Navn	Dato
Hadi, Faraidon	**2025-03-14**

Identifikasjon

Hadi, Faraidon

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	**2025-03-14**

Identifikasjon

Gansmoe, Sonja

Navn	Dato
Jacobsen, Atle	**2025-03-15**

Identifikasjon

Jacobsen, Atle

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken II som viser et underskudd på NOK 3 737 237. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.03.2025 22:56:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Innstilling til vedtak på generalforsamling i Løken II Borettslag

Innledning
Saken gjelder salg av tidligere lagerrom i underetasjen med adresse Tulipanveien 4.

Arealet er i tråd med vedtak i generalforsamlingen 13.11.2023 bygget om til bolig, etter samme lest som de øvrige boliger i underetasjen.

Denne saken fremmes for generalforsamlingen for godkjenning av salg av boligen, og godkjenning av vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget med 1 andel, til totalt 229 antall andeler, i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Bakgrunn
Etter vedtaket i ordinær generalforsamling 29.4.25 har styret nå ferdigstilt arbeidene med å bygge om lagerrom til en ny bolig. Boligen er nå klar for salg. Se vedlagte plantegning.

Boligen
Den nye boligen utgjør en del av byggets underetasje og var tidligere betegnet som lagerrom. Boligen er en to-roms på 49,9 kvm og er bygget med en moderne standard.

Andelen
Arealet opprettes som ny andel med andelsnummer 505. Styret har fattet vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget lik innstilling til vedtak i generalforsamling 29.4.25.

Andelen gir bruksrett til den nye boligen. Boligen har bruksrett til parkeringsplass nr 368 (uteplass).

Boligen har egen bod i kjellergang nede. Boligen er HC vennlig.

Salg og kjøpers forpliktelse
Boligen vil bli solgt ved hjelp av megler fra Dnb Eiendom v/William Helder.

Boligen er verdivurdert til kr 3 300 000,- (uten andel fellesgjeld) pr 10.04.2025. Denne verdien blir brukt til beregning av underkurs.

Styret gis gjennom denne sak fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn slik at man kommer så nær opp til denne pris som markedet tillater.

Andelskapital
Det kreves inn kr 100,- i andelskapital for den nye andelen. Det vil si samme størrelse på andelskapital som de øvrige andeler i borettslaget. Andelskapitalen forutsettes innbetalt av kjøper som del av kjøpesummen.

Innskudd
Innskuddet for boligen fastsettes etter samme lest som da borettslaget ble stiftet. Det etableres et innskudd med samme størrelse for de andeler som tidligere er opprettet med samme størrelse, dvs. kr 25 800. Eksisterende fellesobligasjon utvides med dette beløp.

Fellesgjeld
Det er ikke tatt opp eget byggelån for utbygging av ny andel. Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.24 pålydende kr 49 089 363 fordeles dermed på ytterligere en andel, slik at de øvrige andeler får en mindre reduksjon. Fellesgjeldens størrelse skal tilpasses tilsvarende leiligheter i samme etasje som er bygget om tidligere.

Underkurs
Nye andeler skal ha samme pålydende verdi som de andre andelene i laget. I dette tilfellet settes andelen til kr 100,- som tilsvarer pålydende på tilsvarende leilighet i borettslaget.

Med et innskudd på kr 25 800,- og fellesgjeld på kr 175 417,- gir dette en underkurs på kr 3 098 683,- når estimert vederlag kr 3 300 000 legges til grunn. Beregnet underkurs vil bli justert når andelen er solgt.

Verdsettelsen som er gjort nå er betydelig lavere enn salgspris for tilsvarende boliger i samme etasje. Denne differansen er å anse som en underkurs, som skal oppgis i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Felleskostnader
Det må fastsettes en felleskostnadsbrøk for den nye andelen etter samme utgangspunkt som de øvrige andeler i borettslaget.

Ny felleskostnadsbrøk for den nye andelen settes til 27 948/7 821 084.

Dersom borettslaget skal ta opp ny gjeld på et senere tidspunkt, for eks. til fremtidig vedlikehold, vil andelen måtte hefte for denne i forhold til ordinær felleskostnadsbrøk, på lik linje med de øvrige andeler i borettslaget.

Oppsparte midler i borettslaget
Borettslaget har pr 31.12.2024 disponible midler på kr 4 584 289,- Den nye andelen vil automatisk få en andel av dette ved opprettelsen, og det legges derfor til kr 16 381,- i kjøpesummen.

Salg av ny andel og motregning
Når den nye andelen er opprettet selges denne til ny eier.

Kjøpesummen motregnes mot ny andelseiers plikt til innbetaling av innskudd og overtakelse av ansvar for fellesgjeld.

Skatt
Styret har hatt dialog med skatteetaten om de skattemessige konsekvenser av transaksjonene. Det er avklart at opprettelse av andelen ikke utløser skattemessige problemstillinger.

Flertallskrav
Både salg av andelen og generalforsamlingens samtykke til utvidelse av antall andeler krever vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens §§ 8-9 nr. 3 og 3-2 (2). Bygging av balkong krever også 2/3 flertall etter brl § 8-9 nr. 1.

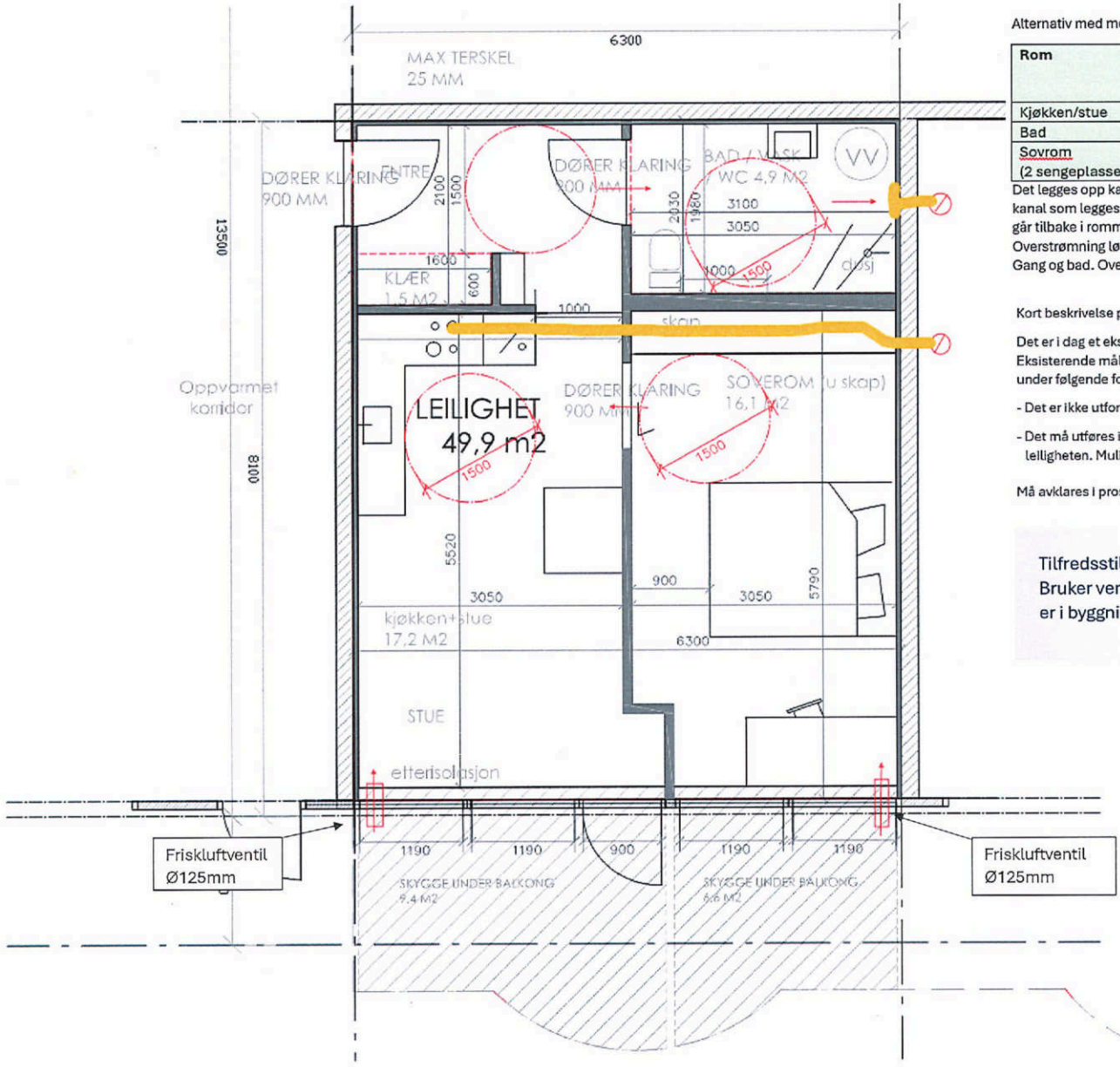
Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:

1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig som skal bygges om av kjøper i underetasjen i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.



ny plan

Alternativ med mekanisk avtrekksventilasjon:

Rom	Grunnventilasjon-Avtrekk	Friskluftventil i yttervegg	Forsert ventilasjon-morgen og kveld
Kjøkken/stue	36m3/h	Ø125	108m3/h
Bad	54m3/h		108m3/h
Sovrom (2 sengeplasser)		Ø125	

Det legges opp kanal fra eksisterende kanal(i vegg) på sovrom med overgang direkt til Ø125mm kanal som legges frem til kjøkken. Avsluttes med en ventil. (Kjøkkenhette har kolfilter og luften går tilbake i rommet.) På bad monteres en Ø100 ventil som monteres i eksisterende kanal i vegg. Overstrømning løses med luftespalte under dør mellom stue/kjøkken og soverom. Og mellom Gang og bad. Overstrømning løses bygningsmessig av ARK/Bygg ved valg av dører.

Kort beskrivelse på tiltak:

Det er i dag et eksisterende avtrekksanlegg.
Eksisterende målinger og trinn på vifte tilsier at det kan være avtrekksanlegg i disse leilighetene under følgende forutsettinger:

- Det er ikke utfordring med Radon i bygget. Ikke opplyst oss pr. dags dato.
- Det må utføres innregulering i alle leiligheter som betjenes av samme vifte/kanaler som denne leiligheten. Mulig viftehastighet må økes og ev. lydtiltak iverksettes.

Må avklares i prosjektet.

Tilfredsstiller PBL, TEK 17 §13,2
Bruker ventilasjonsprinsipp som er i byggning/leiligheter i dag.

index	notater	dato	tegn av	kontr.	godk.
b	justert baderom	29.02.2024	NH	AK	NH
a	Tilgjengelig toalett	12.02.2024	NH	AK	NH

GK Norge AS, GW 29.05.2024

byggherre: **BORETTSLAGET LØKEN II**
PB 323
2001 LILLESTRØM

prosjektledelse

entreprenør

arkitekt
set arkitekter AS
Dælenvnsgate 10, 0178 Oslo
www.setarc.no

tegnet	sjekket	godkjent
NH	KK	NH

prosjekt: **Bruksendring** av leilighet kjeller
Tuftesmyrveien 4
1475 Finstadjordet
gnr/bnr 100/246

tegning: ny plan kjellerleil
dato: 15.04.2023
målestokk: 1:50 i A3

fase: BYGGESØKNAD

DWG.NO. | FAG: Ark | NUMMER: - | rev.: 12.02.2024

datafil: —
ctb: —

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Gunn Bakke Kokkin for 1. år Adresse Tulipanvn 44

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: Sonja Gansmoe for 2 år Adresse Tulipanvn 40

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Veronica Sandbæk for 1 år Adresse Tulipanvn 38
2. Navn: Kjell Magne Søby for 1 år Adresse Tulipanvn 20

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: Berit Tøftum for 1 år Adresse Tulipanvn 32
2. Navn: Hadice Øtgun for 1 år Adresse Tulipanvn 34

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…… Adresse……
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…… Adresse……
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

Dato 18/3 - 2025

I valgkomiteen for LØKEN II **Borettslag**

Berit Knutsen Tøftum …… Hadice Øtgun ……

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:
01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter

Vedtekter
for
Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -, sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler Løken II

FORMÅL
Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1 FRI FERDSEL
Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntilløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2 LÅSING AV DØRER
For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

2.3 LEK OG AKTIVITETER
Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er farlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis forgå i leilighetene eller på felles uteareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/fotballsparking inne på boområde, forbeholdes barn opptil 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

3. BYGNINGER OG ANSVAR

3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

3.2 FASADEENDRINGER
Før en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong,

veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

3.3 VERANDAVEDLIKEHOLD

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på balkongene slik at skader unngås. Løv, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent.
Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens risting og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

3.4 BRANN

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygg avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tulipanvn for oppskyting av nyttårsraketter. Egnet plass er på gangvei ned mot Rimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instrukser. Dette for å senke faren for brann og andre uhell og for å få samlet søpla etter rakettene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.5 FREMLEIE

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forøvrig vises det til borettslagsloven.

3.6 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med spalter for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet. I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, baderom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

3.7 SKILTING

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klistrelapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

4. BOMILJØ OG TRIVSEL

4.1 RO I BORETTSLAGET

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag**. Andelseiere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.
Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.
Ved støy/ husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husbråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til orientering til den husstanden som forårsaker støy.

4.2 DYREHOLD

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeekskrementer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.
Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

4.3 AVFALL

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallssortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseierne. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.
I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

4.4 PARKERING

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbar stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfelt reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel. Særskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag

43

LØKEN FELLES SAMEIE

LØKEN FELLES SAMEIE
STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	:	Jon Onshus, Snøklokkeveien 12
Styremedlem	:	Sonja Gansmoe, Tulipanveien 40
Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes, Snøklokkeveien 7
Varamedlem	:	June Ruud, Blåstjerneveien 16
Varamedlem	:	Faraidon Hadi, Tulipanveien 4

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

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

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

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
E-post 990248125@bori.no
EHF: 990 248 125

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

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

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Akershus utemiljø as

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

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

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

STYRETS ARBEID

Siden ordinær generalforsamling mandag 07.05.2024 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Reparasjon av garasjeporter i garasjehus
- Reparasjon av lys rekkegarasjer
- Styret er i forhandlinger med nytt brøyteselskap
- Reforhandlet priser med Aneo Mobility siden Aneo's omlegging av rollover beregning falt dårlig ut for beboere.

PLANER FOR 2025

Det er behov for fortsatt vedlikehold/reparasjoner av reisverk i garasjehus.

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

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornying av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.
År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.
År 2024 – Rustbehandling og sveising av garasjehus vegger
År 2024 – Byttet styresystem, motor og oppheng garasjeporter garasjehus
År 2024 – Byttet fra gjesteparkeringskort til elektronisk løsning
År 2025 – Reparert porter og lys I noen rekkegarasjer

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 2 050 585,- og et positivt årsresultat på kr 699 057,-.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold garasjer kr 445 705,- var 316 705,- høyere enn budsjettert men nødvendig alder på garasjeport og store rustskader i garasjehus.

- Driftskostnader ble 290 251,- høyere på grunn av mye snø.

- Rentekostnader ble 65 094,- lavere enn budsjettert

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2024 kr 3 288 938,-.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2025

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2025.

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

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

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

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

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

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

21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 657 parkeringsplasser.

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

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

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

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Akershus Utemiljø AS om snørydding og strøing frem til 1. mai, og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo mobility.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 748 118	3 641 689	3 866 640	3 983 635
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		**3 781 718**	**3 643 789**	**3 866 640**	**3 983 635**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	4	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	5	543 999	302 340	215 000	204 000
Forsikringer		46 205	40 851	45 150	51 000
Energi og fyring		138 656	152 204	130 000	153 000
Driftskostnader	6	565 251	276 208	275 000	594 000
Andre driftskostnader	7	230 844	68 721	244 860	236 000
Sum driftskostnader		**1 731 133**	**1 033 022**	**1 111 010**	**1 447 000**
Driftsresultat før finansposter		**2 050 585**	**2 610 767**	**2 755 630**	**2 536 635**
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		1 425 906	1 189 630	1 491 000	1 396 000
Sum finansposter		**-1 351 529**	**-1 189 602**	**-1 491 000**	**-1 396 000**
Årsresultat		**699 057**	**1 421 165**	**1 264 630**	**1 140 635**
Overført udekket tap	9	699 057	1 421 165	0	0
Sum disponering		**699 057**	**1 421 165**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 112 961**	**9 112 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		52 670	46 205
Andre fordringer		2 800	0
Sum fordringer		55 470	46 205
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 415 154	3 283 837
Sum omløpsmidler		**3 470 624**	**3 330 042**
SUM EIENDELER		**12 583 586**	**12 443 004**

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital		**-11 162 418**	**-11 861 474**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	23 564 317	24 138 011
Sum langsiktig gjeld		23 564 317	24 138 011
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 016	111 151
Annen kortsiktig gjeld	12	180 670	55 316
Sum kortsiktig gjeld		181 686	166 467
Sum gjeld		**23 746 003**	**24 304 478**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 583 586**	**12 443 004**

Løken Felles Sameie

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

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Parkeringsplasser	3 590 640	3 407 280	3 590 640	3 700 635
Sum felleskostnader	**3 748 118**	**3 641 689**	**3 866 640**	**3 983 635**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	**33 600**	**2 100**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 531**	**159 740**	**160 000**	**166 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**40 647**	**32 958**	**41 000**	**43 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	258 499	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	34 524	382	45 000	50 000
Vedlikehold garasjer	456 705	11 935	140 000	130 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**543 999**	**302 340**	**215 000**	**204 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	387 518	216 962	275 000	407 000
Gressklipping	177 734	59 246	0	187 000
Sum driftskostnader	**565 251**	**276 208**	**275 000**	**594 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	165 360	13 780	165 360	173 000
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	7 653	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	12 307	10 398	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	35 430	18 869	20 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**230 844**	**68 721**	**244 860**	**236 000**

Note 8 Anleggsmidler

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

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

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 861 474	-13 282 639
Tilført til/fra EK fra årets resultat	699 057	1 421 165
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Udekket tap 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital 31.12	**-11 162 418**	**-11 861 474**

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

Note 10 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
9049.71.74278 – Garasjehus		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	4 638 090	
Nedbetalt tidligere	213 440	
Nedbetalt i år	91 452	
Lånesaldo 31.12		4 333 198
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74251 – Rekkegarasjer		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	7 377 979	
Nedbetalt tidligere	469 911	
Nedbetalt i år	217 582	
Lånesaldo 31.12		6 690 486
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2042		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74243 - Parkeringsplass		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	13 423 008	
Nedbetalt tidligere	616 715	
Nedbetalt i år	264 660	
Lånesaldo 31.12		12 540 633
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		
Sum langsiktig gjeld		**23 564 317**

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	23 564 317	24 138 011
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til Løken I	35 713	10 117
Gjeld til Løken II	50 891	14 416
Gjeld til Løken III	31 918	9 042
Andre påløpte kostnader	62 148	21 741
Sum annen kortsiktig gjeld	**180 670**	**55 316**

Andre påløpte kostnader gjelder Aneo 4. kvartal og strøm/nettleie for desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 163 575**	**2 382 921**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	699 057	1 421 165
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-573 694	-640 511
B. Årets endring i arbeidskapital	125 363	780 654
C. Arbeidskapital 31.12	**3 288 938**	**3 163 575**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 470 624	3 330 042
- Kortsiktig gjeld	181 686	166 467
= Arbeidskapital 31.12	**3 288 938**	**3 163 575**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum driftsinntekter		**157 478**	**234 409**	**276 000**	**283 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	3	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	4	329	382	35 000	40 000
Forsikringer		5 311	5 020	5 500	6 000
Andre driftskostnader	5	20 038	35 966	34 500	28 000
Sum driftskostnader		**231 856**	**234 066**	**276 000**	**283 000**
Driftsresultat før finansposter		**-74 378**	**343**	**0**	**0**
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		0	371	0	0
Sum finansposter		**74 378**	**-343**	**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum felleskostnader	**157 478**	**234 409**	**276 000**	**283 000**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 531**	**159 740**	**160 000**	**166 000**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**40 647**	**32 958**	**41 000**	**43 000**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	329	382	35 000	40 000
Sum vedlikeholdskostnader	**329**	**382**	**35 000**	**40 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	13 780	0	0
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	1 673	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	0	2 614	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	2 291	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**20 038**	**35 966**	**34 500**	**28 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK
Garasjehus

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		**1 412 400**	**1 337 940**	**1 352 400**	**1 352 775**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	3	506 144	39 577	170 000	144 000
Forsikringer		24 491	20 781	23 500	27 000
Energi og fyring	4	101 980	74 101	85 000	110 000
Driftskostnader	5	144 934	81 158	85 000	153 000
Andre driftskostnader	6	97 746	32 755	97 300	90 000
Sum driftskostnader		**875 296**	**248 371**	**460 800**	**524 000**
Driftsresultat før finansposter		**537 104**	**1 089 569**	**891 600**	**828 775**
Finansielle poster					
Finanskostnad		261 939	217 859	274 000	257 000
Sum finansposter		**-261 939**	**-217 859**	**-274 000**	**-257 000**
Årsresultat		**275 165**	**871 710**	**617 600**	**571 775**
Overført udekket tap		275 165	871 710	0	0
Sum disponering		**275 165**	**871 710**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Sum felleskostnader	**1 378 800**	**1 335 840**	**1 352 400**	**1 352 775**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	**33 600**	**2 100**	**0**	**0**

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	5 105	0	0
Vedlikehold garasjer	453 374	9 447	140 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**506 144**	**39 577**	**170 000**	**144 000**

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	101 980	74 101	85 000	110 000
Sum energi og fyring	**101 980**	**74 101**	**85 000**	**110 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	87 931	62 156	85 000	93 000
Gressklipping	57 003	19 002	0	60 000
Sum driftskostnader	**144 934**	**81 158**	**85 000**	**153 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	52 300	0	52 300	55 000
Datautstyr og programvare	0	5 980	0	0
Nøkler, låser og skilt	12 307	7 784	25 000	25 000
Lisenser/software	33 139	18 869	20 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Sum andre driftskostnader	**97 746**	**32 755**	**97 300**	**90 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Rekkegarasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum driftsinntekter		**794 880**	**743 040**	**794 880**	**838 080**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	37 526	2 488	10 000	20 000
Forsikringer		15 632	13 968	15 000	17 000
Energi og fyring	3	24 511	65 932	35 000	30 000
Driftskostnader	4	121 169	55 739	70 000	128 000
Andre driftskostnader	5	18 460	0	18 460	19 000
Sum driftskostnader		**217 297**	**138 126**	**148 460**	**214 000**
Driftsresultat før finansposter		**577 583**	**604 914**	**646 420**	**624 080**
Finansielle poster					
Finanskostnad		406 689	341 696	425 000	395 000
Sum finansposter		**-406 689**	**-341 696**	**-425 000**	**-395 000**
Årsresultat		**170 894**	**263 218**	**221 420**	**229 080**
Overført udekket tap		170 894	263 218	0	0
Sum disponering		**170 894**	**263 218**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum felleskostnader	**794 880**	**743 040**	**794 880**	**838 080**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	34 195	0	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	3 331	2 488	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**37 526**	**2 488**	**10 000**	**20 000**

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	24 511	65 932	35 000	30 000
Sum energi og fyring	**24 511**	**65 932**	**35 000**	**30 000**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 663	41 903	70 000	84 000
Gressklipping	41 507	13 836	0	44 000
Sum driftskostnader	**121 169**	**55 739**	**70 000**	**128 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	18 460	0	18 460	19 000
Sum andre driftskostnader	**18 460**	**0**	**18 460**	**19 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum driftsinntekter		**1 416 960**	**1 328 400**	**1 443 360**	**1 509 780**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	0	259 894	0	0
Forsikringer		771	1 082	1 150	1 000
Energi og fyring	3	12 166	12 171	10 000	13 000
Driftskostnader	4	299 148	139 312	120 000	313 000
Andre driftskostnader	5	94 600	0	94 600	99 000
Sum driftskostnader		**406 685**	**412 459**	**225 750**	**426 000**
Driftsresultat før finansposter		**1 010 275**	**915 941**	**1 217 610**	**1 083 780**
Finansielle poster					
Finanskostnad		757 278	629 704	792 000	744 000
Sum finansposter		**-757 278**	**-629 704**	**-792 000**	**-744 000**
Årsresultat		**252 997**	**286 237**	**425 610**	**339 780**
Overført udekket tap		252 997	286 237	0	0
Sum disponering		**252 997**	**286 237**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum felleskostnader	**1 416 960**	**1 328 400**	**1 443 360**	**1 509 780**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	0	0
Vedlikehold elektro	0	253 394	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**0**	**259 894**	**0**	**0**

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 166	12 171	10 000	13 000
Sum energi og fyring	**12 166**	**12 171**	**10 000**	**13 000**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	219 924	112 904	120 000	230 000
Gressklipping	79 224	26 408	0	83 000
Sum driftskostnader	**299 148**	**139 312**	**120 000**	**313 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	94 600	0	94 600	99 000
Sum andre driftskostnader	**94 600**	**0**	**94 600**	**99 000**

43 2024 Årsregnskap Total.pdf

Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Onshus, Jon A Elton

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Gansmoe, Sonja

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 699 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 22:28:01

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

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

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

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

1-2 Eiendommer

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

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

1-3 Eierbrøk

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

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

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

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

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

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

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

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

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

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

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

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

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

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

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

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

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

2-4 Innskudd

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

Innskuddet innløses etter følgende satser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Styret

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

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

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

9-2 Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

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

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

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

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

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

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

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

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

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

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

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

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. **El-bil/hybrid-bil**
    Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

024 Borettslaget Løken II

Protokoll for ordinær generalforsamling 29.04.2025
Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg
21 av 228 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

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

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 14 121 836 mot budsjett 13 944 999
Utgifter: 15 267 249 mot budsjett 14 149 000
Resultat: - 3 737 237 mot budsjett -2 963 001

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 470.000 som fordeles internt i styret.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Opprettelse og salg av ny andel (se vedlegg)
Innstilling til vedtak på generalforsamling i Løken II Borettslag

Innledning
Saken gjelder salg av tidligere lagerrom i underetasjen med adresse Tulipanveien 4. Arealet er i tråd med vedtak i generalforsamlingen 13.11.2023 bygget om til bolig, etter samme lest som de øvrige boliger i underetasjen. Denne saken fremmes for generalforsamlingen for godkjenning av salg av boligen, og godkjenning av vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget med 1 andel, til totalt 229 antall andeler, i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Bakgrunn
Etter vedtaket i ordinær generalforsamling 29.4.25 har styret nå ferdigstilt arbeidene med å bygge om lagerrom til en ny bolig. Boligen er nå klar for salg. Se vedlagte plantegning.

Boligen
Den nye boligen utgjør en del av byggets underetasje og var tidligere betegnet som lagerrom. Boligen er en to-roms på 49,9 kvm og er bygget med en moderne standard.

Andelen
Arealet opprettes som ny andel med andelsnummer 505. Styret har fattet vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget lik innstilling til vedtak i generalforsamling 29.4.25. Andelen gir bruksrett til den nye boligen. Boligen har bruksrett til parkeringsplass nr 368 (uteplass). Boligen har egen bod i kjellergang nede. Boligen er HC vennlig.

Salg og kjøpers forpliktelse
Boligen vil bli solgt ved hjelp av megler fra Dnb Eiendom v/William Helder.
Boligen er verdivurdert til kr 3 300 000,- (uten andel fellesgjeld) pr 10.04.2025. Denne verdien blir brukt til beregning av underkurs. Styret gis gjennom denne sak fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn slik at man kommer så nær opp til denne pris som markedet tillater.

Andelskapital
Det kreves inn kr 100,- i andelskapital for den nye andelen. Det vil si samme størrelse på andelskapital som de øvrige andeler i borettslaget. Andelskapitalen forutsettes innbetalt av kjøper som del av kjøpesummen.

Innskudd
Innskuddet for boligen fastsettes etter samme lest som da borettslaget ble stiftet. Det etableres et innskudd med samme størrelse for de andeler som tidligere er opprettet med samme størrelse, dvs. kr 25 800. Eksisterende fellesobligasjon utvides med dette beløp.

Fellesgjeld
Det er ikke tatt opp eget byggelån for utbygging av ny andel. Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.24 pålydende kr 49 089 363 fordeles dermed på ytterligere en andel, slik at de øvrige andeler får en mindre reduksjon. Fellesgjeldens størrelse skal tilpasses tilsvarende leiligheter i samme etasje som er bygget om tidligere.

Underkurs
Nye andeler skal ha samme pålydende verdi som de andre andelene i laget. I dette tilfellet settes andelen til kr 100,- som tilsvarer pålydende på tilsvarende leilighet i borettslaget. Med et innskudd på kr 25 800,- og fellesgjeld på kr 175 417,- gir dette en underkurs på kr 3 098 683,- når estimert vederlag kr 3 300 000 legges til grunn. Beregnet underkurs vil bli justert når andelen er solgt. Verdsettelsen som er gjort nå er betydelig lavere enn salgspris for tilsvarende boliger i samme etasje. Denne differansen er å anse som en underkurs, som skal oppgis i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Felleskostnader
Det må fastsettes en felleskostnadsbrøk for den nye andelen etter samme utgangspunkt som de øvrige andeler i borettslaget. Ny felleskostnadsbrøk for den nye andelen settes til 27 948/7 821 084. Dersom borettslaget skal ta opp ny gjeld på et senere tidspunkt, for eks. til fremtidig vedlikehold, vil andelen måtte hefte for denne i forhold til ordinær felleskostnadsbrøk, på lik linje med de øvrige andeler i borettslaget.

Oppsparte midler i borettslaget
Borettslaget har pr 31.12.2024 disponible midler på kr 4 584 289,- Den nye andelen vil automatisk få en andel av dette ved opprettelsen, og det legges derfor til kr 16 381,- i kjøpesummen.

Salg av ny andel og motregning
Når den nye andelen er opprettet selges denne til ny eier. Kjøpesummen motregnes mot ny andelseiers plikt til innbetaling av innskudd og overtakelse av ansvar for fellesgjeld.

Skatt
Styret har hatt dialog med skatteetaten om de skattemessige konsekvenser av transaksjonene. Det er avklart at opprettelse av andelen ikke utløser skattemessige problemstillinger.

Flertallskrav
Både salg av andelen og generalforsamlingens samtykke til utvidelse av antall andeler krever vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens §§ 8-9 nr. 3 og 3-2 (2). Bygging av balkong krever også 2/3 flertall etter brl § 8-9 nr. 1.

Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:
1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig av kjøper i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

Sak 5-1:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig i Tulipanveien 4.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-2:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-3:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-4:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

Mot - 0 stemmer

Sak 6 A-D: Personvalg

A. Valg av styreleder for 1 år
B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D. Valg av valgkomite

Styreleder (1 år)
Gunn Bakke Kokkin enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)
Sonja Gansmoe enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Veronica Sandbæk 1. valg - enstemmig valgt
Kjell Magne Søby 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomitè (2 posisjoner)
Berit Knutsen Tøftum 1. valg - enstemmig valgt
Hadice Øtgun 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

E. Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (5 posisjoner)
Gunn Bakke Kokkin 1. valg - enstemmig valgt
Faraidon Hadi 2. valg - enstemmig valgt
Sonja Gansmoe 3. valg - enstemmig valgt
Atle Jacobsen 4. valg - enstemmig valgt
Elif Dede 5. valg - enstemmig valgt

Varadelegat
Veronica Sandbæk enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 29.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	**2025-04-30**	**Ruud, Trude**	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Ruud, Trude

styret.com

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

27. mai 1977

JR/am

Herr Svein Aspestrand
Fjellhamarveien 56

1472 FJELLHAMAR

AD: TULIPANVEIEN 32-48, GNR 100 BNR 242. BLOKK 8,9 og 10.
FERDIGATTEST.

Det ble den 25.5.1977 foretatt inspeksjon av ovennevnte boligblokker.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:

Lørenskog Boligbyggelag, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 7. juni 1991

Vår ref: 100/242 JKR/aaa

Bjørn Orseth
Plogfaret 5

2006 LØVENSTAD.

BORETTSLAGET LØKEN II, TULIPANVEIEN 2-48, GNR. 100 BNR. 242. FERDIGATTEST.

Det ble den 4.6.91 foretatt inspeksjon av nye vinduer, fasadekledning, balkongrekkverk og tak over balkonger.

Kfr. byggemelding datert 19.10.89.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Brl. Løken II, v/Tore Kraft, Tulipanv. 44, 1475 Finstadjordet.
Ligningssjefen.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

Bjørn Orseth A.S
Bernt Ankersvei 11
2010 STRØMMEN

Saksbehandler: Johan Rømcke **Direkte telefon:** 67 92 95 32

Vår ref.: 99/04240-3 **Arkivkode:** 100/242 L0 **Deres ref.:** **Dato:** 26.10.99

TULIPANVEIEN 2-48. GNR. 100 BNR.242.REHABILITERING AV FASADER MED NYE BALKONGER OG INNGANGSPARTIER. FERDIGATTEST.

Det ble den 19.10.99 foretatt inspeksjon av ovennevnte arbeider.
Kfr. byggesøknad av 15.6.98.
En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Johan Rømcke
overingeniør

Kopi til:
Løken II Borettslag , LBBL Postboks 80 1472 FJELLHAMAR

17. juni 1975

GS/sbj

Lørenskog Boligbyggelag
Fjellhamarveien 56

1472 FJELLHAMAR

AD: TULIPANVEIEN 14-30, GNR. 100 BNR. 242. BLOKK 17, OPPGANG 1, 2 OG 3. BRUKSTILLATELSE.

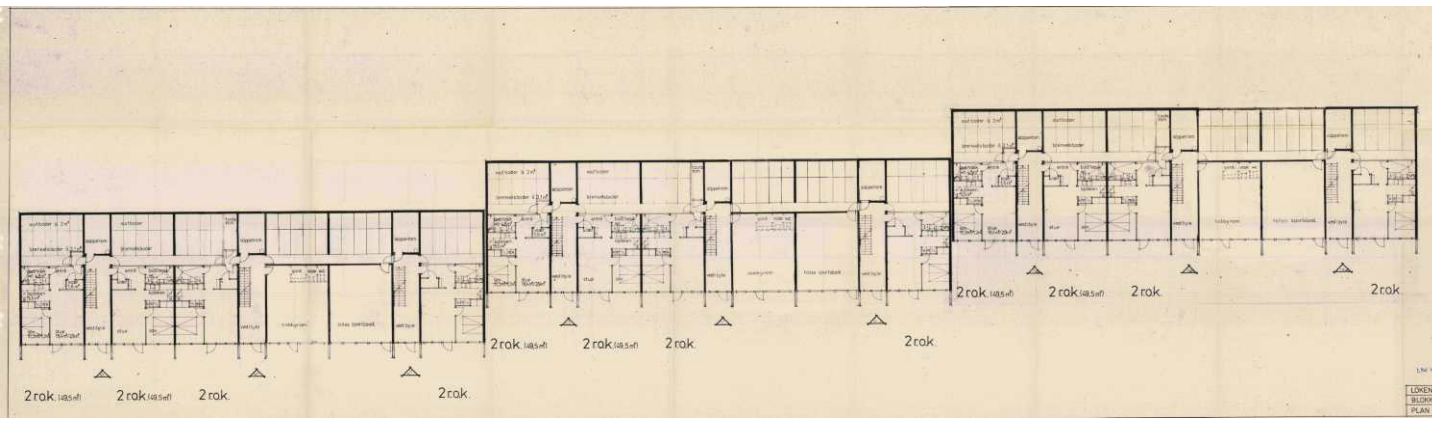
Det ble den 12. juni 1975 foretatt ferdigkontroll av ovennevnte eiendom.

Alle innvendige arbeid er utført. Utvendig gjenstår en del arbeid. Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Gullik Strand

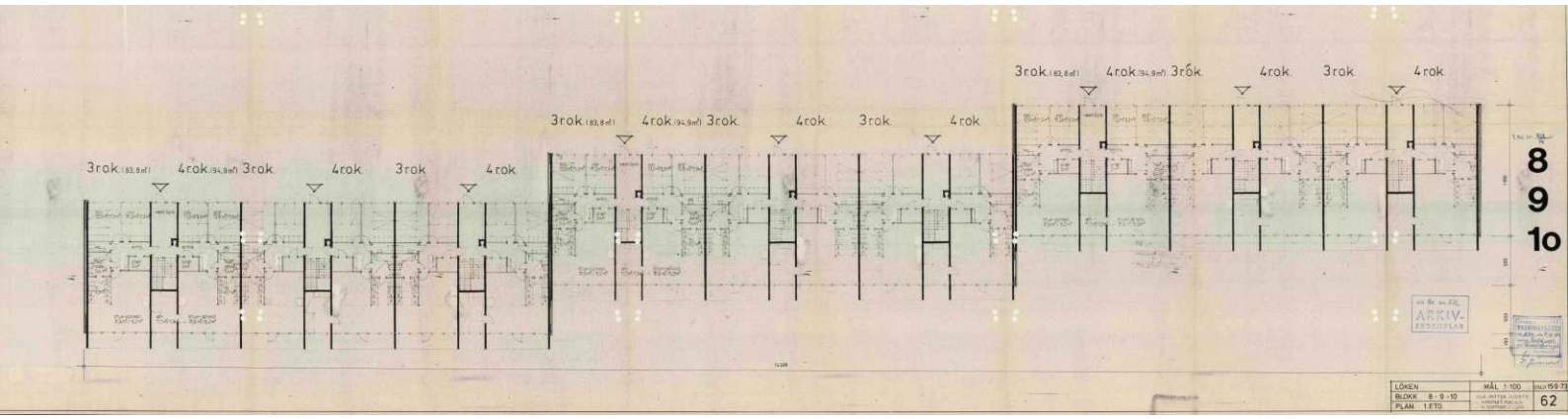
Gjenpart: Rørleggerkontrollen, h e r.



8
9
10

ARKIV-EXEMPLAR

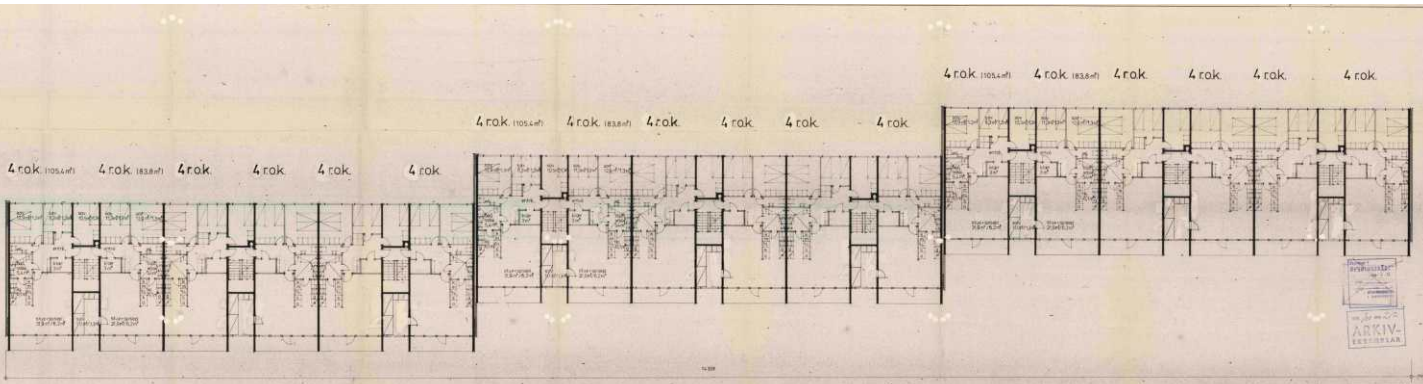
LOKEN	MÅL 1:100	Dato 15-9-72
BLOKK 8 9 10		
PLAN U-ETG/KJELLER		61



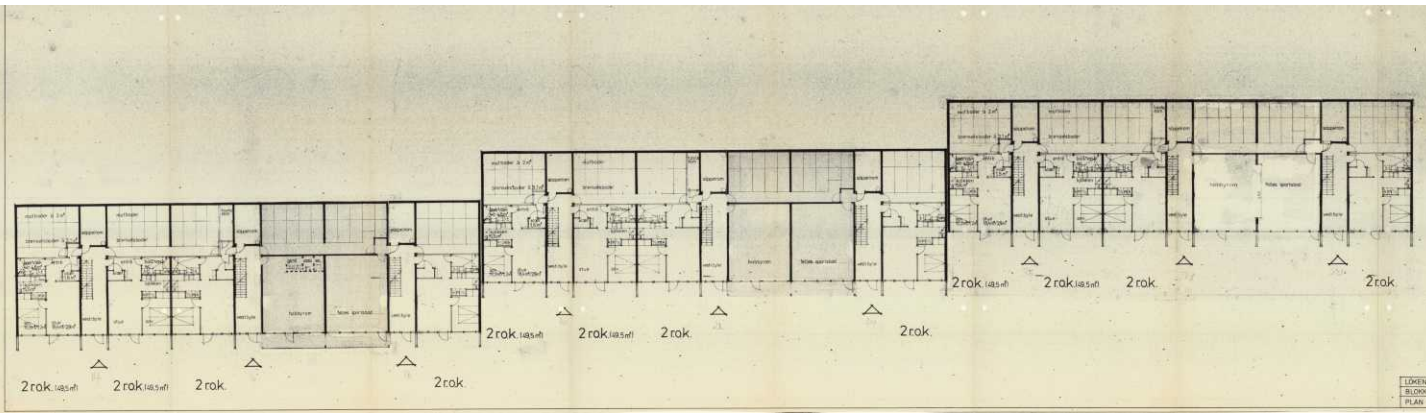
LÖKEN
BLOKK 8 - 9 - 10
PLAN 1 ETG

MÅL 1:100

62



LÖKEN	MÅL 1:100	5973
BLOKK 8 - 9 - 10		
PLAN 2 - 3 - 4 ETG		63



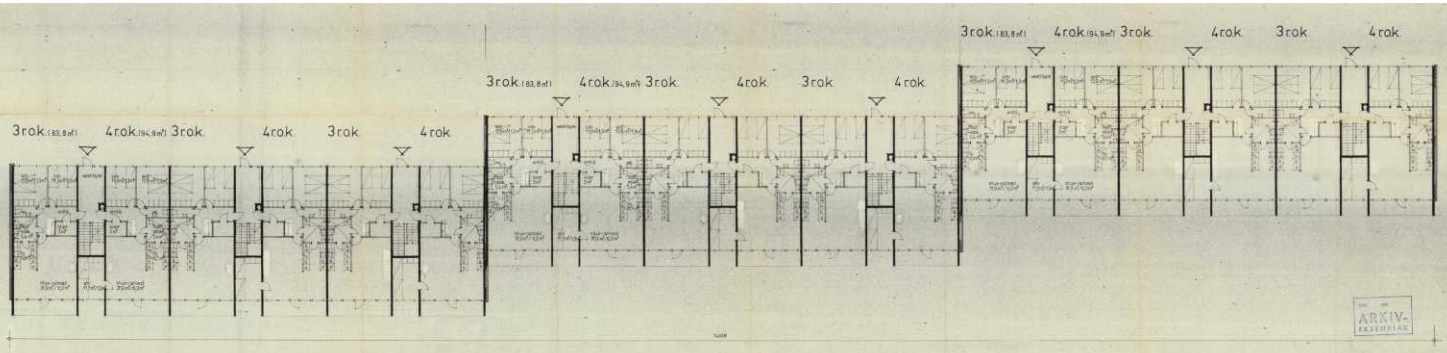
17
18
19

GODKJENT

LØKEN
BLOKK 17-18-19
PLAN U-ETS/KJELLER

MÅL 1:100

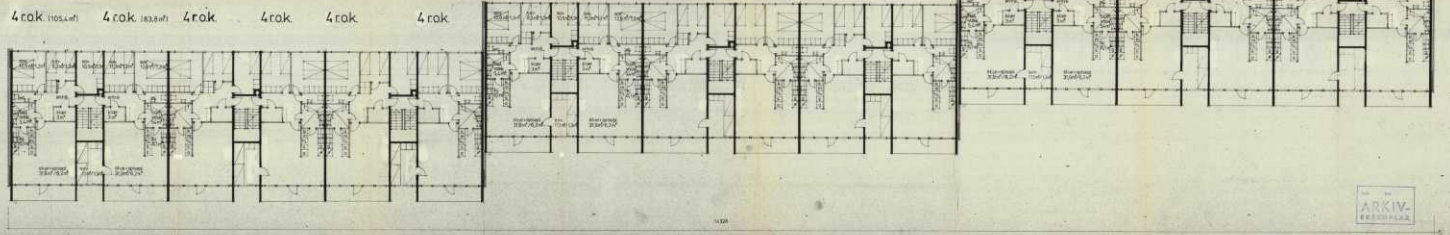
51



17
18
19

ARKIV-EKSEMPLAR

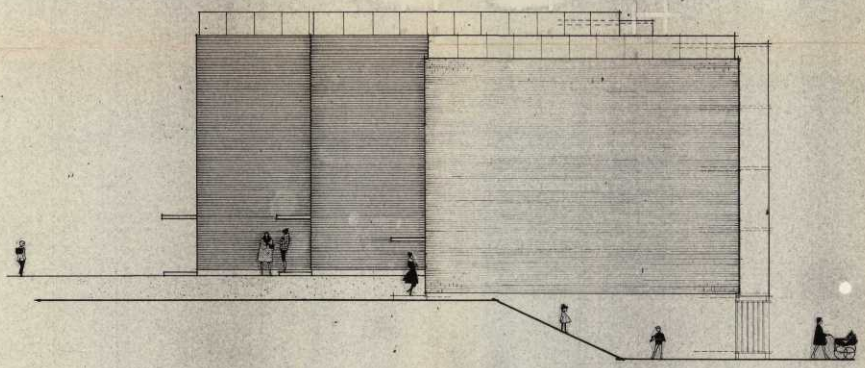
LØKEN	MÅL 1:100	DSLO 1972
BLOKK 17-18-19		
PLAN 1.ETG.		52



17
18
19

ARKIV-EKSEMPLAR

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1967
BLOKK 17-18-19		
PLAN 2.-3.-4. ETG.		53



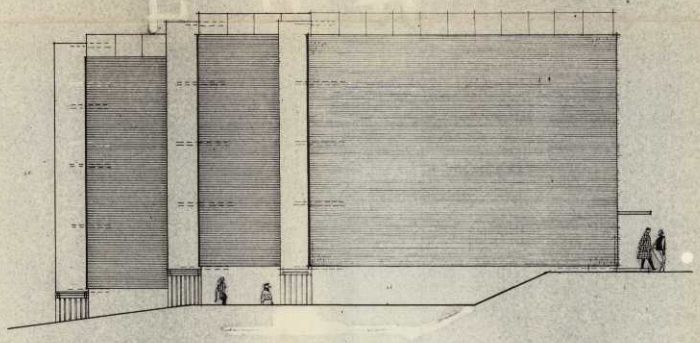
17
18
19

L.Bsj. Jnr. 923/74

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET 27/4 75 74
Godkjent i samsvar med innsendte tegninger
for Byggesak
for J. Jevanord

ARKIV-EKSEMPLAR

LÖKEN	MÅL 1:100	OSLO 1-10-73
BLOKK 17-18-19	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. M. SLOTTSGT. 7, OSLO	56
FASADE VEST		



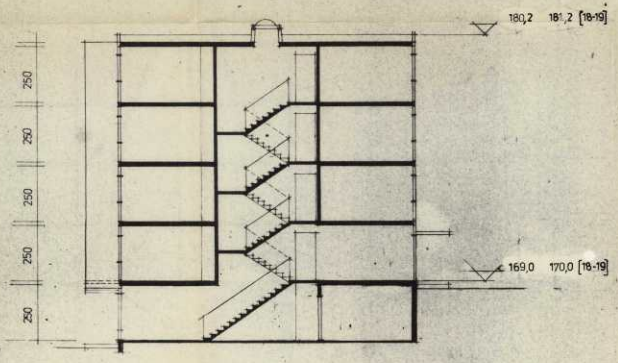
L.Boj. jnr. 923/74

17
18
19

GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 274 dato 7/6 1974
Vedtatt Godkjent
m/Bemerkninger
BYGNINGSRÅDET
I LØRENSKOG
for
T. Jevanord

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1-10-73
BLOKK 17-18-19	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO	58
FASADE ØST		



17
18
19

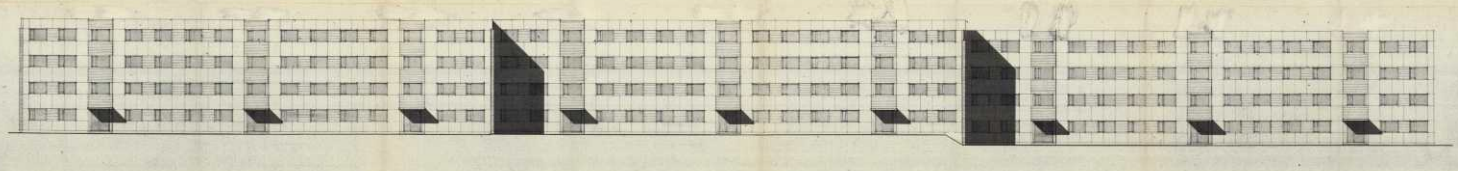
L.Bej. Jnr. 923/74

Godkjent m/bemerkninger
15/5 74
for Fylkesmannen

GNR. BNR.
ARKIV-EKSEMPLAR

koter rettet 11-1-74

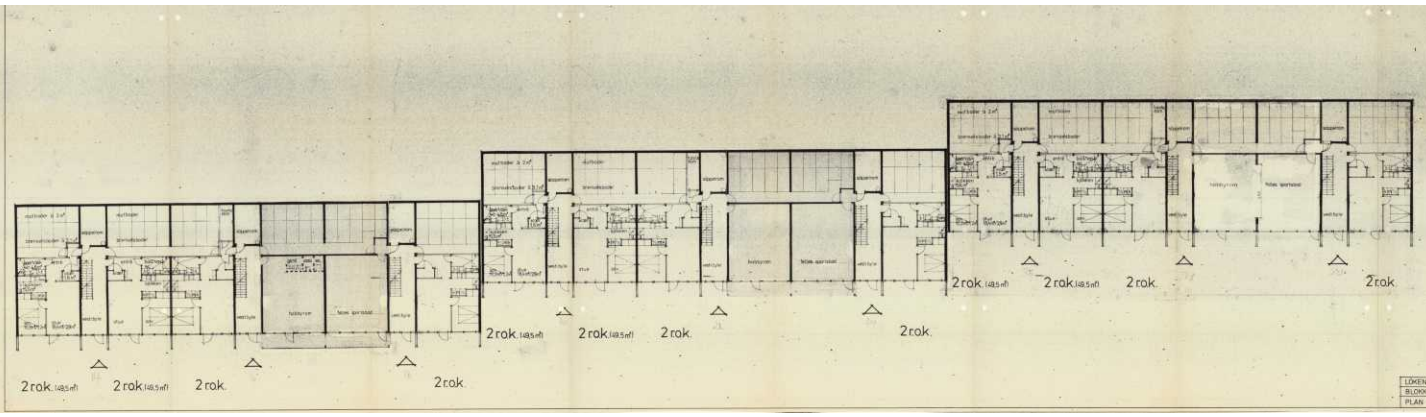
LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1-10-73
BLOKK 17-18-19	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7. OSLO	54
SNITT		



17
18
19

ARKIV-
EKSEMPLAR

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1957
BLOKK 17-18-19		
FASADE NORD		57



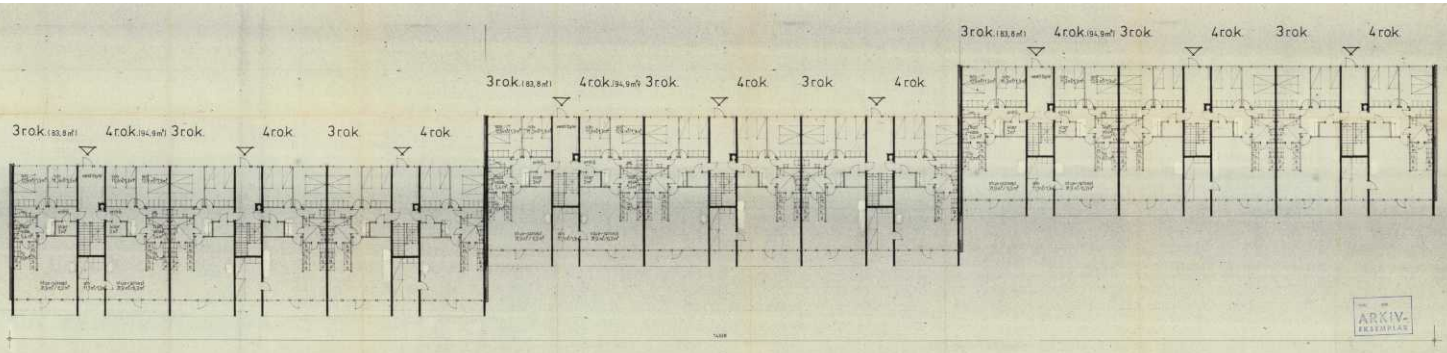
17
18
19

GODKJENT

LØKEN
BLOKK 17-18-19
PLAN U-ETS/KJELLER

MÅL 1:100

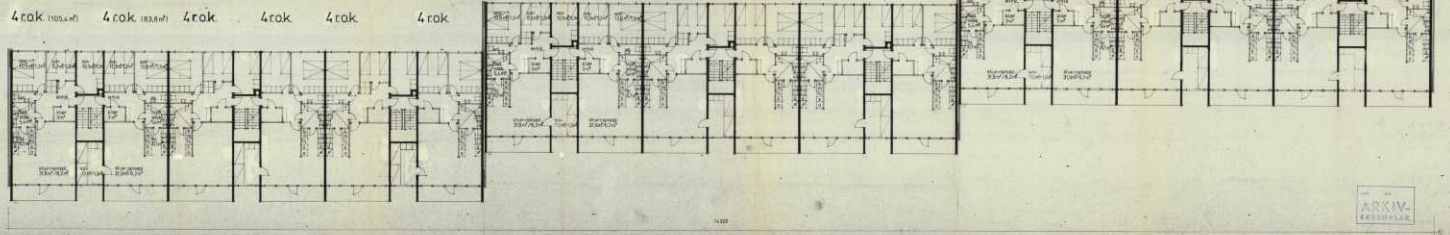
51



17
18
19

ARKIV-EKSEMPLAR

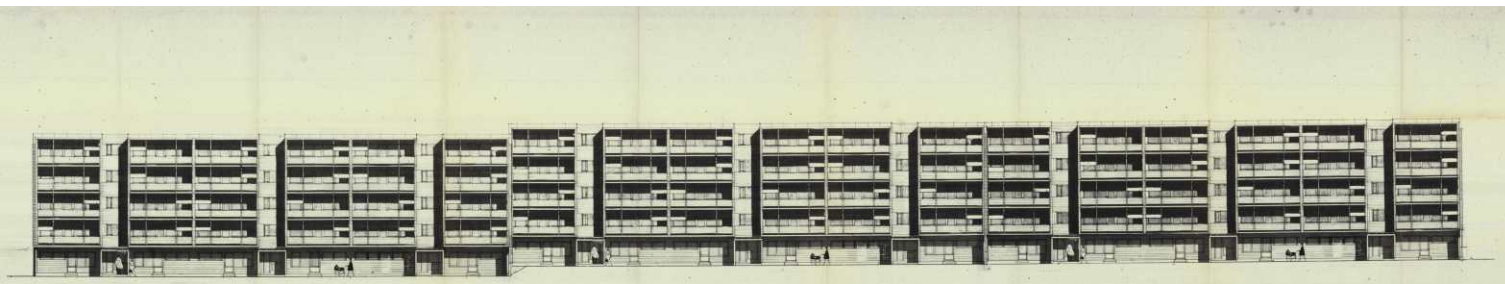
LØKEN	MÅL 1:100	DSLO 1972
BLOKK 17-18-19		
PLAN 1.ETG.		52



17
18
19

ARKIV-EKSEMPLAR

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1967
BLOKK 17-18-19		
PLAN 2.-3.-4. ETG.		53



17
18
19

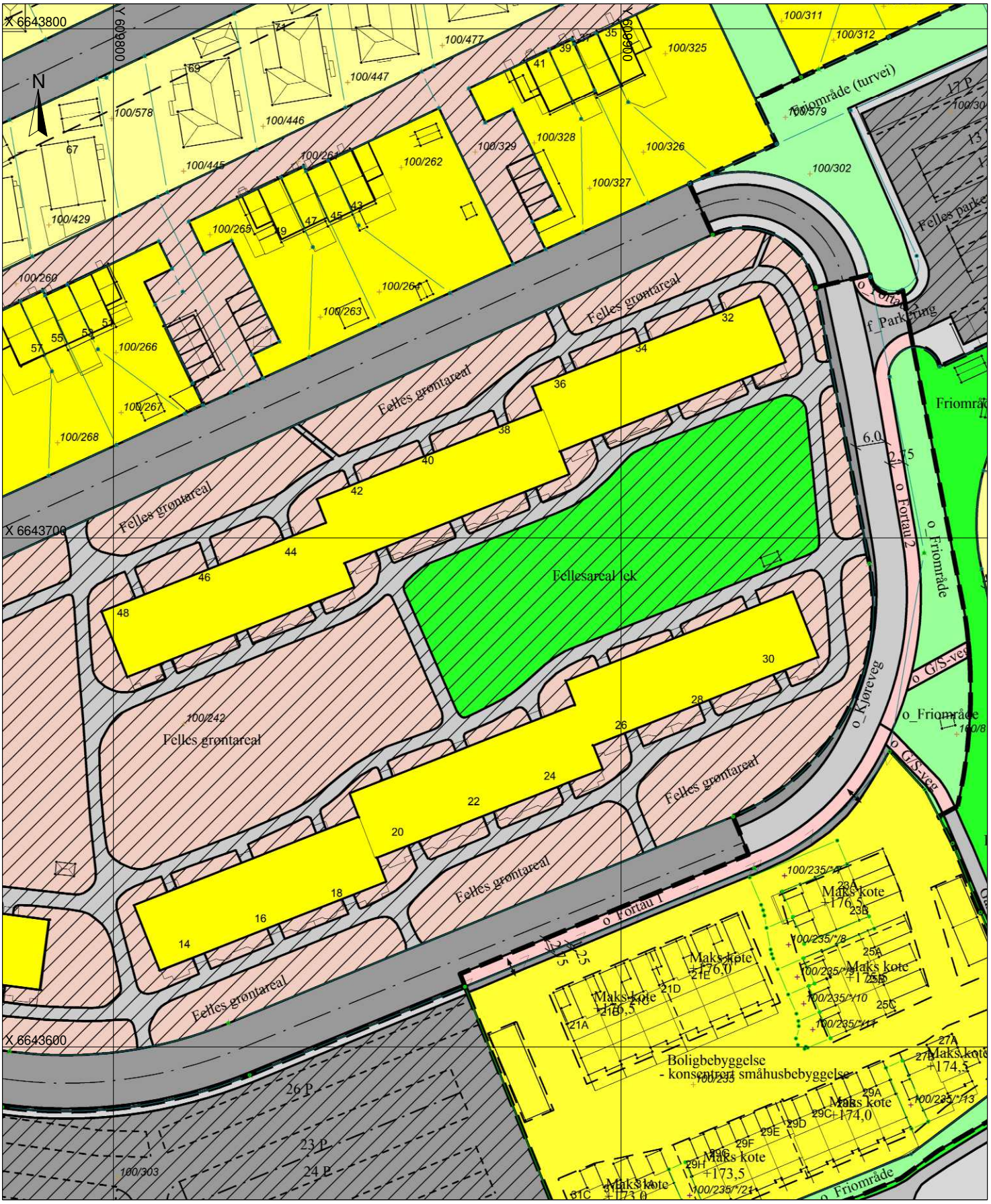
ARKIV-
EKSEMPLAR

LØKEN	MÅL 1:100	OSLO 1969
BLOKK 17-18-19		
FASADE SYD		55

Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **242** Adresse: **Tulipanveien 14-48**



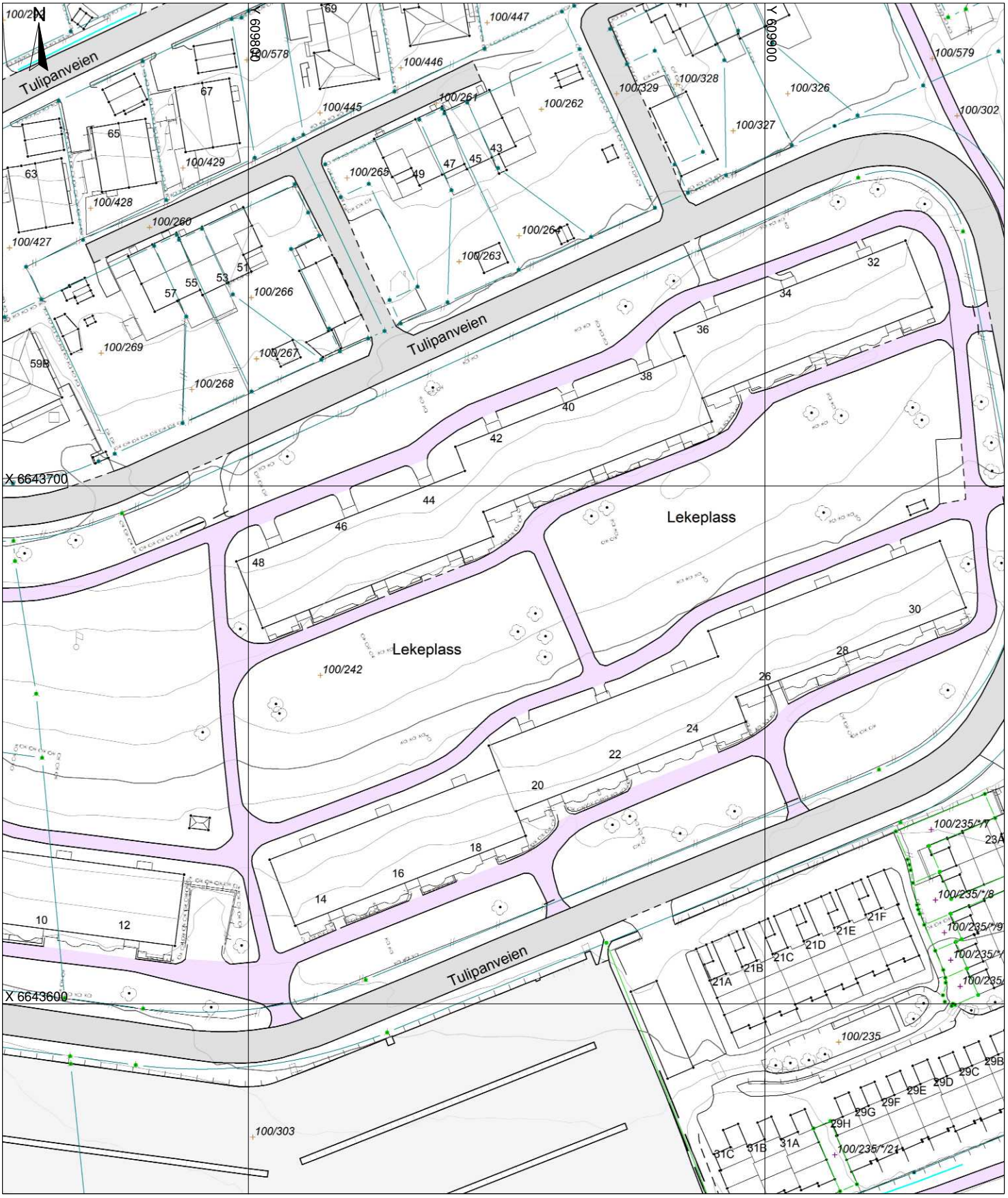
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **242** Adresse: **Tulipanveien 14-48**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	100
Bruksnummer:	242

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.01.2026 kl. 17:00
Produsert av:	Magdalena Joanna Adamczyk -
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	N LØKEN, PARSELL C
Etableringsdato:	10.07.1974
Skyld:	0,27
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 100 / 242	20 075,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6643663	609814		20 075,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3222 - 100/242 3029 - 100/242		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3029 - 100/242 0230 - 100/242		
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/242	−6 360	
		Mottaker	0230 - 100/303	6 360	
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/242	−472	
		Mottaker	0230 - 100/302	472	
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/242	−2 660	
		Mottaker	0230 - 100/301	2 660	
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/242	−5 551	
		Mottaker	0230 - 100/300	5 551	
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/242	−1 138	
		Mottaker	0230 - 100/299	1 138	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	11.04.1978				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0230 - 100/242	-4 952
Mottaker	0230 - 100/298	4 952

Skylddeling	10.07.1974
Skylddeling	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0230 - 100/8	-20 089
Mottaker	0230 - 100/242	20 089

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tulipanveien	10900	14			Grunnkrets	0410	Løken østre	Nei
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643620	609814	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tulipanveien	10900	16			Grunnkrets	0410	Løken østre	Nei
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643625	609829	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tulipanveien	10900	18			Grunnkrets	0410	Løken østre	Nei
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643630	609844	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	20			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643642	609856	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	22			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643648	609871	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	24			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643653	609886	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	26			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643663	609900	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	28			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643668	609915	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	30			Grunnkrets	0410	Løken østre	
						Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6643676	609929	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	

						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	32			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer
				6643743	609921	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	34			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer
				6643737	609904	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	36			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer
				6643730	609888	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	38			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer
				6643721	609877	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	40			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer
				6643715	609862	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	42			Grunnkrets	0410	Løken østre
						Stemmekrets:	5	Finstad

			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02061001	Skårer	
			6643709	609848	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
					Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**		**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.** **Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	44		Grunnkrets	0410	Løken østre	
					Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02061001	Skårer	
			6643697	609835	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
					Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**		**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.** **Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	46		Grunnkrets	0410	Løken østre	
					Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02061001	Skårer	
			6643692	609818	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
					Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**		**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.** **Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Tulipanveien	10900	48		Grunnkrets	0410	Løken østre	
					Stemmekrets:	5	Finstad	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02061001	Skårer	
			6643685	609802	Postnr.område:	1475	FINSTADJORDET	
					Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	150 699 134		Bebygd areal:	1 934	Ant. boliger:	87	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	9 670	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	18.03.1975
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.03.1975
	Nord: 6643710 Øst: 609864		Bruksareal totalt:	9 670			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	04.02.1976
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	27.05.1977
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	18	1934	0	1934	0	0	0
H03	18	1934	0	1934	0	0	0
H02	18	1934	0	1934	0	0	0
H01	18	1934	0	1934	0	0	0
U01	15	1934	0	1934	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 32	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 32	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	H0402	Bolig	49,5	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 34	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 36	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 38	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 38	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0101	Bolig	83,8	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0102	Bolig	9	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	H0402	Bolig	49,5	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 40	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 42	U0102	Bolig	94,9	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 44	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 46	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 48	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 48	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LØKEN II BORETTSLAG		PB 284 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr: 150 699 134
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6643710 Øst: 609864
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	24.01.2011
Bruksareal totalt:	0			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	05.09.2011
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 40	U0102	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	150 699 134		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	2		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.12.2012	
	Nord: 6643710	Øst: 609864	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode: Ombygging			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	02.10.2013	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	0	0	0	0	0	0	0
H03	0	0	0	0	0	0	0
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 44	H0102	Bolig	0	0		0	0	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0202	Bolig	0	0		0	0	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0302	Bolig	0	0		0	0	100/242
10900 Tulipanveien 44	H0402	Bolig	0	0		0	0	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	150 699 134			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	3			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		26.03.2013	
	Nord: 6643710	Øst:	609864	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode: Ombygging				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		16.08.2013	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Ferdigattest										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	150 699 134			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	4			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		04.12.2012	
	Nord: 6643710	Øst:	609864	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode: Ombygging				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		02.10.2013	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Ferdigattest										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	995645998	KRISTOFFERSEN P ING		Vardeheimveien 8E 1088 OSLO

Bygningsnr: 150 699 150
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6643654 Øst: 609871
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

Bebygd areal:	1 934	Ant. boliger:	84	Datoer	
Bruksareal bolig:	9 670	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	20.03.1975
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.03.1975
Bruksareal totalt:	9 670			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	17.06.1975
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	18	1934	0	1934	0	0	0
H03	18	1934	0	1934	0	0	0
H02	18	1934	0	1934	0	0	0
H01	18	1934	0	1934	0	0	0
U01	12	1934	0	1934	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 14	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 14	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 16	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 18	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0201	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0202	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0301	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0302	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0401	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	H0402	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 18	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0202	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0301	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0302	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	H0402	Bolig	83,3	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 20	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0202	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0301	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0302	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	H0402	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 22	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0202	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0301	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0302	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	H0402	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 24	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0202	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0301	Bolig	105,9	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0302	Bolig	83,3	3	Kjøkken	1	1	100/242

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 26	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	H0402	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 26	U0102	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0202	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0301	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0302	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	H0402	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 28	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0101	Bolig	94,9	4	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0102	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0201	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0202	Bolig	83,3	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0301	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0302	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0401	Bolig	105,4	5	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	H0402	Bolig	83,8	3	Kjøkken	1	1	100/242
10900 Tulipanveien 30	U0101	Bolig	49,5	2	Kjøkken	1	1	100/242

Bygningsnr: 150 699 150
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6643650 Øst: 609864
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 24.01.2011
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 05.09.2011

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 16	U0102	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	950190639	BORETTSLAGET LØKEN II		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	150 699 150			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2011
	Nord: 6643650	Øst: 609864		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.2013
Bygningsendringskode:	Ombygging			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 24	H0101	Bolig	0	0		0	0	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280846	EIDE ARNE NIKOLAI		

Bygningsnr:	150 699 150			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	3			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.02.2022
	Nord: 6643654	Øst: 609871		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

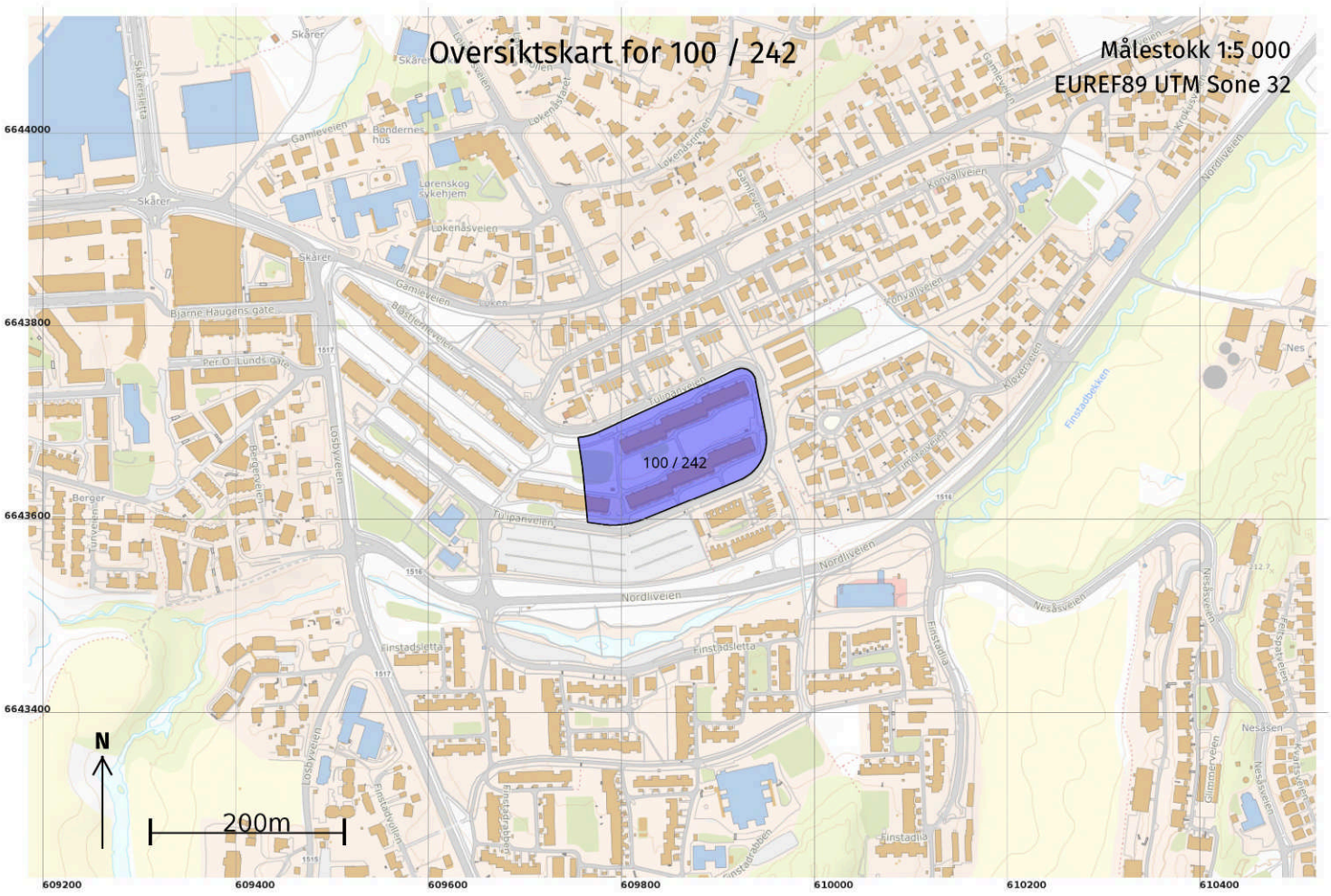
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

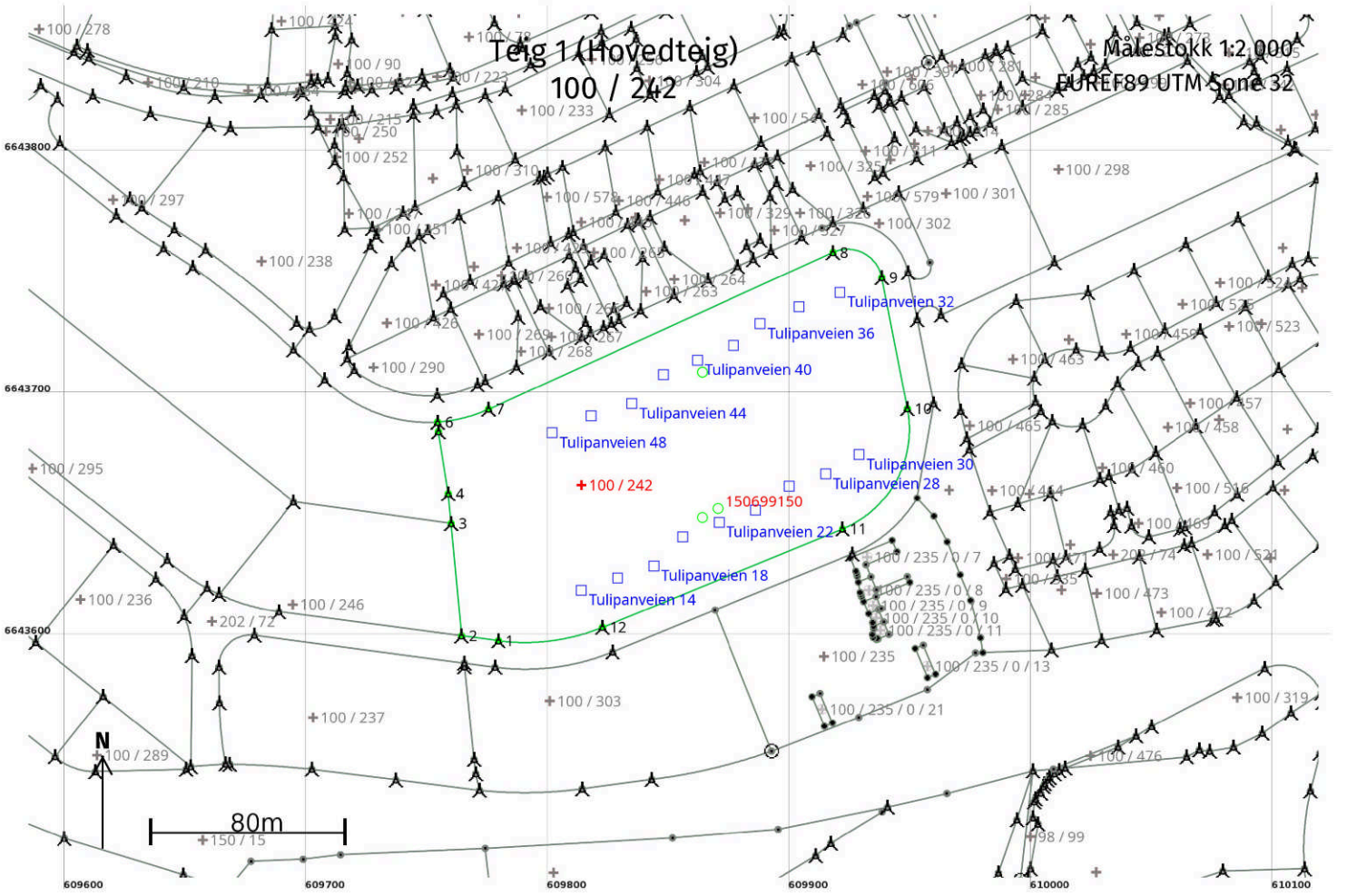
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10900 Tulipanveien 26	H0102	Bolig	0	0		0	0	100/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	240751	HAGBARTSEN WENCHE	H0102	Tulipanveien 26 1475 FINSTADJORDET


Oversiktskart for 100 / 242
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
100 / 242
N
200m
6644000
6643800
6643600
6643400
609200
609400
609600
609800
610000
610200
610400


Teig 1 (Hovedteig)
100 / 242
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Tulipanveien 32
Tulipanveien 36
Tulipanveien 40
Tulipanveien 44
Tulipanveien 48
Tulipanveien 30
Tulipanveien 28
Tulipanveien 22
Tulipanveien 18
Tulipanveien 14
150699150
N
80m
6643800
6643700
6643600
609600
609700
609800
609900
610000
610100

Areal og koordinater

Areal: 20 075,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6643663 **Øst:** 609814

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6643599,09	609779,66		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			15,31			11	
2	6643601,11	609764,48		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			46,60			11	
3	6643647,51	609760,13		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			12,44			11	
4	6643659,90	609758,97		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			25,91			11	
5	6643685,49	609754,88		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,92			11	
6	6643689,40	609754,56		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	-60,48
			21,82			11	
7	6643694,74	609775,59		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			156,49			11	
8	6643759,51	609918,05		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	14,50
			26,19			11	
9	6643749,12	609938,31		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			55,23			11	
10	6643694,91	609948,87		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	44,49
			61,16			11	
11	6643645,23	609922,05		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			107,30			11	
12	6643604,64	609822,72		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	84,48
			43,91			11	

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	100	Bnr.:	242	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tulipanveien 14-48, 1475 Finstadjordet						

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

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **242** Adresse: **Tulipanveien 14-48**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

43-4-03
LØKEN - SØRLI

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

§ 1

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

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

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

A. Blokkbebyggelse

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

B. Småhusbebyggelse

§ 5

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

§ 6

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

§ 7
(Utgår - kfr. kom. plan)

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

§ 8
(Utgår - kfr. kom. plan)

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

§ 9

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

C. Forretningsbebyggelse, offentlige bygninger

§ 10

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

§ 11

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

§12

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

Felles bestemmelser

§ 13

Farge på hus fastsettes av bygningsrådet.

§ 14

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

§ 15

Selger av parsell er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 16

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser 1-12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de allminnelige vedtekter for Lørenskog Kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.1971
Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 06.12.1971

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter §§ 7 og 8 i disse reguleringsbestemmelsene.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	100	Bnr.:	242	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tulipanveien 14-48, 1475 Finstadjordet						

Fakturahyppighet:

Halvårlig

Tilleggsinformasjon:

Faktureres under ett til Borettslaget. Kontakt Borettslaget for informasjon om gebyr for enheten.

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☑

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

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

Årsgebyr vann per m³: kr inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr inkl. mva.

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

23.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3222-100/242/0

Adresse: Tulipanveien 24, H0402, 1475 Finstadjordet

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	100	Bnr.:	242	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**18 adresser 1475 Finstadjordet** Tulipanveien 14 1475 Tulipanveien 16 1475 Tulipanveien 18 1475 Tulipanveien 20 1475 Tulipanveien 22 1475 Tulipanveien 24 1475 Tulipanveien 26 1475 Tulipanveien 28 1475 Tulipanveien 30 1475 Tulipanveien 32 1475 Tulipanveien 34 1475 Tulipanveien 36 1475 Tulipanveien 38 1475 Tulipanveien 40 1475 Tulipanveien 42 1475 Tulipanveien 44 1475						

	Tulipanveien 46 1475 Tulipanveien 48 1475

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til SKÅRER III BORETTSLAG. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

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

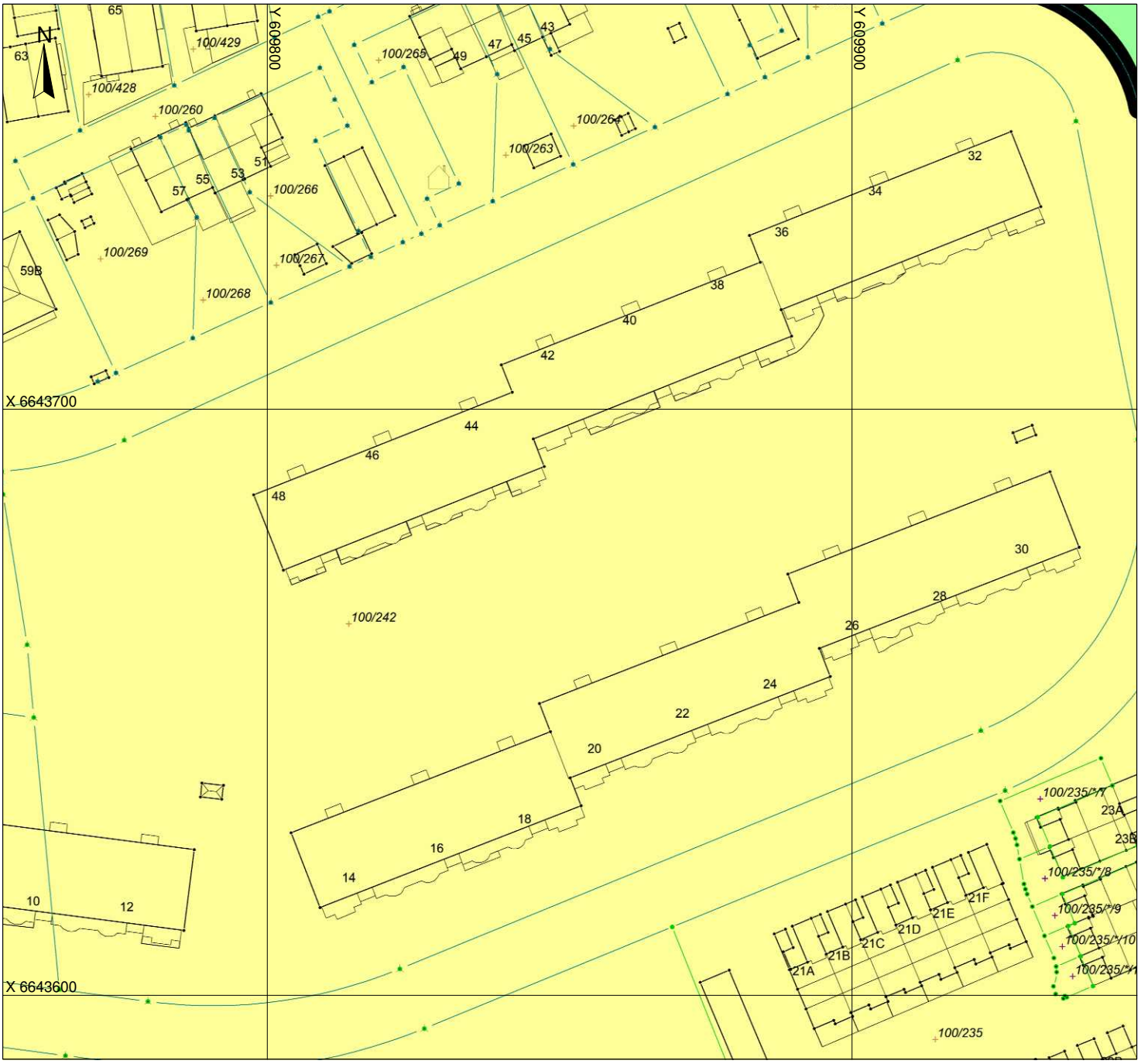
Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV KOMMUNEPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **242** Adresse: **Tulipanveien 14-48**

Hele eller deler av eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel.

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Næringsbebyggelse
		Tjenesteyting
		Grønnstruktur
		Park med grav-og urnelund
		LNF-område
		Båndlegging for regulering etter PBL
		Markagrense



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

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav **6**
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **6**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **6**
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur **7**
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame **8**
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning **9**
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal **10**
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering **12**

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

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

Innledning

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

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

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

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

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

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

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

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

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

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

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

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

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

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

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

4.2 Avgrensning etter type tiltak

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

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

4.3 Utforming og sosial boligbygging

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

4.4 Klima og miljø

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

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

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

Retningslinje til offentlig infrastruktur

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

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

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

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

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

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

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

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

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

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

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

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

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

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

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

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

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

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

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

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

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

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

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

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

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

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

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

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

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

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

6.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

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

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

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

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



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

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

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

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

8. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

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

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

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

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

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

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

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

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

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



9. Mobilitet og parkering

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

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilla-ding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

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

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

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

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etable-res, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromo-bilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller uten-dørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrette-lagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende små-husbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteopphold-sarealer.

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

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og lik-nende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

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

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

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

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

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

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

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

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

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

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

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

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

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

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

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

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

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

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

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

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

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

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

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

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

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

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

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

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

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

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

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

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

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

13.2 Naturmangfold

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

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

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

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

13.4 Raviner

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

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

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

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

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

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

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

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

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

14.2 Plan for jordflytting

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

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

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

16. Handel og forretning

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

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

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

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

17.2 Anleggsperioden

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

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

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

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

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

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

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

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

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

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

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

18.2.5 Terrengtilpasning

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

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

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

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

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

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

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

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

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

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

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

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

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

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

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

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

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

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

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

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

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

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

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

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

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

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

25. Faresone kvikkleire (H310)

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

26. Faresone flom (H320)

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

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

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

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

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

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

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

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

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

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

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

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

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

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

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

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

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

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

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.1 Lørenskog sentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35.2 Lørenskog stasjonsområde

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

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

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

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

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

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

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

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

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

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

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

35.4 Fjellhamar

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

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

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

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

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

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

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

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

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

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

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

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



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

DOK-analyse for eiendom 3222-100/242

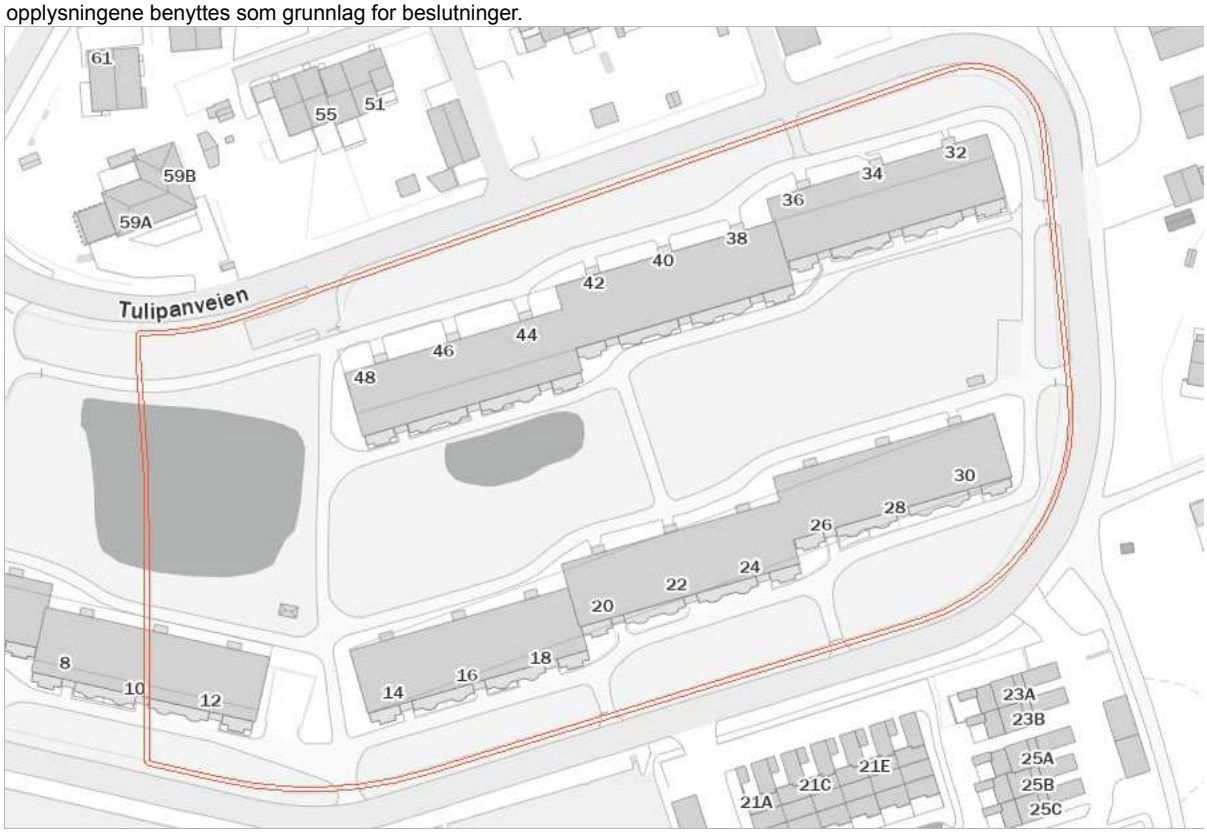
Dato for analyse	22.12.2025 kl.09:43	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	110	Utelatte datasett	41

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	22.12.2025	22.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.12.2025	22.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	21.12.2025	22.12.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	19.12.2025	22.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.12.2025	15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	19.12.2025	22.12.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	22.12.2025	15.12.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	22.12.2025	15.12.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		15.12.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		15.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		15.12.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	22.12.2025	15.12.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	22.12.2025	15.12.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.12.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	18.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	18.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	22.12.2025	15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.12.2025	17.11.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	22.12.2025	15.12.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.11.2025	01.12.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	17.12.2025	15.12.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.11.2025	01.12.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		15.12.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.11.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		15.12.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		15.12.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		03.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		17.12.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	02.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.12.2025	02.12.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	21.12.2025	19.12.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	22.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	07.12.2025	09.12.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.12.2025
Antall treff	19	Nedlastet	22.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.12.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
93082305	Tulipanveien 14
93082305	Tulipanveien 16
93082305	Tulipanveien 18
93082305	Tulipanveien 20

Punkter

93082305	Tulipanveien 22
93082305	Tulipanveien 24
93082305	Tulipanveien 26
93082305	Tulipanveien 28
93082305	Tulipanveien 30
93082305	Tulipanveien 32
93082305	Tulipanveien 34
93082305	Tulipanveien 36
93082305	Tulipanveien 38
93082305	Tulipanveien 40
93082305	Tulipanveien 42
93082305	Tulipanveien 44
93082305	Tulipanveien 46
93082305	Tulipanveien 48
93082309	Tulipanveien 12

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.12.2025
Antall treff	2	Nedlastet	22.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.12.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150699134
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150699150

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.12.2025
Antall treff	4	Nedlastet	22.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.12.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3222	100	240	0	0
Grunneiendom	3222	100	242	0	0

Flater

Grunneiendom	3222	100	246	0	0
Grunneiendom	3222	202	72	0	0

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

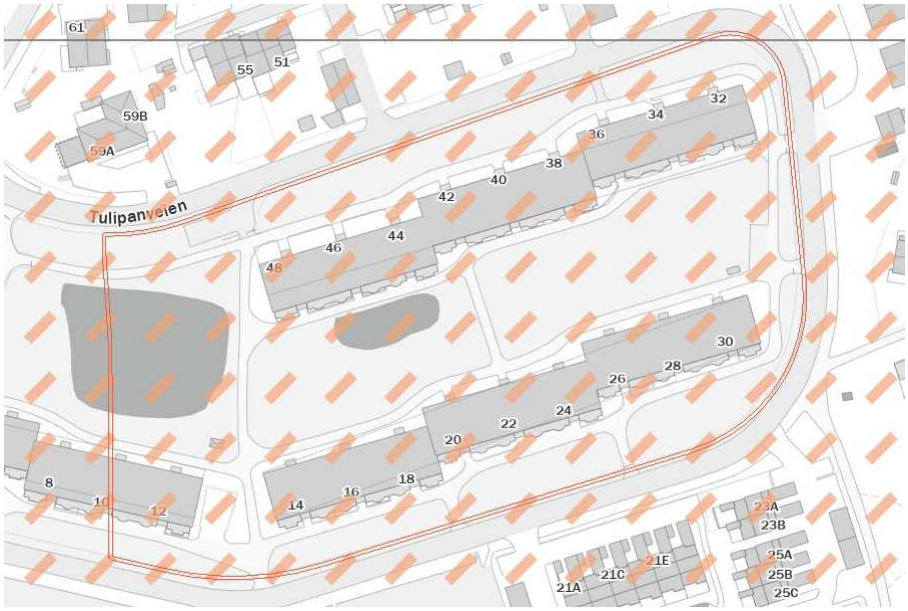
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

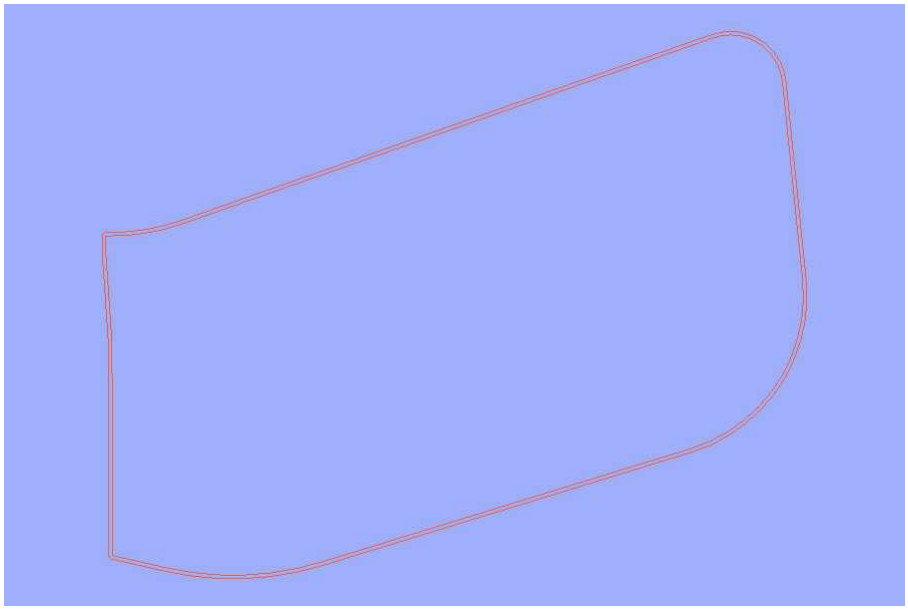
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

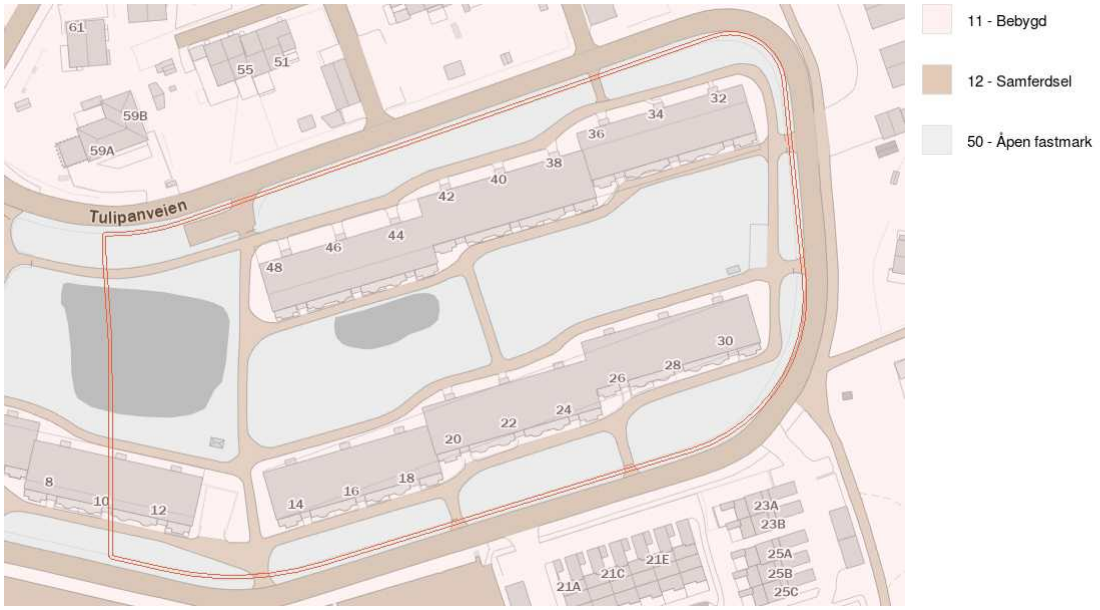
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.12.2025
Antall treff	17	Nedlastet	22.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.12.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	11
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.12.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

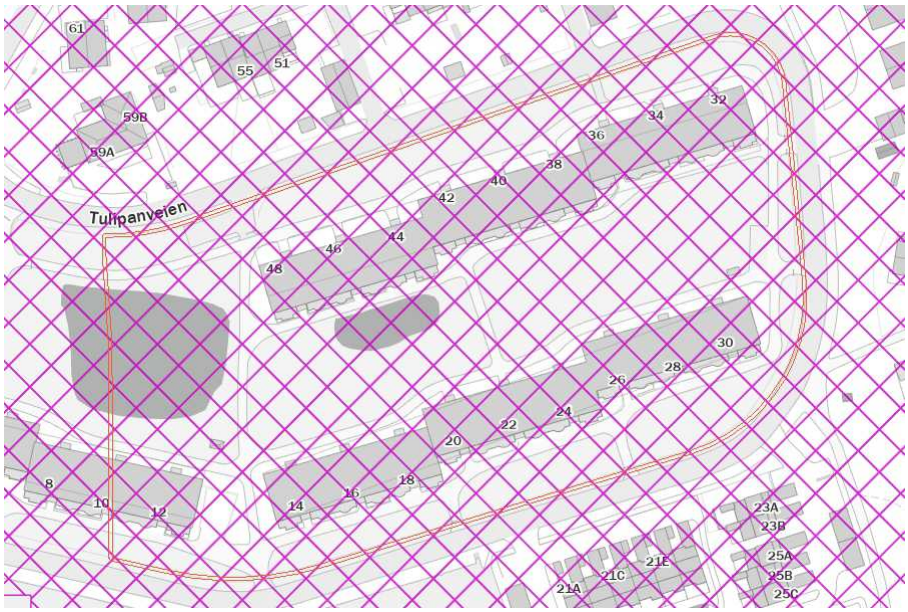
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Aktsomhetsområde kvikkleireskred

Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	12/06/2025	NVE

Tulipanveien 24

Nabolaget Løken - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

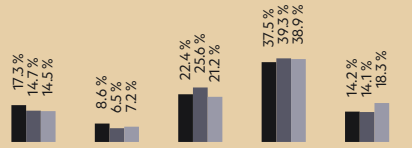
BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Sørli barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	4 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 446	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

Finstad balløkke	5 min
Finstad skole	6 min
SATS Triaden	11 min
Sporty 60+	12 min

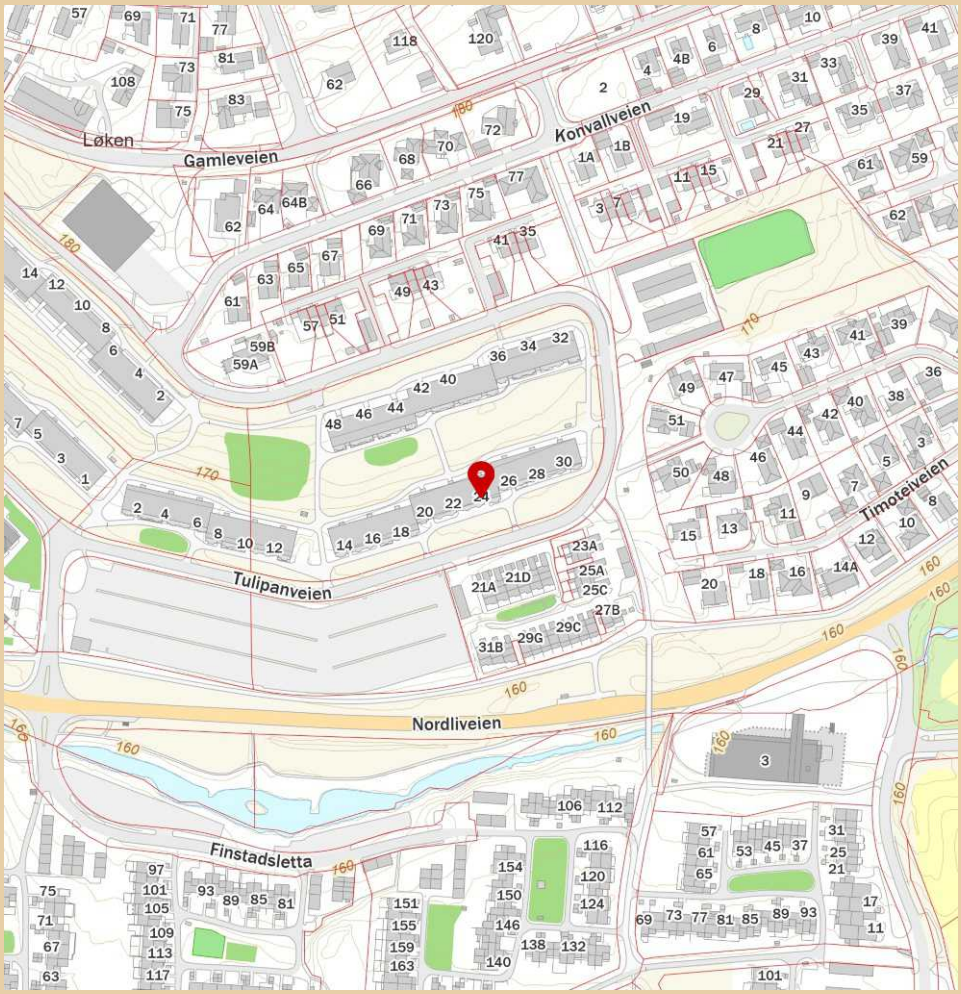
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tulipanveien 24

Nabolaget Løken - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Sørli barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	4 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	11 min
Triaden Apotek	12 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Finstad balløkke	5 min
Finstad skole	6 min
SATS Triaden	11 min
Sporty 60+	12 min

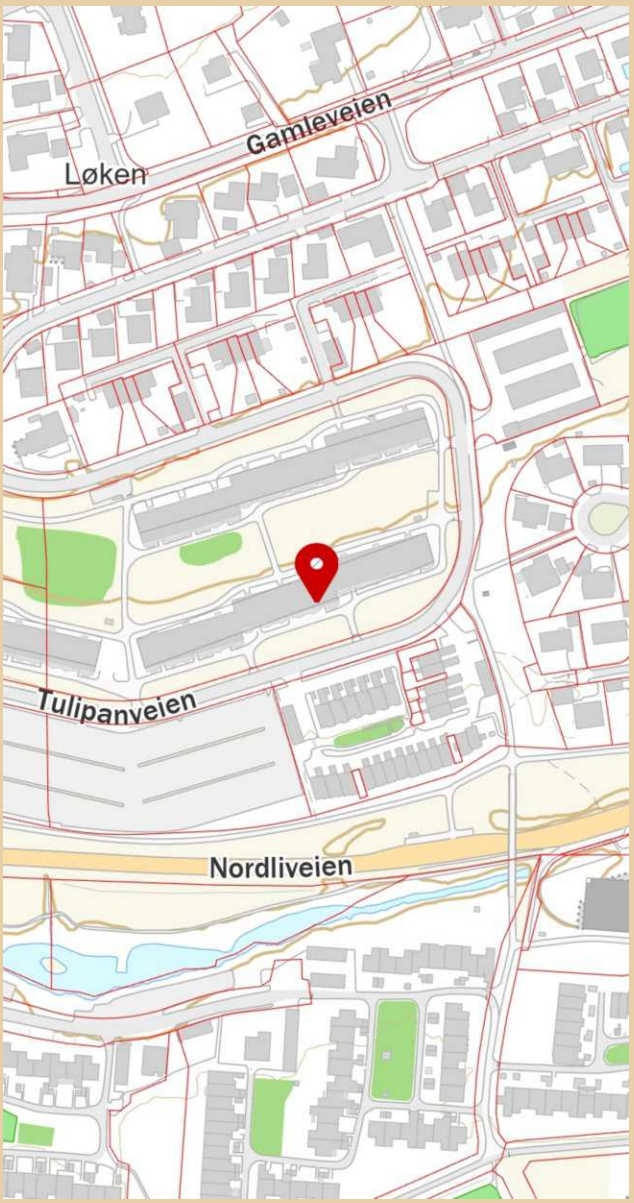
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tulipanveien 24

Nabolaget Løken - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Sørli barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	4 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	11 min
Triaden Apotek	12 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Finstad balløkke	5 min
Finstad skole	6 min
SATS Triaden	11 min
Sporty 60+	12 min

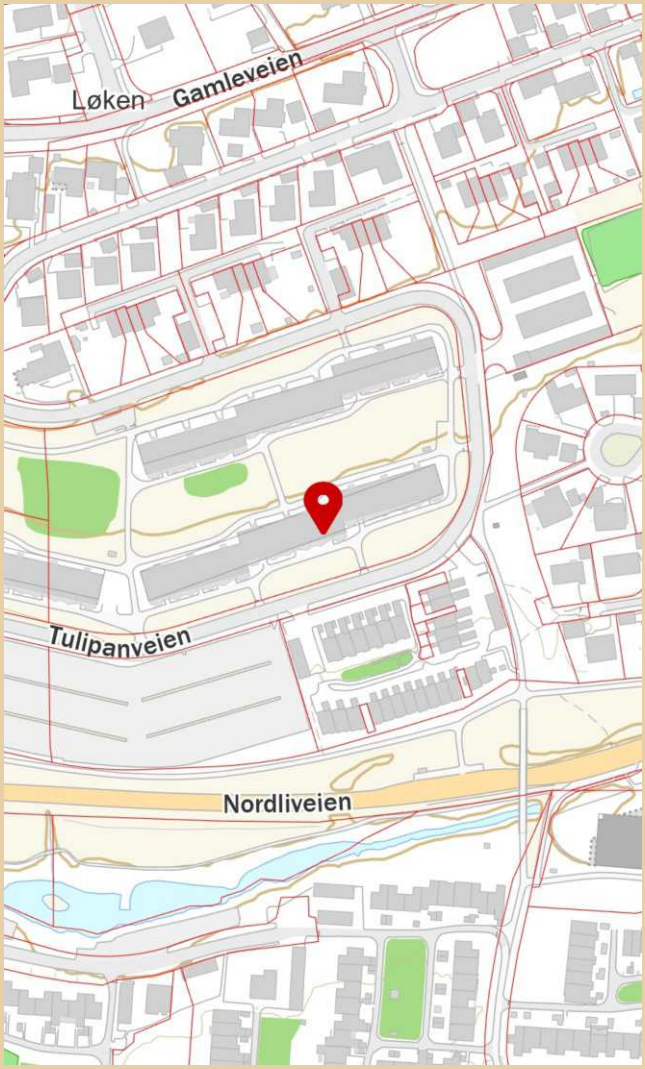
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Tulipanveien 24, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 242, andelsnr. 195 i BORETTSLAGET LØKEN 2 , Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24251026

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

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

E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
