

# Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

## BJARNE HAUGENS GATE 41

PRISANTYDNING  
2 400 000,-

LØRENSKOG HAGEBY: 3-roms toppleilighet fra '23 | Heis,  
garasjeplass & balkong | Felles takterrasse i samme etg. |  
Utleid

BRA-I  
51 kvm

## OM EIENDOMMEN

Velkommen til Bjarne Haugens Gate 41 606! En tilnærmet ny og arealeffektiv 3-roms toppleilighet i Lørenskog Hageby fra 2023, med heisadkomst helt opp.

Leiligheten ligger i 6. og øverste etasje og gir en umiddelbar følelse av nyboligstandard. Her er det en åpen og sosial planløsning mellom stue og et L-formet kjøkken med integrerte hvitevarer. Gjennomgående én-stavs eikeparkett og en takhøyde på ca. 2,51 meter skaper en god romfølelse, supplert med vannbåren varme som sikrer jevn temperatur. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>. Beliggenheten i Lørenskog Hageby gir deg alt du trenger i umiddelbar nærhet. Triaden Lørenskog Storsenter er kun en kort spasertur unna, og det er gode bussforbindelser mot Oslo og Lillestrøm. For rekreasjon er det mange turveier og skiløyper i marka.

### Høydepunkter:

- Toppleilighet fra 2023 med heisadkomst
- Overbygd balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>
- Felles takterrasser, hvorav en i samme etasje
- Garasjeplass med tilrettelagt el-opplegg for lader
- Vannbåren varme i gulv på bad og via radiatorer
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- IN-ordning på fellesgjeld
- Bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup>, samt felles sykkelparkering og verksted

Leiligheten er pr. 01.07.2026 utleid for kr 21.000,-/mnd.

For mer info, ta kontakt med ansvarlig megler.

## NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Andel</b>
Primærom (P-ROM)	<b>51 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>56 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>51 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>1525 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>3</b>
Antall soverom	<b>2</b>
Etasje	<b>6</b>
Byggeår	<b>2023</b>

## ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 2 400 000,-</b>
Andel fellesgjeld	<b>kr 2 555 000,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 21 669,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 13 539,-</b>
Primær formuesverdi	<b>kr 1 222 000,-</b>
Sekundær formuesverdi	<b>kr 4 888 000,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Boligkjøperforsikring	<b>kr 9 900</b>
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Gebyr forretningsfører for parkeringsplass	<b>kr 1 700</b>
Dokumentavgift	<b>kr 4 970</b>

## INNHold OG BESKRIVELSE

## **Entré**

Du trer inn i en gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det direkte tilgang til badet og videre inn til leilighetens oppholdsrom.

## **Stue**

Stuen har en takhøyde på ca. 2,5 meter og vinduer med 3-lags isolerglass som gir godt med dagslys. Rommet har plass til en sofagruppe og en spiseplass i overgangen mot kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong.

## **Kjøkken**

Kjøkkenet er L-formet og har en åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og godt med skaplass. Alle hvitevarer er integrerte: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. En integrert avtrekksventilator er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

## **Soverom**

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, hvor soverommet har i tillegg adgang til bod som kan fungere som et "walk-in-closet"

## **Bad**

Badet er fra byggeåret og har flislagte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap, speil og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er vannbåren gulvvarme som gir en jevn varme, og det er opplegg for vaskemaskin.

## **Bod**

Boligen har bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 5,2m<sup>2</sup>.

## **Balkong**

Den overbygde balkongen på ca. 7 m<sup>2</sup> har utgang fra stuen. Her er det plass til en sittegruppe.

## **Felles takterrasse**

Borettslaget har store, felles takterrasser i både 6. og 7. etasje. Disse er pent opparbeidet med sittegrupper og gir en fin tilleggskvalitet til boligen.

## **Gårdsplass**

Pent opparbeidet fellesområde mellom og rundt bebyggelsen. Fellesområder er beplantet med diverse prydbusker, trær og opparbeidet med gangarealer, sittegrupper og lekestativer.

## **Takterrasse**

Borettslaget har store, felles takterrasser i både 6. og 7. etasje. Disse er pent opparbeidet med sittegrupper og gir en fin tilleggskvalitet til boligen.

## **Område**

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

## Skjulte perler

Vallerud og Finstadjordet har et hyggelig og voksende lokalmiljø med flere møteplasser. Her kan du ta en kaffe på vei hjem fra jobb, spise middag ute eller ta del i kulturlivet.

- Kafeer og restauranter: I umiddelbar nærhet finner du flere spisesteder. Cinnamon Café & Bar er en rolig og populær kaffebar. For et måltid kan du velge mellom blant annet Thai Smile, Nam Sushi Viet-thai, Finstad Pizza & Grill eller Woksjokk. I tillegg har Triaden et bredt utvalg av kafeer og restauranter.

- Kultur: Lørenskog hus er kommunens kulturhus og en sentral arena for kultur. Her finner du kino, bibliotek, kunstutstillinger, konserter og teaterforestillinger. Biblioteket er en aktiv møteplass med arrangementer som språkkafé, lesesirkler og aktiviteter for barn og unge.

- Historie og severdigheter: For den historieinteresserte er Lørenskog kirke, en middelalderkirke fra 1100-tallet, verdt et besøk. I nærheten ligger også Olavskilden, en vernet kilde knyttet til sagnet om Olav den hellige.

## Offentlig transport

Kommunikasjonsmulighetene er utmerkede, enten du reiser kollektivt eller med egen bil. Nærmeste bussholdeplass er bare et steinkast unna, og tar deg effektivt videre til knutepunkter som Lørenskog stasjon og Oslo sentrum.

- Bussholdeplass Triaden i Gamleveien: ca. 1 minutt gange (0.1 km). Herfra går blant annet linjene 110 (mot Lillestrøm og Oslo Bussterminal), 110E, 310, 315 og 316, som gir hyppige avganger.

- Lørenskog stasjon: ca. 9 minutter med bil (4.1 km). Toglinje L1 tar deg til Oslo S på rundt 18-20 minutter.

- Oslo S: Kan nås på ca. 19 minutter med bil utenom rushtid (15.9 km).

- Oslo lufthavn Gardermoen: Ligger ca. 30 minutter unna med bil.

## Skole og barnehage

Området har et godt utbygd tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler på alle trinn innen kort avstand. Det er trygge og korte gangveier til de nærmeste institusjonene, noe som forenkler logistikken i en travel hverdag. Kvaliteten på både barnehager og skoler i området er vurdert som svært god.

### BARNEHAGER

- Berger barnehage (1-6 år): ca. 4 minutter gange (0.3 km)

- Benterud barnehage (1-5 år): ca. 5 minutter gange (0.4 km)

- Løken barnehage (1-5 år): ca. 7 minutter gange (0.6 km)

### SKOLER

- Benterud skole (1-7. klasse): ca. 4 minutter gange (0.3 km)

- Rasta skole (1-7. klasse): ca. 14 minutter gange (1.1 km)

- Åsen skole (1-7. klasse): ca. 15 minutter gange (1.1 km)

- Løkenåsen skole (8-10. klasse): ca. 13 minutter gange (1 km)

- Hammer skole (8-10. klasse): ca. 4-5 minutter gange

- Kjenn skole (8-10. klasse): ca. 22 minutter gange (1.8 km)

- Mailand videregående skole: ca. 20 minutter gange (1.7 km)

- Lørenskog videregående skole: ca. 6 minutter med bil (3.9 km)

## Rekreasjonsområder

For den aktive er mulighetene mange, både innendørs og utendørs. Lørenskog har en sterk tilknytning til marka, og fra Bjarne Haugens gate er veien kort til flotte naturoplevelser.

- Friluftsliv: Rett ved Finstadjordet starter turstier som tar deg inn i Østmarka. Her finnes et nettverk av stier for både gå- og sykkelturner. En populær lokal runde er rundturen på Finstadjordet på ca. 7 km. For lengre turer er Losbydalen et fantastisk utgangspunkt, med grusveier inn til Mønevann og videre innover i marka. Vinterstid prepareres det skiløyper i området når snøforholdene tillater det.

- Trening: SATS Triaden og Sporty 60+ ligger kun 3 minutter unna. Triaden sportssenter tilbyr blant annet squashbaner. Finstad balløkke er en lokal samlingsplass for ballspill og lek.

- Familieaktiviteter: Triaden Storsenter har et eget underholdningscenter. Lørenskog kommune har også en aktivitetskalender, Friskus, som gir en oversikt over aktiviteter fra over 160 lokale lag og foreninger.

## Servicetilbud

Alt du trenger i hverdagen er innenfor noen få minutters gange. Området rundt Triaden Lørenskog Storsenter fungerer som et lokalt sentrum med et bredt spekter av tilbud.

- Dagligvare: Både Coop Extra Triaden og Rema 1000 Løkenhagen ligger ca. 3 minutter unna til fots (0.2 km). Begge butikkene tilbyr posttjenester (PostNord og Post i butikk).
- Shopping: Triaden Lørenskog Storsenter er et moderne kjøpesenter med over 70 butikker, inkludert apotek, vinmonopol, klesbutikker, interiør og et variert utvalg av spisesteder. Senteret er nylig oppgradert og er en populær møteplass.
- Andre tjenester: I nærområdet finner du også legesenter, tannlege, og andre praktiske servicetilbud.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

Ja.

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ja.

0

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ja.

Borettslagets fellespolise i tryg forsikring

Polise/avtalnr.:

Ja.

8638740

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

**Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

**Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## BILDEGALLERI





Les mer om  
arealberegningen



Bjarne Haugens gate 41

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa







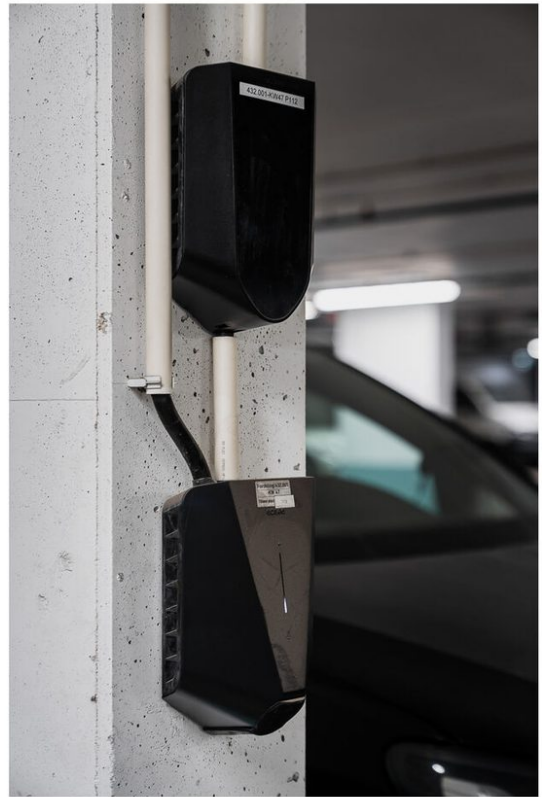


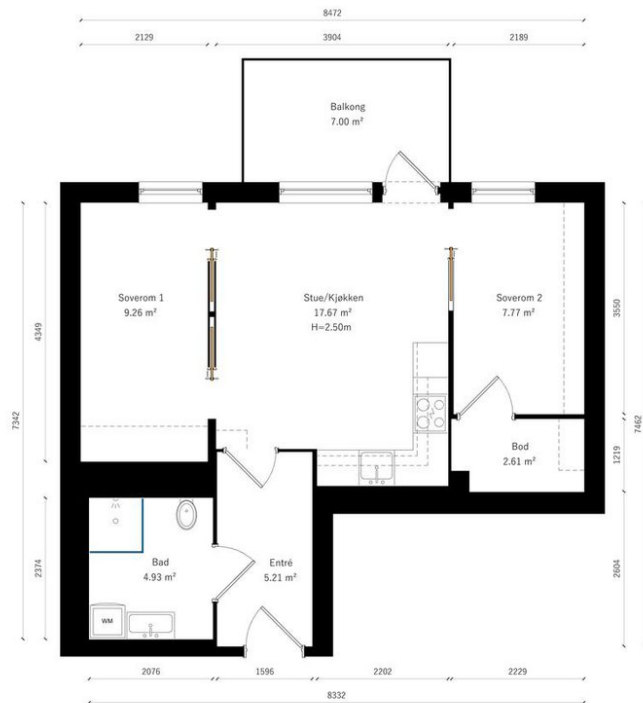












Bjarne Haugens  
gate 41

6.Etasje



Les mer om  
arealberegnigen

©2026 Alle rettigheter reservert





## BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters

gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

#### NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utbygd tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler på alle trinn innen kort avstand. Det er trygge og korte gangveier til de nærmeste institusjonene, noe som forenkler logistikken i en travel hverdag. Kvaliteten på både barnehager og skoler i området er vurdert som svært god.

#### BARNEHAGER

- Berger barnehage (1-6 år): ca. 4 minutter gange (0.3 km)
- Benterud barnehage (1-5 år): ca. 5 minutter gange (0.4 km)
- Løken barnehage (1-5 år): ca. 7 minutter gange (0.6 km)

#### SKOLER

- Benterud skole (1-7. klasse): ca. 4 minutter gange (0.3 km)
- Rasta skole (1-7. klasse): ca. 14 minutter gange (1.1 km)
- Åsen skole (1-7. klasse): ca. 15 minutter gange (1.1 km)
- Løkenåsen skole (8-10. klasse): ca. 13 minutter gange (1 km)
- Hammer skole (8-10. klasse): ca. 4-5 minutter gange
- Kjenn skole (8-10. klasse): ca. 22 minutter gange (1.8 km)
- Mailand videregående skole: ca. 20 minutter gange (1.7 km)
- Lørenskog videregående skole: ca. 6 minutter med bil (3.9 km)

#### OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kommunikasjonsmulighetene er utmerkede, enten du reiser kollektivt eller med egen bil. Nærmeste bussholdeplass er bare et steinkast unna, og tar deg effektivt videre til knutepunkter som Lørenskog stasjon og Oslo sentrum.

- Bussholdeplass Triaden i Gamleveien: ca. 1 minutt gange (0.1 km). Herfra går blant annet linjene 110 (mot Lillestrøm og Oslo Bussterminal), 110E, 310, 315 og 316, som gir hyppige avganger.
- Lørenskog stasjon: ca. 9 minutter med bil (4.1 km). Toglinje L1 tar deg til Oslo S på rundt 18-20 minutter.
- Oslo S: Kan nås på ca. 19 minutter med bil utenom rushtid (15.9 km).
- Oslo lufthavn Gardermoen: Ligger ca. 30 minutter unna med bil.

For bileiere er det enkel tilgang til veinettet. Det er også etablert ladepunkter for elbil i umiddelbar nærhet, blant annet ved Triaden Storsenter og i Hageby P-hus.

#### FASILITETER OG SHOPPING

Alt du trenger i hverdagen er innenfor noen få minutters gange. Området rundt Triaden Lørenskog Storsenter fungerer som et lokalt sentrum med et bredt spekter av tilbud.

- Dagligvare: Både Coop Extra Triaden og Rema 1000 Løkenhagen ligger ca. 3 minutter unna til fots (0.2 km). Begge butikkene tilbyr posttjenester (PostNord og Post i butikk).
- Shopping: Triaden Lørenskog Storsenter er et moderne kjøpesenter med over 70 butikker, inkludert apotek, vinmonopol, klesbutikker, interiør og et variert utvalg av spisesteder. Senteret er nylig oppgradert og er en populær møteplass.
- Andre tjenester: I nærområdet finner du også legesenter, tannlege, og andre praktiske servicetilbud.

#### AKTIVITETER OG FRITID

For den aktive er mulighetene mange, både innendørs og utendørs. Lørenskog har en sterk tilknytning til marka, og fra Bjarne Haugens gate er veien kort til flotte naturopplevelser.

- Friluftsliv: Rett ved Finstadjordet starter turstier som tar deg inn i Østmarka. Her finnes et nettverk av stier for både gå- og sykkelturner. En populær lokal runde er rundturen på Finstadjordet på ca. 7 km. For lengre turer er Losbydalen et fantastisk utgangspunkt, med grusveier inn til Mønevann og videre innover i marka. Vinterstid prepareres det skiløyper i området når snøforholdene tillater det.

- Trening: SATS Triaden og Sporty 60+ ligger kun 3 minutter unna. Triaden sportssenter tilbyr blant annet squashbaner. Finstad balløkke er en lokal samlingsplass for ballspill og lek.

- Familieaktiviteter: Triaden Storsenter har et eget underholdningscenter. Lørenskog kommune har også en aktivitetskalender, Friskus, som gir en oversikt over aktiviteter fra over 160 lokale lag og foreninger.

## LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Vallerud og Finstadjordet har et hyggelig og voksende lokalmiljø med flere møteplasser. Her kan du ta en kaffe på vei hjem fra jobb, spise middag ute eller ta del i kulturlivet.

- Kafeer og restauranter: I umiddelbar nærhet finner du flere spisesteder. Cinnamon Café & Bar er en rolig og populær kaffebar. For et måltid kan du velge mellom blant annet Thai Smile, Nam Sushi Viet-thai, Finstad Pizza & Grill eller Woksjokk. I tillegg har Triaden et bredt utvalg av kafeer og restauranter.

- Kultur: Lørenskog hus er kommunens kulturhus og en sentral arena for kultur. Her finner du kino, bibliotek, kunstutstillinger, konserter og teaterforestillinger. Biblioteket er en aktiv møteplass med arrangementer som språkkafé, lesesirkler og aktiviteter for barn og unge.

- Historie og severdigheter: For den historieinteresserte er Lørenskog kirke, en middelalderkirke fra 1100-tallet, verdt et besøk. I nærheten ligger også Olavskilden, en vernet kilde knyttet til sagnet om Olav den hellige.

## STANDARD

---

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 30.03.2026:

Leiligheten er en del av et leilighetsbygg oppført i 2023. Boligen varmes opp med fjernvarme via radiatorer, samt vannbåren gulvvarme på bad. Ventilasjon er balansert med varmegjenvinning. Vinduer er utført med 3-lags isolerglass fra 2022. Entrédøren er brann- og lydklassifisert (EL30/DB40).

Overflater:

Gulv: Én-stavs eikeparkett. Fliser på bad.

Vegger: Pussede og malte gipsplater. Fliser på bad.

Himling: Pussede og malte Leca/betong himlinger med V-fug. Nedforet og malt gipshimling i entré og på bad.

Kjøkken:

L-formet kjøkkeninnredning med glatte fronter og håndtak i stål. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, kombinert kjølfrys og oppvaskmaskin. Integreert avtrekksventilator tilkoblet bygningens ventilasjonssystem. Komfyrvakt er installert.

Bad:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon med punktavsug i himling.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod/teknisk rom, samt en bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles kjeller. Det medfølger bruksrett til én merket parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med mulighet for montering av elbillader.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.03.2026:

Bygning generelt:

Leilighetsbygg oppført i 2023. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Utvendige

bygningdeler som yttertak, yttervegger, grunn og fundament er ikke undersøkt da dette er boligselskapets ansvarsområde. Innvendige vegger er stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater. Etasjeskillere er i Leca/betongplank og forventes å være oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Det er ikke funnet avvik ved kontroll av setninger, skjevheter og høydeforskjeller, kun små høydeforskjeller som antas å skyldes ujevnheter i underlaget.

#### Vinduer:

Malte vindusrammer og karmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2022. Det er ikke opplyst eller registrert punkterte glass. Vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det er normalt med noe slitasje på rammer og karmen.

#### Dører:

Brannklassifisert og lydisolert entrédør (EL30/DB40) med malte overflater og tittehull. Innvendige dører er slag- og skyvedører med glatte overflater. Dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

#### Terrassedør:

Balkongdør med malte dørrammer, dørkarmen og dørblad med 3-lags isolerglass fra 2022. Døren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

#### Balkonger / Terrasser:

Overbygd balkong på ca. 7 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med rekkverk i stål og dekke belagt med terrassebord av tre. Det er ikke mulig å kontrollere fall på underliggende konstruksjoner. Det er også felles takterrasse i 6. og 7. etasje.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.03.2026:

#### Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem, med fleksible vannledninger i trekkerør. Fordelerskap med stengeventiler er montert i himling på dusjbad/wc. Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist.

#### Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast. Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist.

#### Ventilasjon:

Balansert ventilasjonssystem med aggregat plassert i innvendig bod og varmegjenvinner. Friskluft fordeles via ventiler, og luften sirkulerer via spalter under dører. Det er punktavsug på bad og integrert avtrekksvifte over kokesone på kjøkken. Anlegget synes å fungere tilfredsstillende. Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist.

#### Varmtvannstank:

Det er felles varmtvann i gården. Berederne er ikke inspisert, og tilstanden er ikke vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

#### Varme:

Oppvarming med vannbåren varme til gulvmonterte radiatorer og varmeslynger i gulv på dusjbad/wc. Anlegget er basert på fjernvarme. Varme i gulv var påslått ved befaring, men det er ikke utført videre funksjonstest av boligens varmekilder. Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist.

#### Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk spredernet med sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom/bod. Anlegget anses som nytt og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det foreligger samsvarserklæring og eltilsynsrapport (ferdigrapport).

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningdelene.

## BESKRIVELSE

---

Andelsleilighet

## INNHold

---

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og innvendig bod/teknisk rom.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer én bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller og én oppmerket biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje. Det er felles takterrasser i 6. og 7. etasje.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## PARKERING

---

Leiligheten disponerer en oppmerket biloppstillingsplass (nr. 112) i felles parkeringsgarasje med bruksrett. Det er forberedt felles el-opplegg for lading, og seksjonseier har mulighet til å etablere ladepunkt for elbil/hybridbil etter styrets samtykke, hvor kostnader for etablering, vedlikehold og strøm dekkes av seksjonseier.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltnavn A) i områderegulering "Skårer syd" (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014.

Eiendommen omfattes av "Kommuneplan" (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. Hele eiendommen på 1525 m<sup>2</sup> er i planen avsatt til sentrumsformål, nåværende.

Det pågår planarbeid for "Kommuneplanens arealdel 2026–2038" (plan-ID 2024004), som eiendommen omfattes av. Planen er per i dag et planforslag.

Eiendommen berøres av sikringssoner knyttet til tunneler i grunnen. Ved grunnarbeider gjelder følgende varslingskrav:

- Romeriksporten (Gardermobanen): Eiendommen ligger innenfor en sikringszone på 85 meter fra tunnelprofilen. Eventuelle grunnarbeider må varsles til Bane NOR SF.
- RA-2 tunnel: Eiendommen ligger innenfor en sikringszone på 20 meter for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider. Eventuelle grunnarbeider må varsles til NRV/NRA.

Eiendommen ligger i Lørenskog sentrum (Skårer syd), et område under bymessig utvikling. Store deler av Romerike ligger under marin grense, og det kan være forekomster av kvikkleire. Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå ved nye tiltak.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

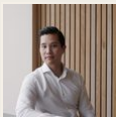
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Luan Bui

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
+47 465 02 526  
luan@boaeiendom.no

# Leiekontrakt for bolig





# Huseierne

## LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

### 1. Utleier

Utleier 1

Navn:

██

Adresse:

██

Telefon:

47 ██████████

E-post:

████████████████████@gmail.com

Utleier 2

Navn:

██

Adresse:

██

Telefon:

45 ██████████

E-post:

████████████████████.no

### 2. Leier

Leier 1

Navn:

████████████████

Fødselsnummer:

████████████████████

Telefon:

████████████████

E-post:

████████████████████@gmail.com

*Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.*

### 3. Eiendom

Adresse: Bjarne haugens gate 41 i kommune Lørensk.

Gnr./bnr./evt.seksjonsnr./andelsnr./festenr.: Leilnr. 606 i nr 41.

**Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f**



# Huseierne

## 4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Leilighet

Leiligheten er umøblert.

Beskrivelse av leieobjektet: 3-roms leilighet med eget bad, balkong og kjøkken. Integrerte hvitevarer følger med. Det er en bod inne i leiligheten og en bod i kjelleren. Til leieforholdet inngår også en fast plass i parkeringsanlegget i kjeller.

Muligheter for bruk av felles takterrasse etter gjeldende regler i borettslag

## 5. Varighet

Leieforholdet starter den: 01.07.2026

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

## 6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 21000 per mnd.

## 7. Tillegg

Strøm/energi:

Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Leier betaler månedlige forskudd som avregnes årlig (a konto). Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år. Samlet beløp som innbetales hver måned til fjernvarme: kr 100.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Er inkludert i husleien.

## 8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 01 i hver måned, til konto nr. 1227 XXXXXXXXXX. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

## 9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

## 10. Boligens stand

Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f



# Huseierne

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

## 11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

## 12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmaterieell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

## 13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødige forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.



# Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

## 14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

## 15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

## 16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

## 17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

## 18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklause

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

## 19. Leieforholdets opphør

Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f



# Huseierne

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

## 20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

## 21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

## 22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 63000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f





# Huseierne

Leier 1:



---



Huseierne

## Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument

**Leiekontrakt for Bolig**

Referansenummer på dokument

**LeieBolig-26-DI9LF**

Dato for opprettelse av dokument

**26.05.2026**

### Dokumentet er signert av:

██████████@gmail.com

Signert med BankID autentisering (Norge): 27.05.2026, 11:53:26

Referanse: e8114678-dfcc-492f-8050-d594fe38fc59

██████████.no

Signert med BankID autentisering (Norge): 27.05.2026, 13:46:47

Referanse: 344b3a19-fa5d-4e68-8b00-1050b0628035

██████████@gmail.com

Signert med BankID autentisering (Norge): 28.05.2026, 15:03:39

Referanse: 941fe81e-c2ea-42d2-9e2f-27abfd706b84



Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå

Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f



# Huseierne

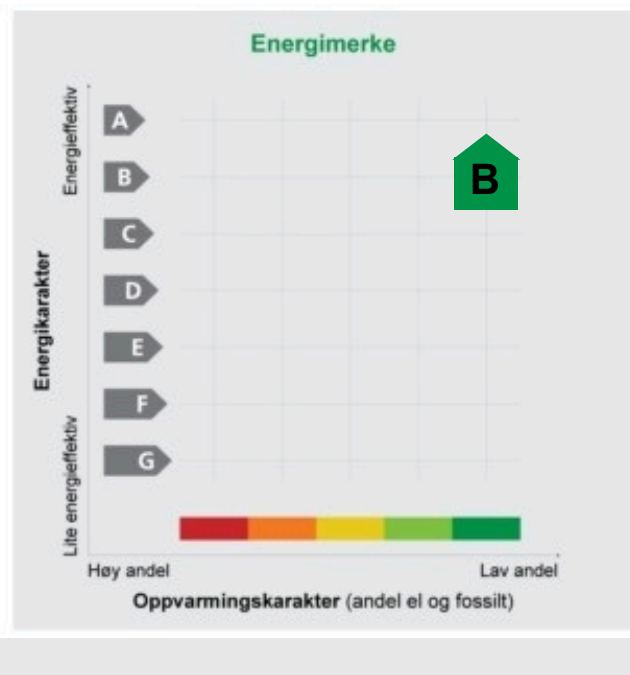
Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstillter eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: 8464362b-7dd2-41b1-866a-e1f1bf6ee27f

## ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 41
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	816
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300799881
Bolignr.	H0606
Merkenr.	05f87b1f-fd77-4bd8-85ad-3bbf13ea0d2d
Dato.	15.03.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	52
<b>Detaljert vegger:</b>	0
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

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

### Teknisk installasjon

<b>Ventilasjon:</b>	Annen/Ukjent ventilasjon
---------------------	--------------------------

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET  
Bolignr: H0606  
Dato: 15.03.2023 8:43:41  
Energimerkenr: 05f87b1f-fd77-4bd8-85ad-3bbf13ea0d2d

Gårdsnr: 100  
Bruksnr: 816  
Seksjonsnr: 0  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 300799881

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	28 m <sup>2</sup>
Areal tak	52 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	52 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	52 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	130 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0.20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0.15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17.4 %
Normalisert kuldebroverdi	0.12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	83.5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0.40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.29 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.29 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2.28 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	74 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.3.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	37.4
Ventilasjonsvarme	2.1
Varmtvann	29.8
Vifter	7.2
Pumper	1.1
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	106.5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,856 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113.27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3,935 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113.27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5,856 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2,259 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3,597 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,856 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.8 %
--------------------------------------	--------

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.03.2026

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

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0040
Adresse	Bjarne Haugens gate 41		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Zahra Daneshmand Kashani		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2023

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

0

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

Nei  Ja

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

Borettslagets fellespolise i tryg forsikring

##### Polise/avtalenr.:

8638740

### Våtrom

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

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

- Nei     Ja

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

- Nei     Ja

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

- Nei     Ja

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

- Nei     Ja

## Yttertak

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

- Nei     Ja

### 12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

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

- Nei     Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

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

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

Nei  Ja

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

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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

### **Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

### **Oljetank**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### **Offentlige godkjenninger og utleiedel**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### **Radon**

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

### **Garasje/Carport**

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
Z D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

28.03.2026

Signert av

Zahra Daneshmand Kashani

# Tilstandsrapport

📍 Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 100, bnr. 816

# Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 12018-26044

Eiendomsverdi ref nr: PL8586

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## ALPHA TAKSERING AS

### Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i 2023. Praktisk og lys 3-roms leilighet med balkong. Leiligheten fremstår som pent holdt. På generelt grunnlag må det likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da våtrommets våtsoner vender inn mot bygningsmessige konstruksjoner, rør- og ventilasjonssjakter og er å anse som nytt.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

\* Det er ikke registrert skjevheter i gården på befaringstidpunktet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og boligselskapets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

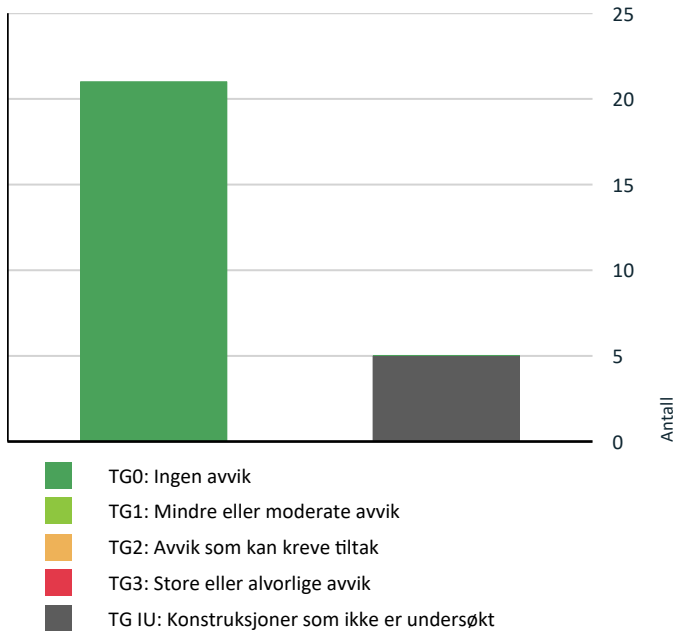
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. Innhenting av tegninger fra kommunen er nå en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke av den bygningsmessige takstingeniøren.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

\* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

\* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningssloven innvendig, utvendig eller i tilleggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

\* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

\* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

\* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal

# Sammendrag av boligens tilstand

fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2023

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte vindusrammer, vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 2022.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



### TG 0 Dører

#### Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB40 entrédør med malte dørrammer, dørkarmer og dørblad med tittehull og glatte overflater.

Malte dørrammer, dørkarmer og malte dørblader med 3-lags isolerglass fra 2022 til balkong.

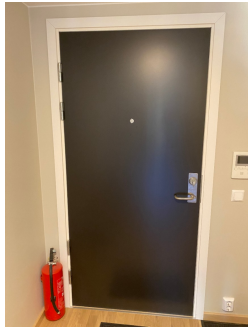
Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Balkonger

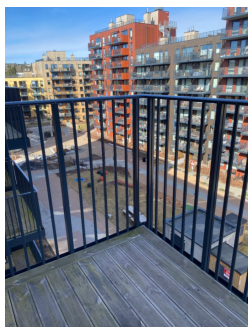
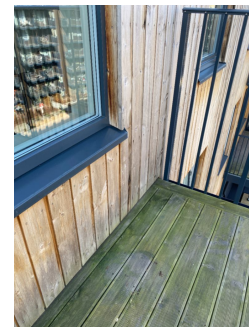
### Beskrivelse

Overbygd balkong på ca. 7m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue. Balkongene er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål. Balkongdekket er belagt med terrassebord av tre. Vegglampe. Glasstak over dør.

Balkongen er oppmålt fra innsiden av rekkverket og avrundet til nærmeste hele tall i arealoversikten.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuelt fall på underliggende balkongkonstruksjoner da disse er belagt med terrassebord.

Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



## INNVENDIG

## TG 0 Overflater gulv

### Beskrivelse

Èn-stavs eikeparkett i entre/gang, soverom, kjøkken og spisestue/stue.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Overflater vegger

### Beskrivelse

Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



## ! TG 0 Overflater himlinger

### Beskrivelse

Pussede og malte Leca/betong himlinger med V-fug. Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang. Eventuelle spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue/spisestue/kjøkken er oppmålt til ca. 2,51 meter.

## ! TG IU Etasjeskillere

### Beskrivelse

Etasjeskillere i Leca/betongplank, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Setninger, skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet avvik, kun små høydeforskjeller som antas å være grunnnet ujevnheter i isolasjonsmateriale eller parkettgulvet.

Enkelte setninger kan likevel ha oppstått i gården, som kan ha medført til skjevheter i bygget uten at disse er bemerket.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slag- og skyvedører med glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammen og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmen og utforinger ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



## VÅTROM

### 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Dusjbad/wc fra byggeåret 2022/2023. Felles dokumentasjon fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

### 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

## ! TG 0 Overflater vegger

### Beskrivelse

Flislagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Overflater himling

### Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger. Nedforet himling med innfelte LED-spotter (spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

## ! TG 0 Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

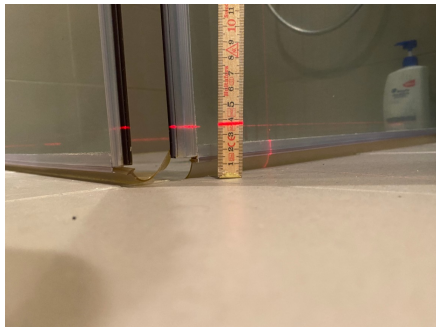
## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

## ! TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

### Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser.



## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Åpent sluk i nedsenket gulv i dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under påstøp/fliser.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

### ! TG 0 Vegger, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjoner forventes å være utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under veggflisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsrør. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

### ! TG 0 Varme

#### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.

Varmerør for vannbåren varme kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Fordelerskapet er montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc.

Varme i gulv var påslått ved befaring.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med punktavsug i himlinger og tilluft via luftespalte under dørrbladet.

## 6. ETASJE > DUSJBAD/WC

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Hulltaking

### Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da våtrommets våtsoner vender inn mot bygningsmessige konstruksjoner, rør- og ventilasjonssjakter og er å anse som nytt.

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE MED KJØKKEN

## ! TG 0 Innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i laminat. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin. Integrrert avtrekksventilator tilkoblet direkte utsug via boligens ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er foretatt søk med fuktmåler på utsatte steder uten bemerkninger.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger, benker og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med mindre bruksslitasje på kjøkkenbenker og kjøkkenfronter.



### 6. ETASJE > STUE MED KJØKKEN

## ! TG 0 Avtrekk

### Beskrivelse

Integrrert avtrekksvifte over kokesone med direkte utsug via boligens ventilasjonssystemet.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken, dusjbad/wc.

Synlig lekkasjevarsler og stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler er montert i himling på dusjbad/wc.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

### ! TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrommet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Dette er et viftesystem som leverer frisk rensert luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler.

På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.  
Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Personheis i bygget. Dørcalling med portåpner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Tilstanden er ikke videre vurdert og funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

## ! TG IU Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme til gulvmonterte radiatorer og varmeslynger i gulv på dusjbad/wc.  
Varmeanlegget er basert på fjernvarme.

Varme i gulv var påslått ved befaring, men det er ikke utført videre funksjonstest av boligens varmekilder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i vegg i teknisk rom/bod. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Det elektriske anlegget er ikke den bygnings sakkyndiges kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygnings sakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.**

## Generell kommentar

Anlegget anses som nytt, og det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter ferdigstillelse. Med eltilsynsrapport menes ferdigrapport.

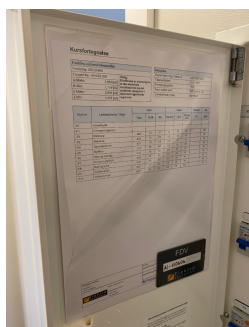
TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygnings sakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert eller løsnet spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Ved mistanke om feil eller mangler ved det elektriske anlegget anbefales det at en autorisert elektriker utfører en elk kontroll av anlegget.



**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.  
Synlig brann-detektor og brannslukningsapparat.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

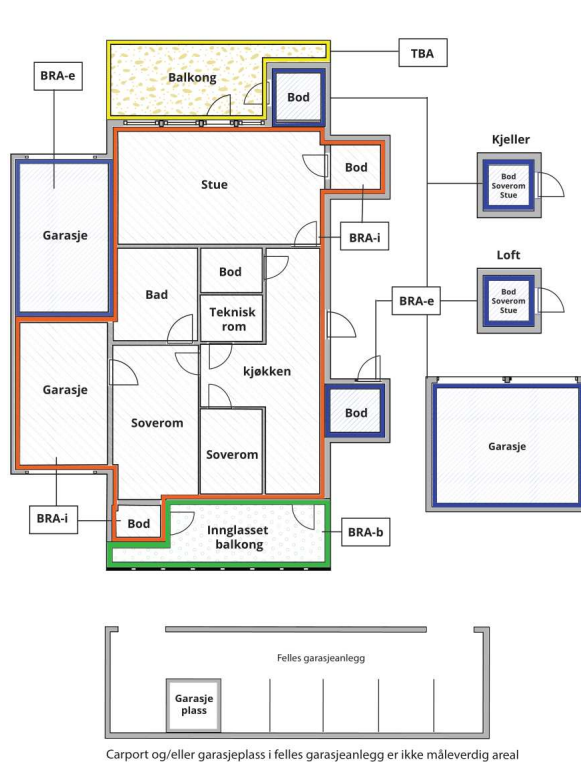
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
6. etasje	51			51	7
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
6. etasje	Entré/gang, stue med kjøkken, dusjbad/wc, 2 soverom, bod/teknisk rom		

### Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningsfaglige la sitt skjønn over styre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har balkonger. Balkongene er oppmålt til ca. 7m<sup>2</sup>. Balkongene er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealene inngår i TBA arealet.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod (nr. 0xx) i felles kjeller på ca. 5,2m<sup>2</sup>. Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Seksjonen har bruksrett til oppmerket biloppstillingsplass (nr. 112) i felles parkeringsgarasje. Muligheter for montering av lader for elbil. Oppmerket plass er målt til ca. 2,5x5,0 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter i vegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. Innhenting av tegninger fra kommunen er nå en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke av den bygnings sakkyndige takstingeniøren.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Leietagwr fremviste og ga opplysninger om boligen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	816	0	0	1525 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjarne Haugens gate 41

### Hjemmelshaver

Lørenskog Hageby Brl 1

## Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
065/Lørenskog Hageby Borettslag 1	065	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Zahra Daneshmand Kashani

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
65	1 095 000	2 555 000 18.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Praktisk og lys 3-roms leilighet med overbygget balkong. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Finstadjordet. Kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kollektivtransport. Kort vei til Triaden (Lørenskog Storsenter) og Metro senter, med sine store utvalg av butikker, forretninger, servicetilbud og kafeer/spisesteder.

Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier, og byr på et aktivt idrettsmiljø med fasiliteter for de fleste interesser. Her finner du blant annet ballbaner, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbaner ved Kjenn. Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness på Skårersletta, mens både Condis og SATS er lokalisert ved Metro.

Kort vei til Vallerud, hvor du har tilgang til lysløypenettet mot Mariholtet. Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og fra Sørlihavna går det opplyste traseer helt til Losby. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på flotte naturopplevelser året rundt, med bade- og fiskevann, turstier og variert terreng. I tillegg finner du Losby besøksgård med kafé, hvor både barn og voksne kan hilse på ulike husdyr. Losby Golfklubb har et flott anlegg med både 9- og 18-hullsbaner, driving range og treningsområder. Kulturhuset Lørenskog Hus, ved Metro, er et samlingspunkt for kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole. Kort vei også til SNØ, en helårsarena for snøopplevelser ved Lørenskog stasjon. Anlegget er på hele 50 000 kvm og byr blant annet på fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med big jump, langrennsløyper på ca. 2 km og et stort lekeområde. Koret vei også til Strømmen og Lillestrøm, som begge byr på urbane fasiliteter og et rikt servicetilbud.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde mellom og rundt bebyggelsen. Fellesområder er beplantet med diverse prydbusker, trær og opparbeidet med gangarealer, sittegrupper og lekestativer.

Felles takterrasse i 6. og 7. etasje.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er ikke spesifisert. Felleskostnadene opplyses å utgjøre kr. 13.539,17 pr. måned, og inkl. bla. TV/bredbånd, felleskostnader og betjening av andel fellesgjeld (renter/avdrag). Opplysningene er gitt av OBOS Eiendomsforvaltning.

### Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje under bygget. Muligheter for montering av lader for el-bil.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8638740			

**Kommentar**  
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringselskap	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	Rapportutkast godkjent av selger sønn pr epost.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

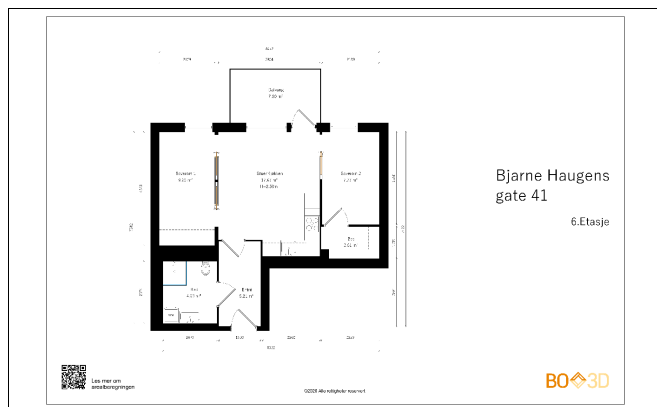
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL8586>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Andre bilder



# Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 41 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	1 min	🚶
Linje 110, 110E, 310, 315, 316	0.1 km	
Lørenskog stasjon	9 min	🚆
Linje L1	4.1 km	
Oslo S	19 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	15.9 km	
Oslo Gardermoen	30 min	🚆

## Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
547 elever, 21 klasser	0.3 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
599 elever, 25 klasser	1.1 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
338 elever, 15 klasser	1.1 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
326 elever, 25 klasser	1 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	22 min	🚶
564 elever, 40 klasser	1.8 km	
Mailand videregående skole	20 min	🚶
900 elever	1.7 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚆
850 elever, 39 klasser	3.9 km	

«Nærhet til marka, kjøpesenter og kollektivtrafikk»

Sitat fra en lokalkjente



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



## Opplevd trygghet

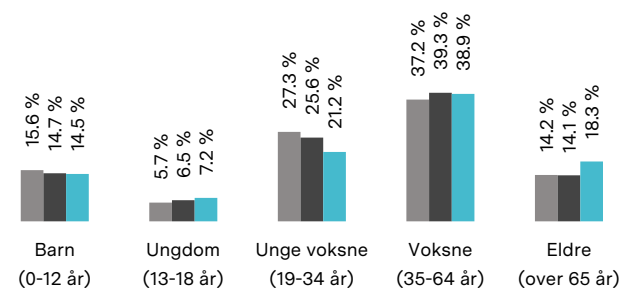
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Berger barnehage (1-6 år)	4 min	🚶
114 barn	0.3 km	
Benterud barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
70 barn	0.4 km	
Løken barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
93 barn	0.6 km	

## Dagligvare

Coop Extra Triaden	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Rema 1000 Løkenhagen	3 min	🚶
Post i butikk	0.2 km	

## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100


 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

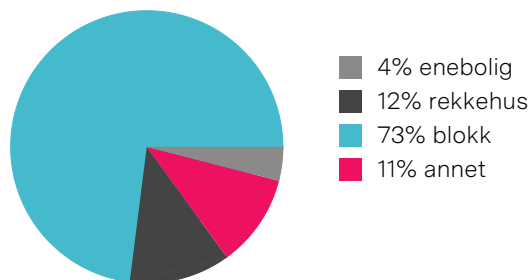
 Triaden sportssenter 3 min   
Squash 0.2 km

 Finstad balløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km

 SATS Triaden 3 min 

 Sporty 60+ 3 min 

## Boligmasse



«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

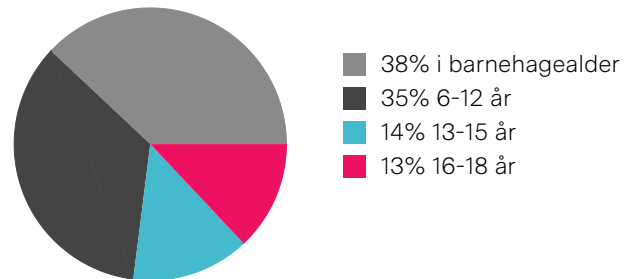


## Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 3 min 

 Triaden Apotek 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

47%

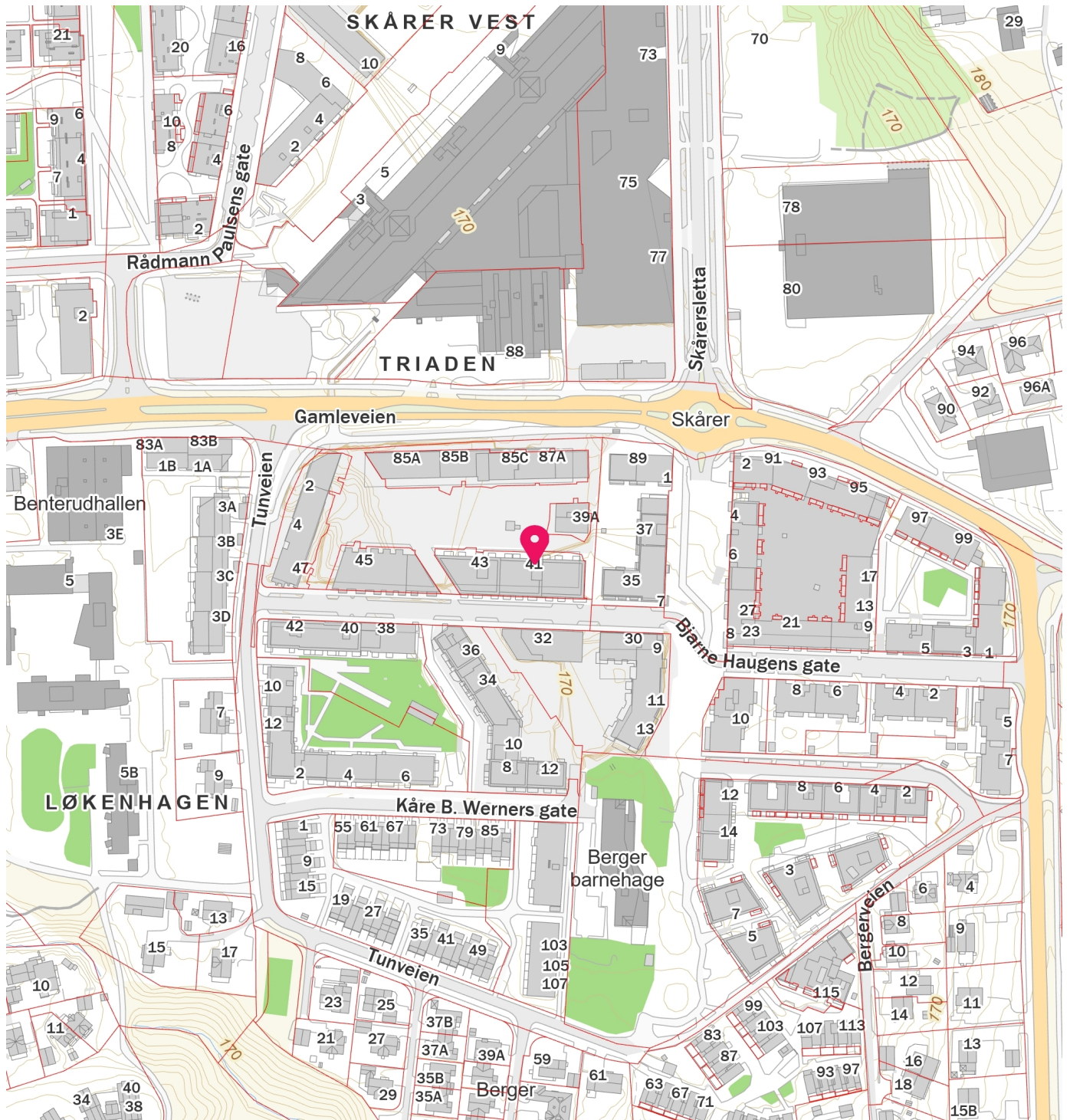
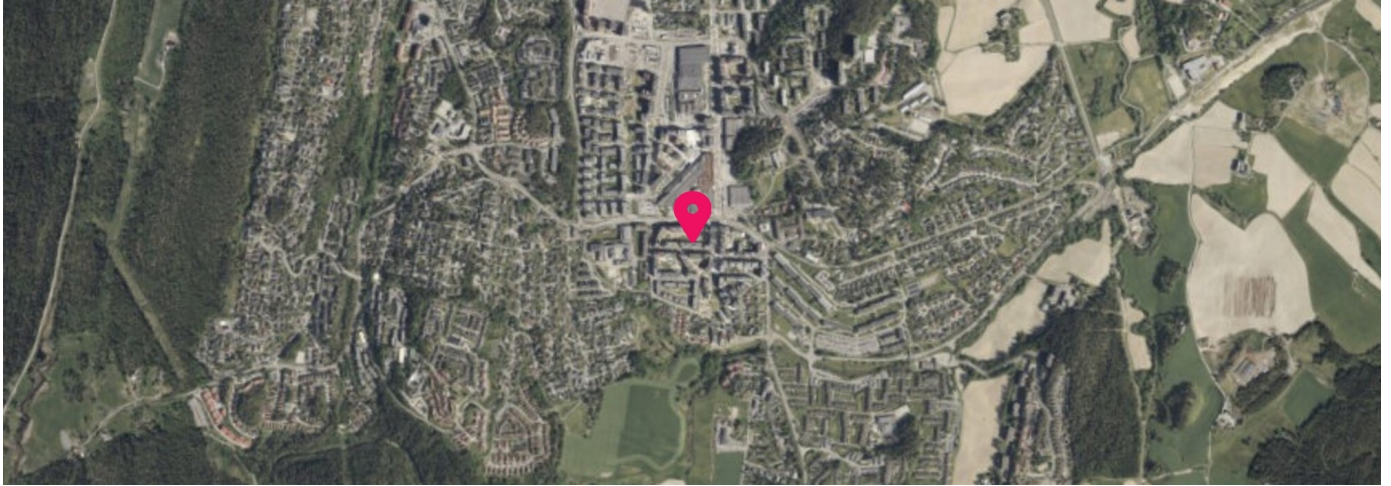
 Vallerud/Benterud

 Oslo og omegn

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS  
v/Afrim Deari  
Smalvollveien 44, 0667 OSLO  
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0040 .

Vår ref.: 2291-1-065

Dato: 18.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenskog Hageby Borettslag 1  
Organisasjonsnr: 928261727  
Andelseier: Daneshmand Kashani, Zahra  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 065  
Adresse: Bjarne Haugens Gate 41, 1475 FINSTADJORDET  
Andelsnummer: 65  
Gnr. 100  
Bnr. 816  
Borettsinnskudd: Kr. 1 095 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8638740.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prislister ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader. Garasje: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering. Sikringsordning fra OBOS Factoring AS ( GBF) Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.8. og 28.2. Selskapet har fra 01.01.2025 en avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208103458
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	262 117 300,00

Innfrielsesdato: 30.05.2063  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja  
Avdragsfrihet til og med mai 2033

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 539,71,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto renter	10 198,71	
Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 042,00	
TV/bredbånd	299,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 301,-  
Fradragsberettigede kostnader: 131 223,-  
Annen formue: 21 669,-  
Gjeld: 2 555 264,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

##### Bank:

##### OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98208103458  
Restsaldo: 2 555 000,00  
Kapitalkostnader: 9 822,96  
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2033 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 555 000,00,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sonika Kaur, e-post:lorenskog-hageby-1@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no) . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

## 1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

## 2. HENSYN

2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.

2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvn, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.

### **3. ORDEN I FELLESOMRÅDER**

- 3.1. Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2. Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Dette er kun tillatt på anviste steder.
- 3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
- 3.12. Kostnader for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
- 3.13. Kameranettet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

### **4. KJØRING OG PARKERING**

- 4.1. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2. Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3. På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4. Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

- 5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuüm

- 5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
- 5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
  - 5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  - 5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  - 5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
- 5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
- 5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

## **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

- 6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
- 6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

## **7. SKADER**

- 7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

- 7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## **8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER**

- 8.1. Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/solskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

## **9. DYREHOLD**

- 9.1. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskriking av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

## **10. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

- 10.1. Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5. Røyking i garasjen er ikke tillatt.

## **11. BALKONGVETT**

- 11.1. Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2. Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det skal ikke oppbevares noe som er til sjenanse for naboer.
- 11.3. Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøøl/frys osv.
- 11.4. Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5. Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6. Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7. Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9. Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
- 11.10. Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11. Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

## **12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1**

- 12.1. Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelse og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2. Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4. Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5. Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6. Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8. Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- 12.9. Det må ikke hensettes private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10. Regler for ro i borettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

### **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Gjentatte og/eller grove/sjenerende overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG

## 1

Organisasjonsnummer: 928261727

Møtet ble avholdt 27. februar kl. 18:00, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen. Protokollvitne: Mette Line Flatland og Diea Abdulrahman

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler. Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufint mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp **uten styrevedtak.** Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufint mot nåværende renholds firma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.

Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS
- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

- Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.
- Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropstejn. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

#### Forslag til vedtak:

Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

✓ Vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

### Styreleder/styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Stine Jenssen

Følgende stilte til valg:

Stine Jenssen

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540350578

## Dokument

### Protokoll - 2291 Lørenskog Hageby Borettslag 1

Hoveddokument

3 sider

*Initiert på 2025-02-27 21:36:06 CET (+0100) av Ida Evjen (IE1)*

*Ferdigstilt den 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)*

## Initiativtaker

### Ida Evjen (IE1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

## Underskriverne

### Mette Line Flatland (MLF)

mflatland@gmail.com

*Signert 2025-02-27 22:39:56 CET (+0100)*

### Diea Koshish Abdulrahman (DKA)

diea.koshish@hotmail.com

*Signert 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)*

### Ida Evjen (IE2)

ida.evjen@obos.no

*Signert 2025-02-27 21:36:26 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

# Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

## Dato for årsmøtet:

27. februar 2025 kl. 18:00, Fellesrommet.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler.

Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufint mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp uten styrevedtak. Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufint mot nåværende renholds firma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.

Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS

- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

- Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.
- Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropstegn. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

### Forslag til vedtak

Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder/styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder/styremedlemmer:

- Velges på generalforsamlingen.
-

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Organisasjonsnummer: 928261727

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Fellesrom Lørenskog Hageby.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne Lindland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Vi har lagt ved informasjon om tre eksterne styreledere vi har vært i kontakt med. Bakgrunnen er at flere beboere har uttrykt ønske om ekstern bistand, og vi i styret ser også et behov. Som et helt nytt borettslag står vi overfor en rekke oppstartsutfordringer. En ekstern styreleder med relevant erfaring og avsatt arbeidstid vil kunne bidra med struktur og nøytralitet, spesielt i krevende saker.

Feks. en av de største utfordringene vi står i nå er uregistrerte/ulovlig utleie. Dette gir oss dårlig oversikt over hvem som faktisk bor her, og gjør kommunikasjon med eiere vanskelig. Vi klarer ikke å følge opp alt alene, og mener at en ekstern og nøytral person vil kunne hjelpe oss med å få bedre kontroll og bygge gode rutiner.

Vi har funnet tre aktuelle kandidater med god erfaring og ingen tilknytning til borettslaget. Dette foreslås som en midlertidig løsning i to år, før det eventuelt vurderes på nytt i generalforsamling.

### Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

### Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.
- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

### Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansiadviker. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

### Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest total kostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Narmo (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Benestad Anderssen

Kai Kristoffersen

Thomas Myran

Thomas Narmo

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maryam Hussain (30 stemmer)

Sonika Kaur (24 stemmer)

Bjørn Knudsen (29 stemmer)

Diea Koshish (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maryam Hussain

Sonika Kaur  
Bjørn Knudsen  
Diea Koshish

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lene Sophie Lerdahl (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maryam Hussain

Sonika Kaur

Diea Koshish

Lene Sophie Lerdahl

Kandidat har trukket seg

## 7. Husordensregler

Forslag til vedtak:

Husordensreglene vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546949134

## Dokument

**2291 Årsmøteprotokoll 2025 Lørenskog Hageby Brl. 1**

Hoveddokument

4 sider

*Initiert på 2025-05-16 10:50:16 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)*

*Ferdigstilt den 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Kari-Anne Lindland (KL)**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*kari.anne.lindland@obos.no*

## Underskriverne

**Tonje Christiansen Lundberg (TCL)**

*Signert 2025-05-16 10:53:51 CEST (+0200)*

**Øivind Fløgstad (ØF)**

*Signert 2025-05-16 10:51:31 CEST (+0200)*

**Kari-Anne B. Lindland (KBL)**

*Signert 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



**Vedtekter**  
**for**  
**Lørenskog Hageby Borettslag 1 Org. nr. 928 261 727**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.09.2021. Endret 03.05.2024.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier/bruksrettshaver i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene/bruksrettshaverne.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger på eiendommen gnr. 100 bnr. 816 i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 7-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) 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.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

## **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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive felles takterrasse) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

sluk og 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Kameraovervåking**

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt Datatilsynets regelverk/veileder overholdes

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht.

målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6)

## **7-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

## **7-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **8-1 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.

### **8-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **8-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### **9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

### **9-3 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **9-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **10-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 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 forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **10-4 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

### **10-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **10-6 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.

### **10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 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 andelseiere eller borettslaget.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

## **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer**

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet.

## **12-4 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg**

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæring og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie

# VEDTEKTER

for

## LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

org. nr. [931 389 300](#)

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenskog Hageby Garasjesameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.03.2023.

#### 1-2 Formål

Vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, og brukerne, når eierseksjonssameiet opprettes og ved senere drift og forvaltning.

#### 1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, anleggseiendom, betegnet som gnr. 100, bnr. 814, i Lørenskog kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av arealer for «Boligparkering» . 385 p-plasser, arealer for «Næringsparkering» [150 p-plasser], felles adkomst- og kjørearealer, bodarealer, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby

Eiendommen er seksjonert og består av:

Seksjon nr 1 som er en næringsseksjon som består av hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 385] p-plasser («Boligparkering»)

Seksjon nr 2 som er en næringsseksjon som består hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 150] p-plasser («Næringsparkering»)

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette omfatter bla. adkomst og kjørearealer.

(3) Eiendommen består også av boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby. Bruks- og adkomstrett til overliggende bebyggelse følger av tinglyst erklæring av [06.12.2022]

(4) Adkomst til Garasjeeiendommen går via naboeiendom gnr. 100 bnr 800. Adkomstretten er etablert ved tinglyst rett datert 11.11.2019, der det blant fremgår:

*«Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra «kjørevei 5» og adkomst via parkeringsanlegg på «felt B1» på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.»*

..

*«Rettighetshaver er forpliktet til betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.»*

### **1-3 Sameiebrøk**

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

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

Utbygger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte seksjoner/sameieandel i seksjon, parkeringsplasser og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

(2) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det skal opplyses om ny seksjonseiers navn, fnr eller org.nr, overtakelsesdato og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ved overdragelse av sameieandel i seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass fordeles av Utbygger i forbindelse med overlevering av parkeringsplassene (seksjonene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder/tekniske rom uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

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

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

(6) Seksjon nr 2 (næringsparkering) har rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som inngår i næringsseksjon 2 som hoveddel eller tilleggsareal (Næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier av Seksjon nr 2 (Næringsparkering).

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

### **3-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i næringsseksjon [1, XX] Boligparkering**

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Lørenskog Hageby D og E Sameie eller andel i Lørenskog Hageby Borettslag 1,2,3 eller 4, og som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass eller eier egen næringsseksjon parkering (Boligparkering) og har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget

etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

### **3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier eller sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Circle K i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere

### **3-4 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Tekniske rom, tekniske installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, varme- og ventilasjonsinstallasjoner og IKT-installasjoner, som er etablert eller installert særskilt for å betjene den enkelte overliggende boligeiendom

Lørenskog Hageby D og E Sameie: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

(4) Seksjon nr 2 («næringsparkerings») skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne. Det samme gjelder for særskilt renhold, oppmerking/skilting/avgrensning for p-plasser som inngår i seksjon nr 2 («næringsparkerings») som hoveddel eller tilleggsareal.

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

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

(7) Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning eller ulovfestet rett.

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

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

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Hver seksjon bør være representert i styret. Det kan velges inntil 2 personlige varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

#### **7-5 Inhabilitet**

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

#### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

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

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

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **9-1 Forretningsfører**

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

### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **9-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

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

## **10 Diverse opplysninger**

### **10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

### **10-2 Endringer i vedtektene**

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

### **10-3 Drift, vedlikeholds, og administrasjonsansvar for næringsseksjon [1] (Boligparkering)**

Parkeringsplasser som inngår i næringsseksjon [1] Boligparkering utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon [1] Boligparkering vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon [1] Boligparkering velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, skal de som er eier av sameieandel i næringsseksjon [1] betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres til Lørenskog Hageby Garasjesameie.

### **10-4 Generelle plikter**

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

### **10-5 Overgangsregler**

Utbygger ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, og ellers behovet for lager-/riggplass, adkomst for byggevirksomheten m.v.

Utbygger bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides, stilles til innflyttede beboeres disposisjon og overleveres/overskjøtes. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger dekke alene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbygger har rett til å benytte Garasjeeiendommen i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre. Videre må utbygger betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utbygger har også rett til å benytte ferdig opparbeidede arealer i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Lørenskog Hageby. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» er ferdigstilt og Lørenskog Hageby Fellesarealer er overskjøtet til boligselskapene.





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

# Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2291>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fellesrom Lørenskog Hageby.

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Redgjørelse fra tidligere styreleder Ari Marofi

Tidligere styreleder Ari Marofi ble avsatt gjennom mistillit i det ekstra ordinære årsmøtet den 27.februar 2025.

I etterkant av dette ønsker han å fremlegge informasjon og dokumentasjon som han mener er viktige for alle beboere og andelshavere å være orientert om. Da det kan inneholde personsensitive dokumenter, gjøres dette kun på det fysiske årsmøtet.

Det blir en orienteringssak på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

## 7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2291 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vi har innhentet tilbud fra tre kvalifiserte kandidater til vervet som ekstern styreleder for borettslaget vårt. Alle har relevant erfaring, men med ulik bakgrunn, prismodell og servicenivå.

Det er svært utfordrende å gjøre en direkte sammenligning mellom kandidatene da de har ulik bakgrunn, kompetanse og prismodeller. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg grundig inn i de vedlagte tilbudene fra hver kandidat. Nedenfor er en sammenligning vi i styret har prøvd å gjøre etter beste evne.

#### Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

#### Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.

- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

#### Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

#### Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest total kostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Benestad Anderssen  
Ekstern styreleder Harald Benestad Anderssen fra Law.
- Kai Kristoffersen  
Ekstern styreleder Kai Kristoffersen fra Allebo Styrebistand.
- Thomas Myran  
Ekstern styreleder Thomas Myran fra Styre og ledelse

##### Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Knudsen  
Melder min interesse som styremedlem. Har de siste månedene sittet som vara medlem i Lørenskog hageby 1. Har tidligere vært både varamedlem og styremedlem der jeg bodde tidligere.
- Diea Koshish  
Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

- **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

- **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

**Følgende stiller til valg som varamedlem:**

- **Diea Koshish**

Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

• **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

• **Lene Sophie Lerdahl**

• **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

• **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef

krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mammafermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

## Vedlegg

1. CV- Kai Kristoffersen 2025-Allebo (1).pdf
2. ALLEBO tilbud Kai Kristoffersen.pdf
3. Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf
4. TILBUD - Thomas Myran.pdf
5. Presentasjon - Thomas Myran.pdf
6. Veiledende tilbud og honorar 20242025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf

---

Sak 7

## Husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

## **Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas

## **Vedlegg**

8. Husordensregler-BRL1-LH.pdf

---

# Styrets årsrapport

## Styrets medlemmer (april 2024 - april 2025)

Etter årsmøtet i april 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

- **Styreleder:** Ari Marofi
- **Styremedlemmer:** Mehdi Sharifi, Celine Garas Hansen, Haider Ali Christi og Omid Mirmotahari

I løpet av 2024 har det vært enkelte endringer i styresammensetningen. Mehdi Sharifi trådte ut av styret september 2024. I november 2024 ble Stine Jenssen valgt inn som nytt styremedlem, og Bjørn Magnus Knudsen som varamedlem. I tillegg hadde styret utfordringer med å få kontakt med det andre valgte varamedlemmet Muhammad Amir Saeed. Han trådte derfor inn i februar 2025.

Ari Marofi måtte gå av etter ekstraordinær generalforsamling 27.februar 2025 der det ble stilt krav om mistillit. Stine Jenssen trådte deretter inn som styreleder og har sittet som styreleder i perioden 27.februar 2025 frem til årsmøtet 2025.

Haider Ali Christi valgte å trekke seg 8.mars 2025 og Muhammad Amir Saeed trakk seg 18.mars 2025.

## Arbeidsområder og tiltak i 2024 og 2025:

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med å ivareta borettslagets interesser. Det har blitt avholdt månedlige styremøter, noen ganger flere ganger i måneden når det har vært mye. Det er blitt gjennomført en rekke møter med blant annet OBOS, Fredensborg, Lørenskog kommune, Betonmast, Securitas, Politiet, samt de andre borettslagene i områdene.

Arbeidsmengden har til tider vært høy, og flere saker har krevd betydelig innsats utover vanlig møtetid – inkludert kveldsmøter og ekstraarbeid i ukedagene og helger.

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært rettet mot å håndtere vedvarende problemer knyttet til:

- Hærverk på eiendommen, både utvendig og innvendig
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler
- Rydde og kaste søppel på eiendommen
- Økonomi
- Kontroll etter vasking av fellearealer
- Følge opp ulovlig parkering i garasjen og på gårdsplassen
- Ulovlig utløsning av brannalarmer og KAC (nødåpner) utenfor nødsituasjoner
- Ulovlig utleie
- Utfordringer rundt søppelsjakt, åpne tette nedkast, møter med kommunen om dette samt kontakt med logiwaste.
- Videokamera - Avtale med Enter Security
- Solskjerming - innhenting av tilbud og befaringer
- Få på plass nytt renholdsbyrå
- Maling av fellesarealet utført av utbygger
- 1-års befaring med utbygger
- Kontroll av fellesarealer og overholding av ordensregler - jevnlig inspeksjonsrunder
- Følge opp telefoner og meldinger fra beboere om enkeltsaker

- Planlegge og gjennomføring av ordinært og ekstraordinært årsmøte
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, sms og e-post
- Skape og opprettholde samarbeid med styrene i Lørenskog Hageby og nabo borettslagene
- Følge opp reklamasjonssaker. Kontakt og befaringer med både utbygger og diverse leverandører angående dette
- Reklamasjonssaker som omfatter: trapper, gulv i bod området, nødlis, belysning i bod området, utelys, dører, for høye terskler fra garasje til bygg, fukt ibod-området, lekkasje i taket i fellesgangen

Styret har i løpet av året jobbet med å få på plass et nytt og velfungerende kamerasystem for å bedre sikkerheten og forebygge uønsket aktivitet. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for å utbedre og fikse skader som følge av hærverk og reklamasjonssaker.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp beboere og sende ut varsler i tilfeller hvor reglene er blitt brutt. I løpet av året har det vært merkbar forbedring knyttet til både forsøpling, brannalarmutløsning og skadeverk.

Som en del av arbeidet for å styrke bomiljøet og det sosiale samholdet blant beboerne, arrangerte styret et julebord i desember 2024. Tiltaket ble godt mottatt og opplevdes som en positiv og samlende aktivitet.

#### Interne utfordringer i styret i 2024

Dessverre har deler av styrearbeidet i 2024 blitt påvirket av en vedvarende intern konflikt. Dette har ført til forsinkelser og redusert fremdrift i enkelte saker. Konflikten kulminerte til et ekstraordinært møte der det ble reist mistillit mot daværende styreleder Ari Marofi, heretter omtalt som tidligere styreleder.

Styret forsøkte i forkant flere omganger å løse konflikten internt og med bistand fra Obos, men så seg til slutt nødt til å ta saken videre for å sikre borettslagets interesser og grunnet den vedvarende belastningen situasjonen førte til for styrets arbeid og samarbeidsklima.

Bakgrunnen for konflikten var blant annet: Tidligere styreleder har gjentatte ganger unnlatt å følge vedtak i styret og tatt egne beslutninger uten forankring. Han har også utøvet svært manglende økonomisk forståelse og oppfølging av kostnader (som har belastet borettslaget betydelige kostnader). I tillegg har han også foretatt utbetaling til sitt eget firma uten styrevedtak. Eksterne aktører har meldt om trakasserende oppførsel, og han har sagt opp avtaler uten styrevedtak. Flere leverandører ønsker ikke lenger kontakt med ham grunnet respektløs opptreden. Det har også vært gjentatt aggressiv og upassende oppførsel mot øvrige styremedlemmer.

#### Veien videre etter ekstraordinært årsmøte i 2025

Den påfølgende perioden, mars-april 2025, har vært vesentlig bedre samarbeid og høyere produktivitet i styret. Arbeidsklimaet har vært betydelig forbedret, og dette har gitt gode resultater.

Noen av tiltakene styret har gjennomført etter det ekstraordinære årsmøtet i februar 2025 inkluderer:

- **Økonomisk opprydning:** Etter at styret fikk tilgang til fakturasystemet, ble det avdekket en rekke ubehandlede fakturaer – enkelte datert helt tilbake til juli 2024 – samt flere inkassosaker. Disse er nå håndtert, og borettslaget har igjen kontroll over betalingsflyten.
- **Avdekking av feilfakturering:** Styret reagerte på uvanlig høye fakturaer fra Lørenskog kommune, noe som førte til en gjennomgang av fakturahistorikk tilbake til 2023. Her ble det oppdaget betydelige feil og avvik. Gjennom grundig og arbeidskrevende gjennomgang er det avdekket at borettslaget er blitt feilfakturert for over kr 750 000. Det er satt inn en betydelig innsats for å få dette tilbakeført, det er en pågående prosess.
- Gjennomført en fullverdig HMS-rutine og avdekket avvik som er blitt rapportert.
- Forenklet nøkkelbestilling i Vibbo da vi ser et stort behov for dette.

- Fulgt opp **Techem** med å aktivere målere slik at alle andelhavere får riktig og rettferdig kostnader tilknyttet forbruk.
- Det har vært mye arbeid med å kartlegge og jobbe frem en løsning for å dele **brannsløyfen**. Siste nytt og status deles på årsmøtet.
- Styret oppdaget at det ikke har vært skiftet filter på ventilasjonsanlegget og at det manglet service-avtale. Dette er håndtert og **ventilasjonsanlegget er i god drift**.
- **Redusert lånerente:** Vi har forhandlet frem en ny avtale med OBOS-banken og fått deres best tilgjengelige rente. Fra 6. mars 2025 er renten satt ned til 5,35 %. Dette gir borettslaget en årlig besparelse på 268.877 kr i rentekostnader. En viktig seier som kan bidra til lavere felleskostnader fremover.
- Organisering og tilrettelegging for rengjøring av bodområdet og garasje.
- Forbedret brannsikkerhet på takterassen etter en rekke branner i nærområdet. Det er montert brannslukkere ved begge utgangsdørene til taktarassen. I tillegg er det montert "Røyking forbudt"-skilt.
- **Allmøte med beboere:** Det nye styret gjennomførte et allmøte for å fremme åpenhet, tillit og fellesskap. Det var stor oppslutning, god stemning og mange hyggelige samtaler. Samlingen ble opplevd som en suksess og vil etter planen gjentas. Et lite, men hyggelig høydepunkt: nesten alle kakene forsvant – noe vi tolker som et godt tegn!

### Videre utfordringer etter ekstraordinært årsmøte

Styrearbeidet har blitt betydelig bedre internt etter det ekstraordinære årsmøtet, men utfordringene har dessverre vært vedvarende utenfor styret. Tidligere styreleder mobiliserte i forkant av årsmøtet en gruppe andelshavere basert på uriktige påstander. Denne bevisste villedningen førte til at det ekstraordinære årsmøtet utviklet seg til en ubehagelig opplevelse for flere tilstedeværende.

I etterkant fremmet samme gruppe et mistillitsforslag mot sittende styre med påstand om 17 underskrifter, hvorav kun 4 kunne bekreftes. Til tross for gjentatte forespørsler fikk styret ikke konkrete begrunnelser for de fremsatte anklagene.

Det sittende styret har blitt utsatt for systematisk trakassering fra tidligere styreleder på Vibbo-plattformen, som har skapt et betydelig utfordrende arbeidsmiljø. Spesielt alvorlig er gjentatte publiseringer av personsensitiv informasjon i strid med plattformens retningslinjer. Vedkommende har også kontaktet leverandører og samarbeidspartnere etter mistillitsmøtet, med negative konsekvenser for både styret og eksterne relasjoner.

Til tross for målrettet arbeid med vedlikehold, sikkerhet og bomiljøforbedringer, har motstand fra enkelte andelshavere gjort arbeidet svært krevende. Den vedvarende trakasseringen utgjør en betydelig psykisk belastning for styremedlemmene, særlig i møte med ubegrunnede anklager.

Av hensyn til egen helse og arbeidsmiljø har styret besluttet å fratrukket sine verv, i håp om at et nytt styre kan arbeide under mer konstruktive forhold. Vi takker beboere og andelshavere for forståelse og engasjement det siste året, og håper på et mer stabilt og produktivt styreår fremover.

Vi setter stor pris på tilliten vi har fått og alle bekjentskapene vi har fått gjennom styrearbeidet. Det har vært en lærerik opplevelse – både på godt og vondt. På tross av utfordringer og uenigheter, tar vi med oss mange gode minner. Vi har fått muligheten til å utvikle både vennskap, kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre. Takk for samarbeidet og for muligheten til å være en del av fellesskapet i borettslaget.

### Kommentar til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om

budsjett for 2025. Merk at denne ble utarbeidet først i oktober 2024 og hensyntar ikke de siste funnene det nye styret har gjort i april 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Lån**

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024**

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

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

### **Avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at det i budsjettet er tatt med akonto fjernvarme. I årets regnskap er dette ført i balansen.

Driftskostnadene:

Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes at fjernvarmekostnadene er lagt i balansen.

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes innstallering av kameraovervåkning.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 850 690.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 som 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 rettviseende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

### **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>.

Oslo, 2. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 396 908</b>	<b>-15 197</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 691 751	831 016
Tilført bygg			-296 370 189
Tillegg for nye langsiktige lån			273 783 300
Investering i aksjer/andeler			-30 000
Mellomværende L.H. Utvikling AS			21 405
Tilleggsinnb. borettsinnskudd			22 916 789
Utsatt skattefordel			252 884
Tilført EK			6 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 240	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-367 210	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 883 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 453 782</b>	<b>1 412 105</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 850 690</b>	<b>1 396 908</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 000 625	3 394 880
Kortsiktig gjeld		-1 149 935	-1 997 973
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 850 690</b>	<b>1 396 907</b>

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		14 755 261	6 038 998	13 680 000	14 765 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 177 344	5 337 307	5 155 000	4 200 000
Andre inntekter	3	936 592	889	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>19 869 197</b>	<b>11 377 194</b>	<b>18 835 000</b>	<b>18 965 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-12 240	0	0	-12 240
Revisjonshonorar	6	-14 175	-10 500	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-154 685	-97 934	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-133 208	-72 114	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-311 158	-320 320	-400 000	-300 000
Forsikringer		-144 898	-160 347	-353 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-1 306 726	-654 934	-1 463 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-243 605	-114 643	-1 278 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 444	-236 509	-405 444	-422 000
Andre driftskostnader	11	-462 570	-127 460	-366 000	-450 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 359 859</b>	<b>-1 908 861</b>	<b>-4 625 444</b>	<b>-3 135 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 509 338</b>	<b>9 468 333</b>	<b>14 209 556</b>	<b>15 829 760</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 883 000			
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>19 392 338</b>			
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	63 455	12 745	0	0
Finanskostnader	13	-14 764 042	-8 650 062	-13 678 000	-14 765 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 700 587</b>	<b>-8 637 317</b>	<b>-13 678 000</b>	<b>-14 765 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 691 751</b>	<b>831 016</b>	<b>531 556</b>	<b>1 064 760</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 691 751	831 016		

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	296 370 189	296 370 189
Tomt		94 748 811	94 748 811
Andre varige driftsmidler	15	354 969	0
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>391 503 969</b>	<b>391 149 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		154 233	0
Forskuddsbetalte kostnader		147 826	140 301
Andre kortsiktige fordringer	17	816 570	310 307
Energiavregning	18	15 998	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 733	1 439 111
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 250
Sparekonto OBOS-banken		1 558 266	1 503 912
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 000 625</b>	<b>3 394 880</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>395 504 594</b>	<b>394 543 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Opptjent egenkapital	19	5 523 659	831 908
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 088 659</b>	<b>1 396 908</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	270 900 300	273 783 300
Borettsinnskudd	21	117 335 700	117 335 700
Annen langsiktig gjeld	22	30 000	30 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>388 266 000</b>	<b>391 149 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 069 257	430 280
Skyldige offentlige avgifter		0	1 955
Påløpte renter		80 678	1 272 155
Energiavregning		0	293 582

---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 149 935</b>	<b>1 997 973</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>395 504 594</b>	<b>394 543 880</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelse	23	391 119 000	391 119 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 29.04.2025  
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Stine Jenssen                      Haider Ali Chishti      Celine Hansen

Omid Mirmotahari

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp, og ført av forretningsfører OBOS, i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	3 771 900
Kabel-TV	405 444
Kapitalkostnader på IN-lån	14 721 784

Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 477
Overført til kapitalkostnader	-14 755 261
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 177 344</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Innkrevd for garasje	129 900
Viderefakrureringer	50 854
Viderefakrurerte kommunale avgifter	755 838
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>936 592</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.  
Det er utbetalt kr 4 375 for renhold til A&N Renhold AS, eid av daværende styreleder.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 175.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-89 911
OPAK AS	-13 576
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 721
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-133 208</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 370
Drift/vedlikehold elektro	-51 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 229
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-311 158</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-452 974
Renovasjonsavgift	-297 324
Kommunale avgifter	-556 428
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 306 726</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-243 436
Fjernvarme	-168
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-243 605</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Vaktmestertjenester	-127 713
Vakthold	-79 781
Renhold ved firmaer	-145 777
Snørydding	-22 315
Andre fremmede tjenester	-63 641
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 270
Andre kontorkostnader	-305
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-1 597
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-462 570</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 354
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>63 455</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 755 261
Renter på leverandørgjeld	-8 781
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 764 042</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	296 370 189
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>296 370 189</b>

Gnr.100/bnr.816 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning

Avskrives lineært over 10 år

Tilgang 2024

367 210

Avskrevet i år

-12 240

354 969

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**354 969**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-12 240**

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS er på kr 30 000.

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto

60 732

Periodisering

755 838

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**816 570**

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 619 177

---

**SUM INNETEKTER**

**-1 619 177**

**KOSTNADER**

Fjernvarme

1 635 175

---

**SUM KOSTNADER**

**1 635 175**

---

**SUM ENERGIAVREGNING**

**15 998**

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

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

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 640 659
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	2 883 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 523 659</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

	-373 783	
Opprinnelig 2023	300	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 883 000	
		-270 900 300
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-270 900 300</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/06-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
21		1 200
5, 6, 8, 9		1 950
16, 17, 19, 20		2 000
28, 29		2 050
2, 12, 13, 22, 24, 25		2 100

31, 32, 34, 36, 37, 40	2 100
41, 43, 44, 46, 67, 69	2 100
72	2 100
48, 49, 52, 53, 55, 56	2 150
58, 61, 62, 64	2 150
79, 84	2 200
73, 75, 86, 91	2 250
10	2 300
33, 45, 57, 80	2 350
63, 87	2 400
7	2 500
1	2 550
66, 68, 71, 78	2 650
18	2 700
3, 4, 11	2 750
23, 35, 47, 74, 85	2 800
59, 65	2 850
30, 82, 92	2 900
14, 15, 70	2 950
89, 93, 100	3 050
27, 76, 98, 105	3 100
26	3 150
81, 112	3 200
83	3 250
38, 42	3 300
88, 90	3 350
107	3 400
50, 54	3 450
39, 94, 96, 99	3 500
60, 103, 106	3 600
108, 110, 113	3 650
51	3 700
101	3 750
95	3 900
97	4 050
102	4 100
109	4 200
104	4 250
111	4 350

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2023 -117 335 700

**SUM BORETTSINNSKUDD -117 335 700**

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS -30 000

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 000</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 23**  
**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	117 335 700
Pantelån	270 900 300
Beregnete IN-forpliktelser	2 883 000
<b>TOTALT</b>	<b>391 119 000</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	296 370 189
Tomt	94 748 811
<b>TOTALT</b>	<b>391 119 000</b>

---

Kai Kristoffersen  
Fødselsdato: 8. mars 1961

Sammendrag Jeg har lang erfaring som finansrådgiver og leder. . Jeg liker å jobbe med mennesker og faglige utfordringer.

## Utdanning

August 2009 - Juli 2011

Folkeuniversitetet  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Autorisert finansiell rådgiver

September 1982 - Juli 1985

Universitat Mannheim  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Grundstudium BA

Juli 1980 - Juni 1981

Sjøkrigsskolen  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Operativ Linje Kystartilleriet

August 1977 - Juni 1980

Persbråten VGS  
Videregående  
Realartium

August 1986 - August 1994

BI Oslo  
Økonomi  
Forskjellige kurs innen økonomi, finans, logistikk, regnskap, skatt

## Arbeidsforhold

August 1985 -  
Mars 2021

Kredittalliansen as | Osloområdet  
Senior Finansrådgiver  
Firmaet har hatt flere navn, men det er en kontinuitet siden 1985

Mai 2021- februar 2025

Motty AS | Fredrikstad  
Salgsleder bank  
Faglig ledelse, salgsledelse samt eget salg

Annen erfaring

Januar 2021 (Nåværende)

Meddommer Oslo Tingrett

Mars 2017- Nåværende

Styremedlem og styreleder Boligsameiet Sondrevegen 4A-G

Språk

Engelsk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Tysk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Norsk

Skriftlig: Førstespråk (morsmål)

Muntlig: Førstespråk (morsmål)

Kompetanse:

Finansielle produkter

Bank- og finansielle tjenester

# Tilbud fra Kai Kristoffersen

## Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 8-10) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrerommet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

## Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den daglige kommunikasjonen med beboere og leietakere ivaretas primært av de øvrige styremedlemmene som fungerer som lokale kontaktpunkter for muntlige henvendelser.

## Godtgjørelse

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget Lørenskog Hageby, 113 boliger et styrehonorar på kr 135.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time eks mva til styreleder

## **Funksjonsperiode**

Styreleder velges for 1- ett år av gangen.

Lørenskog Hageby Brl 1

## TILBUD TIL LØRENSKOG HAGEBY BRL 1 – EKSTERN STYRELEDER

### 1. Tilbud

Etter å ha vurdert tilbudsforespørselen, har jeg komme til at det i dette tilfellet er best for begge parter å gi et tilbud basert på betaling pr. medgått time. Borettslaget har ikke tidligere hatt ekstern styreleder, og det er et nytt styre, hvilket gjør at det er vanskelig å si hvordan styreledervervet i praksis vil fungere. Jeg har også en nokså unik erfaring med Lørenskog Hageby, beboermassen der og organiseringen av sameieforholdene m.v. (se punkt 3), og er derfor også oppmerksom på de utfordringene som kan oppstå.

Basert på dette vil jeg tilby et rent timebetalt oppdrag:

- a) Kr 2 750 + mva. pr. time for arbeid direkte knyttet til styrelederrollen (i tråd med deres anbudsbeskrivelse, dog slik at særlig arbeid under det andre kulepunktet vil kunne lede over til bokstav b nedenfor)
- b) Kr 3 800 + mva. pr. time for arbeid ut over dette

Jeg utfører i utgangspunktet alt arbeid for dere personlig. Se punkt 2 nedenfor om meg og min bakgrunn.

Dersom det er behov for bistand fra advokatassistent, vil det bli fakturert med kr 1 200 + mva. pr. time, som kommer i tillegg til ovenstående beløp. (Om det viser seg hensiktsmessig å legge noe arbeid til advokatassistent fremfor at det utføres av meg personlig, vil det bli gjort slik at kostnadene for borettslaget holdes så lave som mulig.)

Arbeidet faktureres i tråd med advokatfirmaets normale betingelser normalt månedlig med 14 dagers betalingsfrist.



## 2. Om meg

Min bakgrunn er at jeg er cand.jur. 2001, advokat 2003, Ph.D. 2014, og professor i rettsvitenskap fra 2017.

Foruten mitt virke som advokat, er jeg professor i rettsvitenskap på Handelshøyskolen BI, hvor jeg blant annet underviser Norges eiendomsmeglere om borettslagsloven (og den tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven). Jeg er den eneste i Norge som jobber med borettslagslovgivningen på et akademisk nivå.

Jeg har skrevet en rekke fagbøker og -artikler om borettslagsloven, er medlem i fagutvalget som står ansvarlig for opplæringen av norske advokater om boliglovgivningen, er fagredaktør for SNL (Store Norske Leksikon) med ansvar for bolig- og eiendomsrett, var fagsekretær for det siste regjeringsoppnevnte lovutvalget som reviderte borettslagsloven, var medlem i det regjeringsoppnevnte lovutvalget som skrev utkastet til den nye eierseksjonsloven, ble engasjert som spesialkonsulent i Kommunaldepartementet for å bistå dem i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov mv.

Jeg har, og har hatt, en rekke borettslag og eierseksjonssameier som klienter i min advokatpraksis, og har stort sett bistått disse med alle aspekter knyttet til driften av lagene, med et betydelig antall rettstvister mv. Jeg har også sittet i en lang rekke styrer i borettslag og eierseksjonssameier, og blir regelmessig engasjert for å påta meg slike oppdrag. Det er imidlertid bare et begrenset antall slike oppdrag jeg påtar meg løpende, for å kunne ha den nødvendige oppmerksomheten om hvert enkelt borettslag/eierseksjonssameie.

Til sammen gir ovennevnte meg en helt særlig kompetanse om borettslag som jeg vil kunne utnytte til fordel for Lørenskog Hageby Brl 1.

## 3. Min erfaring med Lørenskog Hageby

Grunnet andre klientforhold, har jeg en nokså unik innsikt i forholdene rundt Lørenskog Hageby. Jeg kjenner til historikken til borettslagene, forholdene til og dialogen med utbyggeren, de tekniske/praktiske løsningene som er valgt i borettslaget, den juridiske organiseringen rundt parkeringskjelleren, beboermassen mv.

Dette medfører at jeg uten videre har en betydelig erfaring om borettslaget med meg inn i en styrelederrolle – en erfaring formodentlig ingen andre vil besitte. Denne erfaringen vil da også medføre at jeg vil kunne håndtere problemstillinger som oppstår raskere og mer effektivt – også kostnadseffektivt til fordel for borettslaget – enn andre.

## 4. Funksjonsperiode

I anbudsforespørselen ber dere opplyst hvilken funksjonsperiode jeg ser for meg.



Jeg ser for meg en funksjonsperiode i tråd med borettslagets vedtekter på to år.

I funksjonsperioden vil det (i motsetning til normal praksis) ikke bli foretatt prisjusteringer av ovennevnte pristilbud, som dermed ligger fast for hele perioden. Unntak fra dette bare hvis det oppstår ekstraordinære omstendigheter.

Med vennlig hilsen  
Law.no Advokatfirma AS

**Harald Benestad Anderssen**  
Partner | Advokat Ph.D MNA



# TILBUD FRA THOMAS MYRAN

## STYRELEDERPOSISJON I LØRENSKOG HAGEBY BRL 1

### Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 4-6, men flere om nødvendig) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i “styrerommet”.
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

### Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den primære kommunikasjonskanalen fra beboerne er Vibbo/styrets epost, som håndteres hovedsakelig av styrets leder med delegering ihht. styreinstruks.

## Godtgjørelse og funksjonsperiode

Det ønskes hovedsakelig to års periode, men dette overlates til generalforsamlingen.

Styreleder honoreres for 12 måneders periode. Ved kortere eller lengre periode(-r) avregnes honoraret forholdsmessig, likevel slik at ved kortere periode enn 6 måneder så honoreres med honorar pr. mnd lik  $(\text{årsbeløp}/12) + 50\%$ .

Honorar for år 1 er kroner 250.000,-

Honorar for år 2 er kroner 220.000,-

Kjøring dekkes etter statens satser for dette.

Honoraret dekker oppgavene nevnt over, foruten ev. ekstraordinær generalforsamling.

Oppdrag utover dette faktureres som konsulenthonorar utover oppdraget som styreleder og da med 1450/time.

# Presentasjon

## **Erfaring som styreleder**

Jeg har over ti års erfaring som styreleder for borettslag og sameier av alle størrelser - fra 12 til 200 - 300 enheter.

Det som er viktig for meg, er å bygge styrearbeidet til å være en styrke for borettslaget eller sameiet, slik at det er bærekraftig og trygt i mange år fremover.

Dette innebærer strukturering av styrearbeidet, god kommunikasjon med beboerne, trygg dokumenthåndtering og forvaltning av bygningsmassen til det beste for alle.

Jeg har jobbet mye med større og mindre renoveringsprosjekter (planlegging, kontrakter osv.), mangelsoppfølging og rettslige prosesser.

Jeg har en rekke gode samarbeidspartnere innenfor alt fra elektro, bygg og VVS, til juridisk og annen konsulentbistand som man ofte trenger.

Med vennlig hilsen,

**Thomas Myran**  
Profesjonell styreleder

## **Annen erfaring**

Etter over 20 år som advokat, har jeg bred erfaring innen fast eiendom, byggesaker, kontrakter, jus og reklamasjonssaker og er spesialist innenfor alle former for forsikring.

Jeg har ledererfaring fra verdi- og prestasjonsbasert ledelse, hvor jeg kan dokumentere fremragende resultater.

## **Annet**

Det er viktig for meg at styret i borettslaget eller sameiet har interesse for å utvikle styrearbeidet til det beste for alle - herunder god økonomisk planlegging, forvaltning av den verdien som ligger i laget. Men også det å ta de mindre populære beslutningene.

Og husk: Styret skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboerne!



**TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG**

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen  
**Styre og Ledelse AS**

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder

## 1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

## 2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

## 3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

## 4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

## 5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

## 6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

### 6.1 Honorar styreleder/medlem

**Honoraret er en forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	Kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

\* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr \* 12 mnd. \* 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr \* 12 mnd \* 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

## 6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

## 7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



---

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder  
Styre og Ledelse AS

# Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

## 1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

## 2. HENSYN

- 2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvn, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.

### **3. ORDEN I FELLESOMRÅDER**

- 3.1. Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2. Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Dette er kun tillatt på anviste steder.
- 3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
- 3.12. Kostnader for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
- 3.13. Kameranystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

### **4. KJØRING OG PARKERING**

- 4.1. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2. Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3. På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4. Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

- 5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum

- 5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
- 5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
  - 5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  - 5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  - 5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
- 5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
- 5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

## **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

- 6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
- 6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

## **7. SKADER**

- 7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

- 7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## **8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER**

- 8.1. Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

## **9. DYREHOLD**

- 9.1. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskriking av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

## **10. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

- 10.1. Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5. Røyking i garasjen er ikke tillatt.

## **11. BALKONGVETT**

- 11.1. Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2. Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det skal ikke oppbevares noe som er til sjenanse for naboer.
- 11.3. Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjølfrys osv.
- 11.4. Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5. Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6. Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7. Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9. Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylutte samtaler og musikk.
- 11.10. Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11. Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

## **12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1**

- 12.1. Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelse og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2. Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4. Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5. Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6. Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8. Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- 12.9. Det må ikke hensettes private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10. Regler for ro i borettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

### **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Gjentatte og/eller grove/sjenerende overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

For

Mot

## Sak 6 Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (kun 1 skal velges)

- Harald Benestad Anderssen
- Kai Kristoffersen
- Thomas Myran

### Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Bjørn Knudsen
- Diea Koshish
- Inge Karlsen
- Maryam Hussain
- Sonika Kaur
- Thomas Narmo

### Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Diea Koshish
- Inge Karlsen
- Lene Sophie Lerdahl
- Maryam Hussain
- Sonika Kaur
- Thomas Narmo

## Sak 7 Husordensregler

Husordensreglene vedtas

- For
- Mot



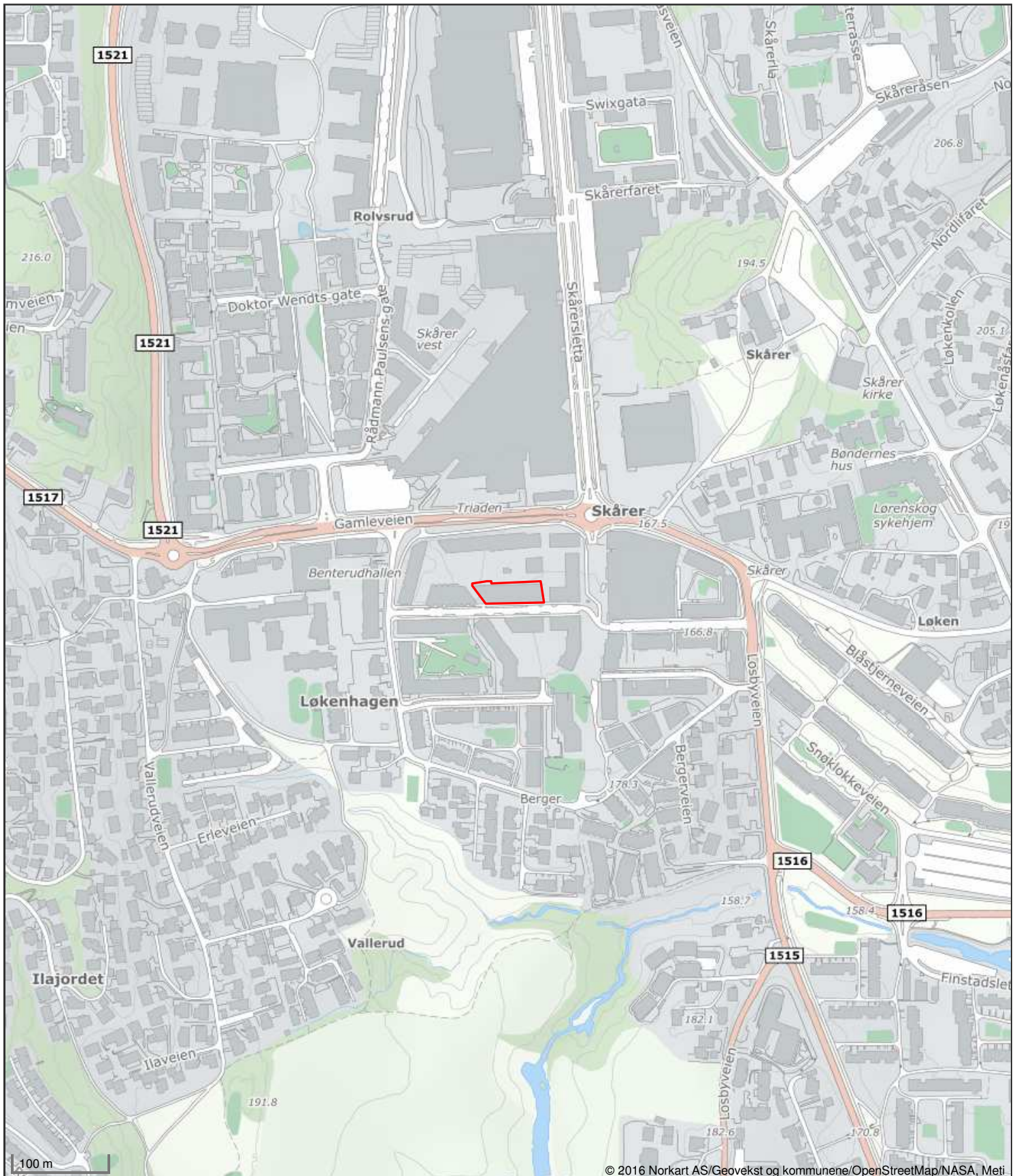
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/816//



SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

**§ 1**

**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

**§ 2**

**Formål**

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

**§ 3 Fellesbestemmelser**

**3.1 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

### **3.2 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

### **3.3 Utnyttelse**

Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

### **3.4 Bruk**

I planområdet tillates inntil 3000m<sup>2</sup> forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Beverting, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

### **3.5 Utforming**

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje.

Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

### **3.6 Uteoppholdsarealer**

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

A- og B-feltene: 18m<sup>2</sup> felles + 7m<sup>2</sup> privat

C- og D-feltene: 25 m<sup>2</sup> felles + 5 m<sup>2</sup> privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrengtet skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

### **3.7 Atkomst og parkering**

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrensene. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

### **§ 4 Plan for utomhusområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

### **§6 Grøntstruktur (park)**

Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

### **§ 7**

#### **Støy**

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

### **§ 8 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

### **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinnett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfalls løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.


Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

**Oversendes administrasjonen:**

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

	<b>LØRENSKOG KOMMUNE</b> 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.:	816	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Bjarne Haugens gate 41, 1475          FINSTADJORDET</b>						

	Ja	Nei
<b>Det foreligger heftelser med legalpant</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1.  
Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

# 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

<b>10. Støy</b>	<b>13</b>
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
<b>11. Lokal luftkvalitet</b>	<b>14</b>
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet	14
<b>12. Kulturminner</b>	<b>14</b>
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi	14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi	15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner	15
<b>13. Naturmangfold og blågrønne strukturer</b>	<b>15</b>
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
<b>14. Masseforvaltning</b>	<b>17</b>
14.1 Massebalanse	17
14.2 Plan for jordflytting	17
<b>15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred</b>	<b>17</b>
<b>16. Handel og forretning</b>	<b>17</b>
<b>17. Anleggsperioden</b>	<b>17</b>
17.1 Trinnvis utbygging	17
17.2 Anleggsperioden	17
<b>BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL</b>	<b>18</b>
<b>18. Byggeområder for bolig</b>	<b>18</b>
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 Mikrohushus	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
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ..</b>	<b>20</b>
21. Sikringsssone for drikkevann (H110) .....	20
22. Sikringsssone T-bane (H190_1) .....	20
23. Sikringsssone tunneler (H190_2) .....	20
24. Sikringsssone 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
<b>RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE .....</b>	<b>23</b>
<b>35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene</b>	<b>22</b>
35.1 Lørenskog sentrum .....	22
35.2 Lørenskog stasjonsområde .....	23
35.3 Visperud .....	23
35.4 Fjellhamar .....	23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen .....	24
<b>RETNINGSLINJER FOR MARKA .....</b>	<b>24</b>
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 område-regulering 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<sup>2</sup> – 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 ivaretagelse 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
- trafiksikkerhet 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<sup>2</sup> 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 maksgrænse 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:

- areal med helling over 1:3
- areal med bredde under 2 meter
- nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
- renovasjonsområder
- innglassede balkonger
- balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
- områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
- 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 m<sup>2</sup> per

boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m<sup>2</sup>, skal det være min. 100 m<sup>2</sup>.

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

## 8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m<sup>2</sup> per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 % gjesteparkering. Øvre del av normen skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse)	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m <sup>2</sup> skal det etableres én biloppstillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m <sup>2</sup> 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/bringning.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningscenter		0,2	1,5	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	
Beverting		0,1	1	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m <sup>2</sup>	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m <sup>2</sup>	

#### **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 elbillading. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkingsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkingsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkingsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

#### **Sykkel:**

Sykkelparkingsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafiksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkingsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkingsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

#### **Brukbarhet:**

Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m<sup>2</sup>.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

#### **Øvrige bestemmelser**

Parkingsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholds-arealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafiksikkerhet 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 skolens omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolens områder vurderes.

## 10. Støy

### 10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

### 10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

### 10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

### 10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

## 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-1442/2021. 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 m<sup>2</sup> 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.

Røddlistede 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 trekkorridor- 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, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

### 17.2 Anleggsperioden

Bebyggd 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 sanitærrum. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>.

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 hovedboenhet. 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 enkelteidommene 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<sup>2</sup>, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.*

#### 18.2.4 Bebyggelsesstruktur

- Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
- Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrens mot vei og byggverks plassering på tomten.
- 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 Terrengetilpasning

- Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
- Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
- Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprengte bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

#### 18.2.6 Fortetting og utnyttelse

- 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<sup>2</sup> 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 bebyggd 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. Sikringsone 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 bobil 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. Sikringsone 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. Sikringsone 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. Sikringsone 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 samsvarende 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 kulturminner - 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 bygningskropp.
- 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 bygata 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 service-tilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handels-tyngdepunkt 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 særpreget.

### 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 nærsenterfunksjoner 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 etterkrigstiden 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 nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet 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 planarbeidet. 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 markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen 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 lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.
- Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Bjørndalen–Marholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.
- Løypa Losby–Skullerud–Knutjtjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.
- Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.

Ridestitraser kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planlegging 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	Sydlike 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 II	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



Betonmast Boligbygg AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
19/3681- 154

Deres referanse:

Dato:  
03.04.2023

## Midlertidig brukstillatelse del 1 - Nye boligblokker (A1)

<b>Adresse</b> Bjarne Haugens gate 41	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 100/816//	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO	
<b>Tiltakets art:</b> Nye boligblokker	<b>Bygningstype:</b> Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer	

**Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Hus A (A1) 65 boenheter.**

Søknad om brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter (Bjarne Haugens gate 41) er mottatt 03.03.23. Søknaden ble komplett 31.03.2023. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14.06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)
14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)

15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)

### **Vedtak**

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket hus A (A1) med 65 boenheter.

### **Ferdigstilling og sluttkontroll**

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus A del 2
- Hus B
- Hus C
- Hus D
- Plen og planter

### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Kourosch Mastoury for  
Na Stephansen  
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan  
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

G-01 Revidert gjennomføringsplan versjon 16

Q-01 Arealer som tas i bruk MBT1

Q-02 Faseplan garasje U2 MBT1

Q-03 Faseplan garasje U3 MBT1

Kopi til:

Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25                      0170 OSLO

Intern kopi til:

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 100, Bruksnr 816	<b>Kommune:</b>	3222 Lørenskog
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	406 Benterud
Veiadresse:	Bjarne Haugens gate 41, gatenr 13002 1475 Finstadjordet	<b>Valgkrets:</b>	4 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2061001 Skårer
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo
<b>Veiadresse:</b>	Bjarne Haugens gate 43, gatenr 13002 1475 Finstadjordet		
Oppdatert:	01.01.2024		

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	06.12.2022	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 525,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2024	Avgiver	3222/100/433	-1 525,0
	Matrikkelført:	06.12.2024	Berørt	3222/202/102	0,0
			Mottaker	3222/100/816	1 525,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/100/816	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.11.2022	Avgiver	3222/100/433	-1 525,0
	Matrikkelført:	25.11.2022	Berørt	3222/202/102	0,0
			Mottaker	3222/100/816	1 525,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjarne Haugens gate 41	H0101	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0102	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0103	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0104	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0105	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0106	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0107	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0108	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0109	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0110	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0111	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0201	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0202	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0203	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0204	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0205	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0206	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0207	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0208	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0209	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0210	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0211	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0212	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0301	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0302	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0303	Bolig	63,0	Kjøkken	4	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0304	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0305	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0306	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0307	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0308	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0309	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0310	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0311	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0312	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0401	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0402	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0403	Bolig	63,0	Kjøkken	4	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0404	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0405	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0406	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0407	Bolig	66,1	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0408	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0409	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0410	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0411	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0412	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0501	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0502	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0503	Bolig	63,0	Kjøkken	4	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0504	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0505	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0506	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0507	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0508	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0509	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0510	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0511	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0512	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0601	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0602	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1

Bjarne Haugens gate 41	H0603	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0604	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0605	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 41	H0606	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0101	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0102	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0103	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0104	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0105	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0106	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0201	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0202	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0203	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0204	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0205	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0206	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0207	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0301	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0302	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0303	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0304	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0305	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0306	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0307	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0401	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0402	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0403	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0404	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0405	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0406	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0407	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0501	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0502	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0503	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0504	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0505	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0506	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0507	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0601	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0602	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0603	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0604	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0605	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0606	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0607	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0701	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0702	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0703	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0704	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0705	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0706	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Bjarne Haugens gate 43	H0707	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 333,0	Rammetillatelse:	07.04.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	6 984,4	Igangset.till.:	28.08.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6 984,4	Midl. brukstil.:	03.04.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	113
Bygningsnr:	300799881			Antall etasjer:	8

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	17		1 096,6		1 096,6				
H02	19		1 096,6		1 096,6				
H03	19		1 140,4		1 140,4				

H04	19	1 176,5	1 176,5
H05	19	1 176,6	1 176,6
H06	13	810,6	810,6
H07	7	465,8	465,8

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

<b>Kommunenr.</b>	3222	<b>Gårdsnr.</b>	100	<b>Bruksnr.</b>	816	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 585 913,49 kr
Renovasjon	607 702,72 kr
Vann	1 366 089,30 kr
<b>Sum</b>	<b>3 559 705,51 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	25%	113 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	393 522,50 kr	98 380,63 kr
Vann Etter Måler	25%	5762 Kbm.	50.76	1/1	0 %	292 493,53 kr	534 224,50 kr
Avløp Etter Måler	25%	5762 Kbm.	61.02	1/1	0 %	351 626,05 kr	642 227,00 kr
Vann etter måler	15%	5762 Kbm.	46.70	1/1	0 %	269 094,04 kr	491 486,54 kr
Avløp etter måler	15%	5762 Kbm.	56.14	1/1	0 %	323 495,97 kr	590 848,84 kr
Målerleie	15%	2 Stk/år	364.00	1/1	0 %	728,00 kr	182,00 kr
A-konto vann	15%	21089 Kbm.	49.99	1/1	0 %	1 054 249,69 kr	263 562,42 kr
A-konto avløp	15%	21089 Kbm.	60.44	1/1	0 %	1 274 703,55 kr	318 675,88 kr
Avfallssug/boenhet	25%	113 Kr.	1895.40	1/1	0 %	214 180,19 kr	53 545,05 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-4039.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-188 650,71 kr	-405 602,59 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-4039.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-226 789,65 kr	-487 601,95 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-4039.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-205 055,13 kr	-440 872,38 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-4039.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-246 510,49 kr	-530 002,13 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 307 087,54 kr</b>	<b>1 129 053,81 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 100/816  
Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Utskriftsdato: 17.03.2026  
Målestokk: 1:2000



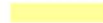





UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



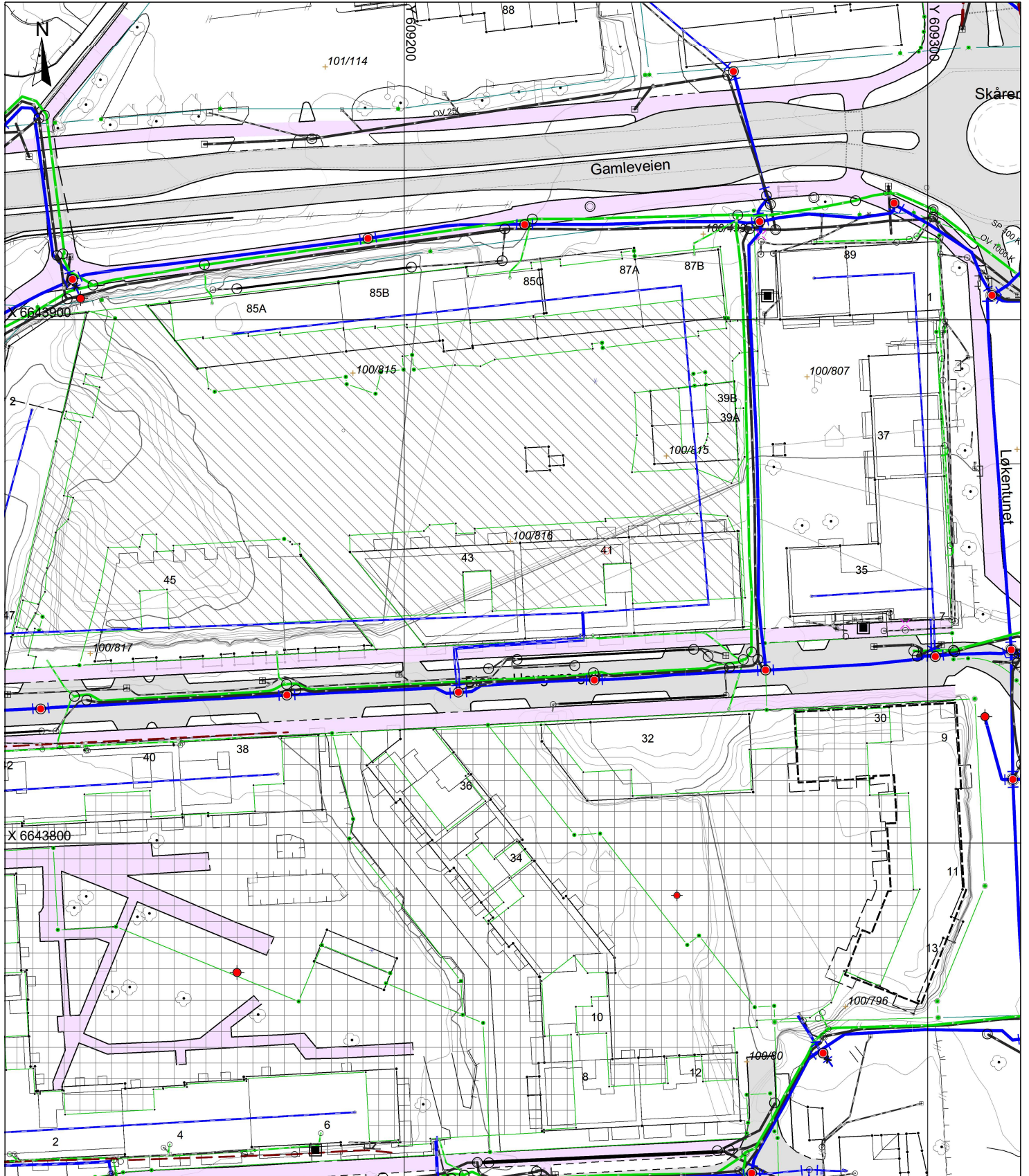
## LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 816 Adresse: Bjarne Haugens gate 41

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles ■■■ Spillvannskanal ■■■ RAI

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.



# Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	816	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 525 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

---

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	2014003
<b>Navn</b>	Skårer syd
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.2014

---

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf)

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 525 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Felt navn</b>	A



Lørenskog kommune

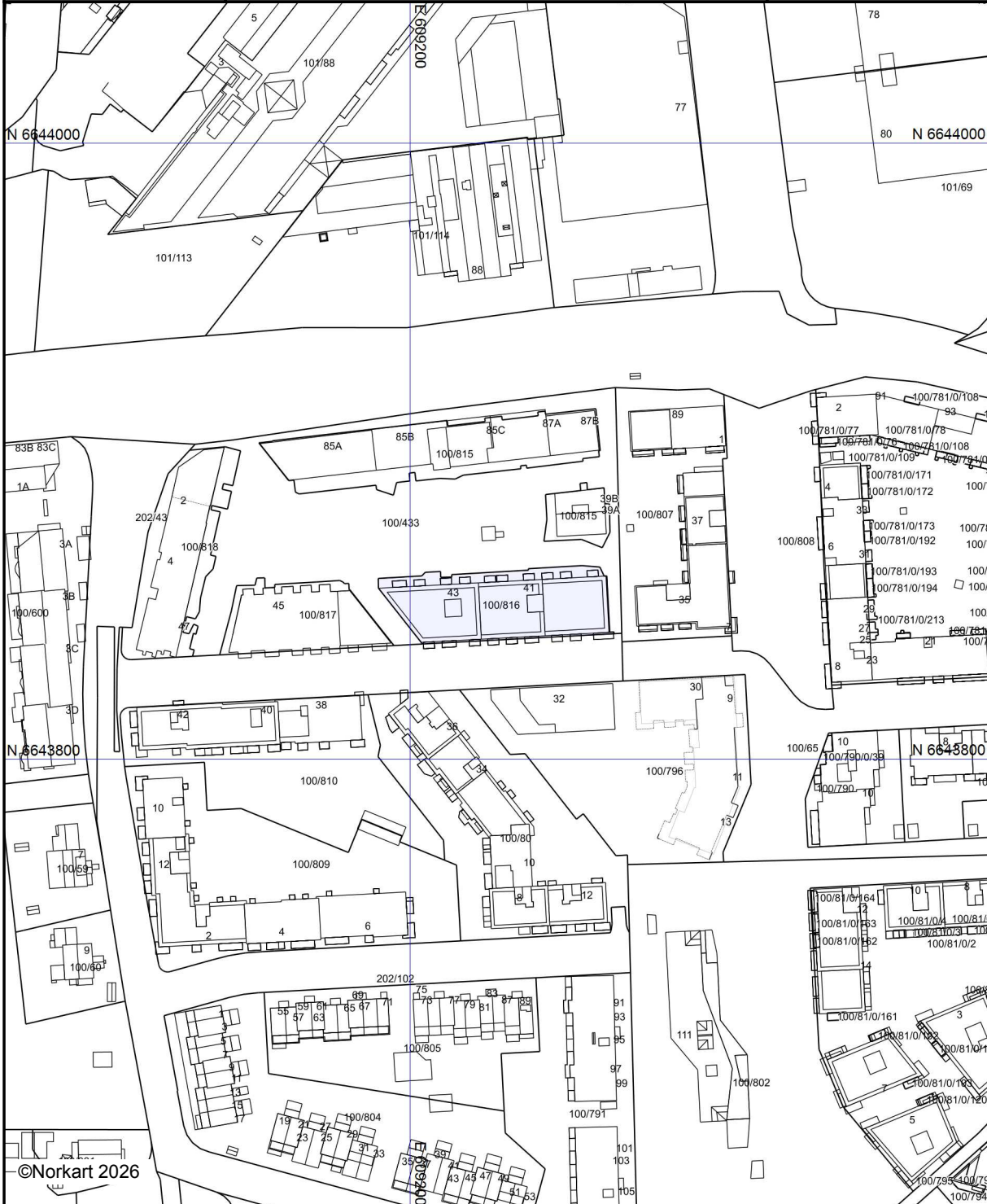
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/816  
Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Utskriftsdato: 17.03.2026  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



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

## Tegnforklaring



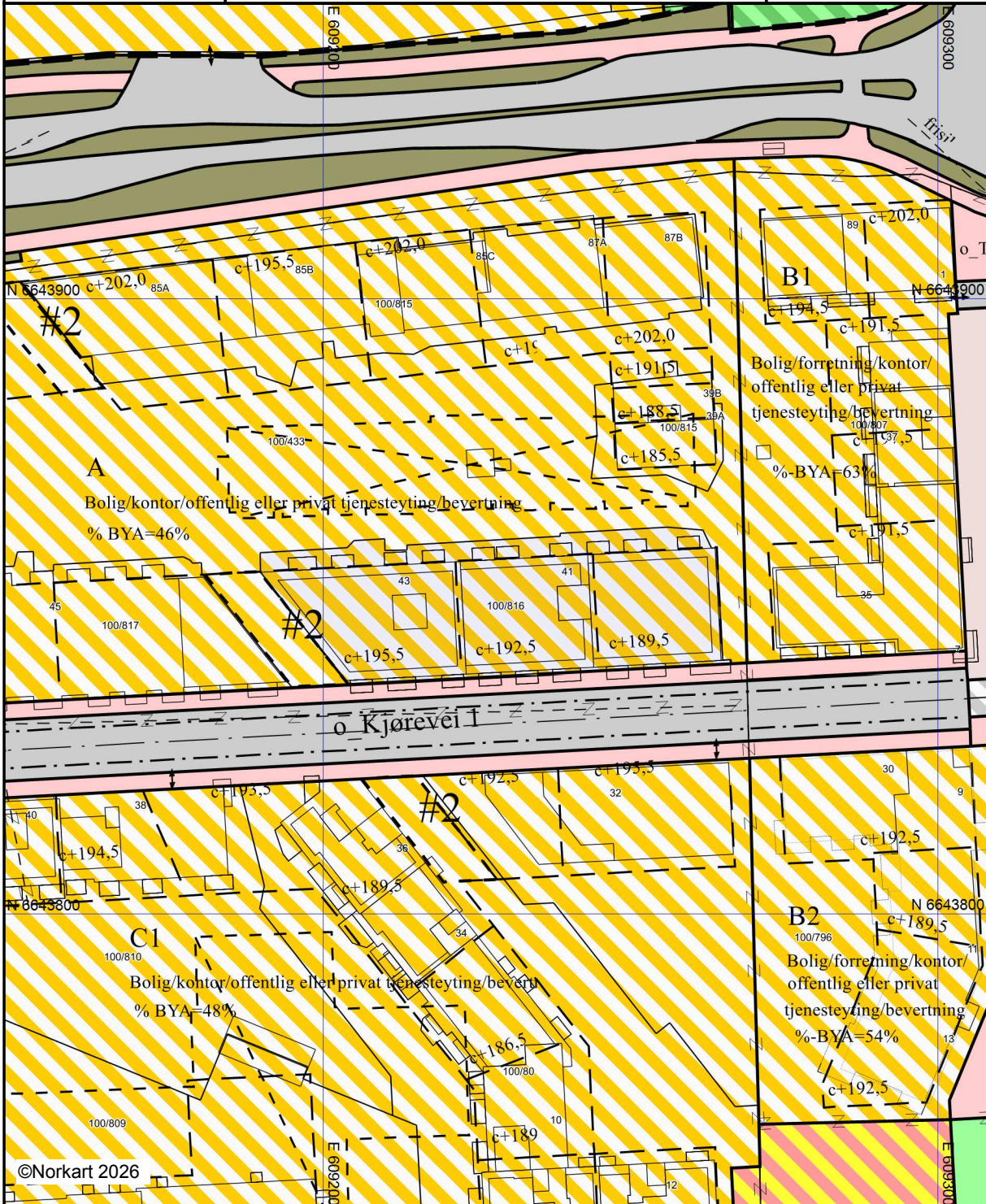
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 100/816  
Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Utskriftsdato: 17.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32
















©Norkart 2026











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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Park
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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](mailto: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](mailto: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

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

<b>Kommunenr.</b>	3222	<b>Gårdsnr.</b>	100	<b>Bruksnr.</b>	816	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121793153	20969	28.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11524
8SEN0121793151	17922	28.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	9524

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

