

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmeidler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

BERGERVEIEN 5

PRISANTYDNING
4 600 000,-

Moderne 3-roms (2020) m/garasjeplass, heis og takterrasse.
Vannbåren varme. Familievennlig område, nær
skole/barnehage

BRA-I
66 kvm

OM EIENDOMMEN

Bergerveien 5 er en moderne og energieffektiv 3-roms eierleilighet fra 2020, beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Finstadjordet. Boligen holder en god standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og heisadkomst, som samlet gir høy bokomfort og energieffektiv drift.

Leiligheten ligger tilbaketrukket i rolige omgivelser med grønne fellesarealer, samtidig som du har kort vei til alt av daglige servicetilbud. Triaden Lørenskog Storsenter ligger kun få minutters gange unna, og kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass i umiddelbar nærhet. For den aktive er det kort vei til Østmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Boligen er en del av et veldrevet sameie uten fellesgjeld.

- Gjennomgående parkettgulv
- Vannbåren gulvvarme i de fleste rom, tilkoblet felles fjernvarmeanlegg
- Meget godt utleieobjekt
- Balansert ventilasjon
- Terrasse med utgang fra stue/kjøkken
- Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Gratis gjesteparkering i garasjeanlegget
- Heis i bygget
- Ringeklokke med kamera
- Felles takterrasse
- Elektrisk solskjerming på vinduer i stue og soverom 2
- God lagringsplass i innvendig bod på ca 2,7 m² samt i kjellerbod på ca 8,5 m²
- TV og internett inkl. i felleskost.
- Ingen fellesgjeld
- Kort vei til barnehage og skoler i alle trinn
- God kollektivdekning med hyppige avganger mot Oslo og Lillestrøm
- Nær Østmarka med helårs turmuligheter
- 5 min til Triaden Storsenter

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærom (P-ROM)	66 m²
Bruksareal (BRA)	74 m²
BRA-I	66 m²
BRA-E	8 m²
Tomteareal	7698 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	2
Byggeår	2020
Energimerking	B - LightGreen

ØKONOMI

Prisantydning	kr 4 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr 624,-
Andel fellesformue	kr 23 170,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 624,-
Primær formuesverdi	kr 1 200 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 3 360 000,-
<u>Omkostninger</u>	
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 115 000

INNHold OG BESKRIVELSE

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, 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 løsningen, 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

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

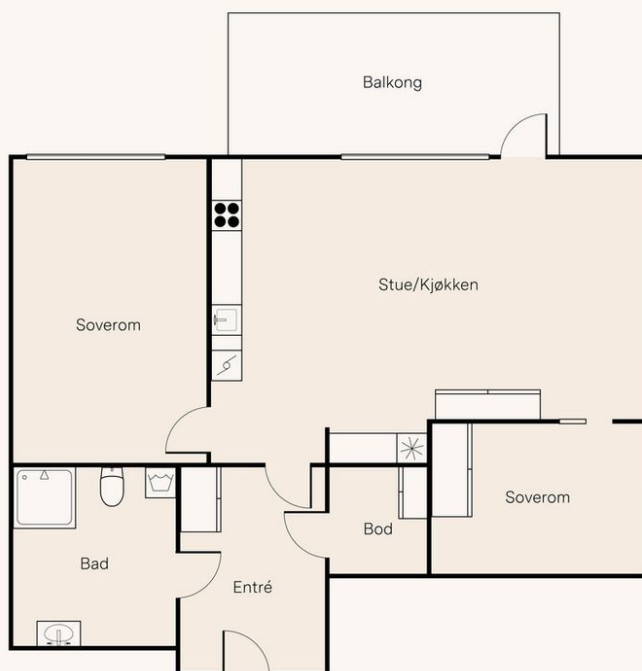
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

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.



Bergerveien 5

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

Boa

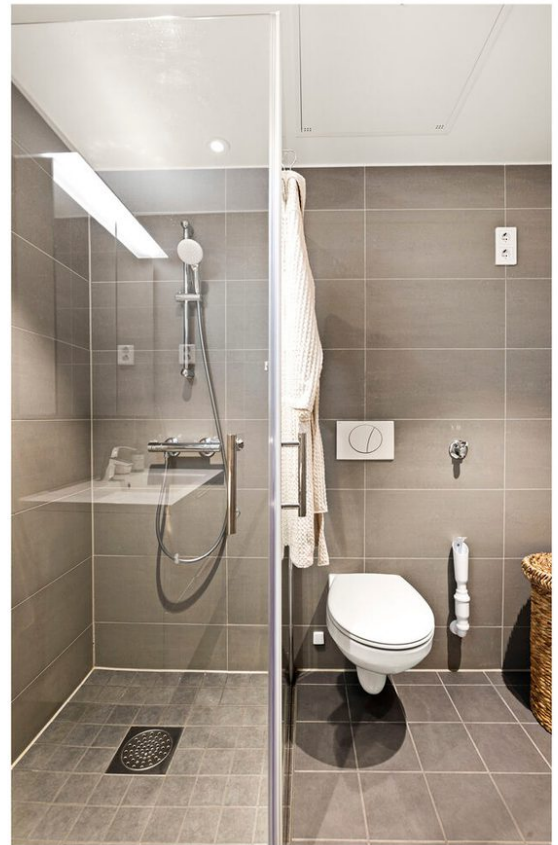








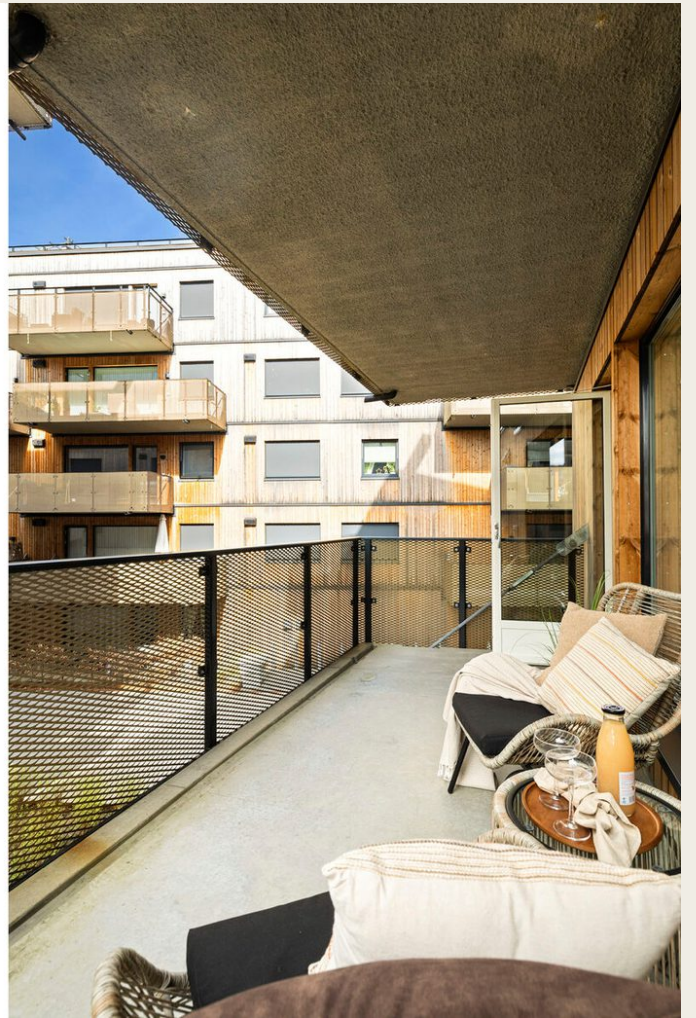




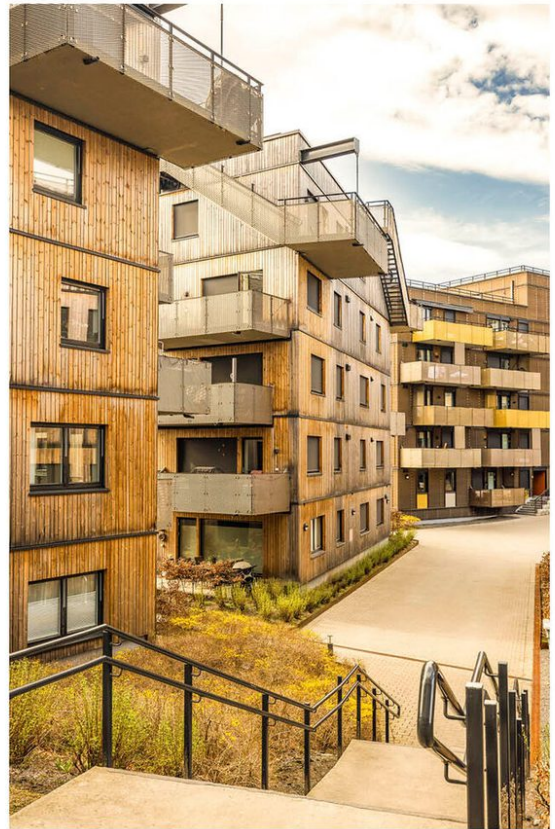














BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Finstadjordet i Lørenskog, i et etablert og rolig boligområde som er svært populært blant barnefamilier. Området kjennetegnes av grønne omgivelser, godt vedlikeholdte fellesarealer og et trygt og oversiktlig bomiljø. Her bor du tilbaketrukket i et stille område, samtidig som du har kort vei til alt av hverdagstilbud. Barnehage ligger praktisk til rett bak boligen, og både dagligvarebutikker og kjøpesenter er tilgjengelig innen få minutters gange. Triaden Lørenskog Storsenter ligger kun ca. 5 minutters gange unna og fungerer som et naturlig samlingspunkt i området. Samtidig er det kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter året rundt, en kvalitet som trekkes frem av lokalkjente.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Finstadjordet har et svært godt og familievennlig tilbud av barnehager og skoler, de fleste innen kort gangavstand fra boligen. I nærområdet finner du blant annet Berger barnehage, ca. 3 minutters gange, Løken barnehage, ca. 5 minutter, og Benterud barnehage, ca. 6 minutter. Benterud skole ligger kun ca. 6 minutters gange unna, mens også Finstad skole og Åsen skole er lett tilgjengelige til fots. For ungdomstrinnet er Løkenåsen skole et nærliggende alternativ med ca. 14 minutters gange, mens Kjenn skole ligger noe lenger unna. Videregående skoler som Mailand og Lørenskog videregående er også lett tilgjengelige. Området tilbyr gode oppvekstvilkår med nærhet til skoler, barnehager og et etablert boligmiljø.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Området har meget gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å pendle til både Oslo og omkringliggende områder. Bergerveien bussholdeplass ligger kun ca. 2 til 3 minutters gange fra boligen, med linje 110, 110E og 120 som gir hyppige avganger til blant annet Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Lørenskog stasjon ligger ca. 4,4 km unna, med tog på linje L1 mellom Lillestrøm og Spikkestad. Reisetiden til Oslo S er ca. 19 minutter. Området har også gode gang- og sykkelveier, og både buss og bil er vanlige transportvalg i hverdagen.

FASILITETER OG SHOPPING

Fra boligen er det kort vei til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Triaden Lørenskog Storsenter ligger kun ca. 5 minutters gange unna og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres til fots, med Rema 1000 Løkenhagen ca. 4 minutter unna og Coop Extra på Triaden ca. 5 minutter unna. I tillegg er det kort vei til Metro senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino og helsetilbud, samt Lørenskog hus med bibliotek, kulturarrangementer og ulike aktivitetstilbud.

AKTIVITET OG REKREASJON

Finstadjordet byr på svært gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon for både store og små. Østmarka ligger like i nærheten og gir tilgang til et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og sykkelruter, samt flere fiske- og badevann. Området egner seg godt for turer året rundt, enten det er til fots, på sykkel eller ski om vinteren. I nærområdet finnes også gode tilbud for organiserte aktiviteter, med blant annet Finstad balløkke, Triaden sportssenter og SATS Triaden innen ca. 5 minutters gange, samt treningstilbud som Sporty 60+ i kort avstand. For varme sommerdager er både Langvannet og Mønevann populære utfartssteder, med badeplasser, turstier og tilrettelagte områder for opphold og grilling. Losby ligger kun en kort kjøretur unna og byr på flotte naturopplevelser, golfanlegg med både 9- og 18-hulls bane, samt besøksgård og serveringstilbud.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Området byr på et variert utvalg av opplevelser og møteplasser for både store og små. SNØ på Lørenskog ligger kun ca. 8 minutters kjøretur unna og er en av verdens største helårsarenaer for snøopplevelser. Her finner du alpinbakker, langrennsløyper, terrengpark og tilrettelagte områder for lek og aktivitet, noe som gjør tilbudet attraktivt for hele familien. Lørenskog hus er kommunens kulturarena og tilbyr kino, bibliotek, kulturskole, konserter og arrangementer gjennom hele året, og bidrar til et rikt og variert kulturtilbud i nærområdet. Triaden Lørenskog Storsenter fungerer også som en sosial møteplass, med et godt utvalg av serveringssteder og aktiviteter blant annet trampolinepark i tillegg til handelstilbudet.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 22.03.2026:

Leiligheten er fra 2020 og fremstår som vedlikeholdt. Bærende konstruksjoner og etasjeskille er oppført i betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass fra 2019. Boligen har balansert ventilasjon fra 2020.

Overflater:

Gulv: Fliser på bad, parkettgulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, malte overflater i øvrige rom.

Himling: Malte overflater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer fra Siemens: induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplate er koblet til balansert ventilasjon. Oppvaskkum i stål med ettgrep blandebatteri. Waterguard-sensor er montert for sikring mot vannlekkasje. Komfyrvakt er installert.

Bad:

Baderomskabin med flislagte gulv og vegger. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med ettgrep blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er tilkoblet balansert ventilasjon.

Garderobe:

Garderobeskap i stort soverom medfølger. Innvendig bod gir ekstra lagring i leiligheten.

Solskjerming:

Elektrisk solskjerming i stue og lite soverom.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med fjernvarme og vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og soverom. Felles varmtvann for sameiet. Fjernvarme avregnes etter forbruk og kommer som særskilt post i felleskostnadene.

Lagring:

Innvendig bod i leiligheten. I tillegg medfølger en bod i kjelleren på ca. 8,5 m² og en parkeringsplass i felles parkeringshus.

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for utfyllende beskrivelse av eiendommens tilstand, inkludert vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.03.2026:

Bygning generelt:

Bygningen er fra 2020. Bærende konstruksjoner og etasjeskille er oppført i betong. Bygningen er fundamentert på en støpt plate på grunn. Utvendige fasader er kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er et flatt tak, antatt dekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget grunnet snødekte flater og vanskelig tilkomst.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019. Vinduene fremstår i normalt god stand. Kun enkelte vinduer ble funksjonstestet, og det kan være vanskelig å avdekke punkterte glass.

Dører:

Ytterdør er av type S6 EI30-Rw 35dB fra Swedoor. Døren ble visuelt undersøkt og funksjonstestet uten merknader.

Terrassedør:

Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2018. Døren ble visuelt undersøkt og funksjonstestet uten merknader.

Balkonger / Terrasser:

Terrasse på ca. 11,6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassegulvet er av betong med rekkverk med høyde 105 cm.

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

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.03.2026:

Vannledninger:

Innvendige vannrør er fra 2020 og er skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskap for vann er montert i tak. Det er montert waterguard-sensor. WC har innebygget sisterner med ukjent utførelse og mangler drenehull for lekkasjevann. Det er observert en drengkopp på siden av WC, men funksjonen er usikker.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er fra 2020. Anlegget er skjult i konstruksjonen og uten dokumentasjon, men antas å fungere greit.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon fra 2020. Kjøkkenventilator er tilkoblet anlegget. Badet antas også å være tilkoblet anlegget, med tiluft via spalte under døren.

Varmtvannstank:

Boligen har felles varmtvann for sameiet.

Varme:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fordelerskapet for gulvvarmen mangler tett bunn, noe som medfører at en eventuell lekkasje kan renne ned i veggkonstruksjonen.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ble installert i 2020, og samsvarserklæring er fremlagt. Anlegget har automatsikringer, og ifølge eier er det samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer. Det ble ikke observert synlige tegn på termiske skader ved befaringen. Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad og innvendig bod på ca 2,7 m² .

Balkong på ca. 11,6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 8,5 m² og en parkeringsplass i felles parkeringshus.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Leiligheten disponerer fast garasje plass nr. 157 i felles parkeringsanlegg, tinglyst på egen seksjon. Plassen er ca. 12 m² og gir enkel og trygg parkering. Det er tilrettelagt for etablering av elbillader. Månedlig kostnad for parkering er kr 150,-. Det er også gratis gjesteparkering i garasjen til bygget, administrert via Parqio-appen.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. 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 boligbebyggelse (felt D2) i områderegulering Skårer syd (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014. Et delareal på 900 m² er regulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Mindre delarealer er regulert til kjøreveg og annen veggrunn – grøntareal.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Masserud gård (plan-ID 2013003), vedtatt 26.06.2013. Planen berører et delareal på 12 m² regulert til annen veggrunn – grøntareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2023–2035 (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Eiendommen kan berøres av sikringssoner knyttet til infrastruktur i grunnen. Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til Bane NOR SF (Romeriksporten/Gardermobanen) og NRV/NRA (RA-2 tunnelen).

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004).

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:

Eiendomsmeglere er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmeglere 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 eiendomsmeglere, 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.

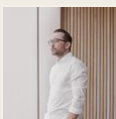
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen 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



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 472 99 794

by@boaeiendom.no

Eierskifterapport
Bergerveien 5
1475 Finstadjordet



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joakim Siljuberg

Dato: 04/05/2026

Jens Olsens veg 1

Råholt 2070

95837016

post@s-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:100, Bnr: 81

Hjemmelshaver: Burcu Navruz

Seksjonsnummer: 121

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2020

Tomt: 7698 m²

Kommune: Lørenskog

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Burcu Navruz

Befaringsdato: 20.03.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt, pent opparbeidet med plen. Asfaltert adkomst til bolig. Felles søppelkasser. Snødekte flater gjør det vanskelig å vurdere fallforhold på tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av betong
Utvendige fasader oppført med stående panel.
Etasjeskille av betong
Flatt tak antatt dekket med papp/ folie. Ikke besiktiget

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold / utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelse og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Vannbåren varme. Varmesløyfer i gulv på øvrige rom. Kjøkken er tilkoblet balansert ventilasjon.
Bad tilkoblet balansert ventilasjon.
Tiluft bad med spalte under dør.
Det er foretatt en enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker bra på befaringsdagen.
Takhøyde 1etg:Stue/kjøkken:2,47,5m Gang/ Entre:2,20,3m Bad:2,19,1m Bod 2,20, Soverom/ Kjøkken: 2,47, Soverom : 2,47

Bod i kjeller er målt til ca 8,5m².
Parkeringsplass er målt til ca 12m².

Boligen er utstyrt med felles sprinkelanlegg.

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad. Parkett gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overfalter på øvrige rom.
Tak himling: malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen endringer gjort av hjemmelshaver fra kjøp av bolig til dagens dato.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgiftene er ca kr 4.685,- pr. mnd. og inkluderer: Energi og fyring, TV/internett, forretningsførsel, forsikringer, drift og vedlikehold, utgifter til parkeringsplass og kommunale avgifter.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.
Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2etg	66			11,6
SUM BYGNING	66			11,6
SUM BRA	66			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2 stue/ kjøkken, Bod

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinger er utført med laser. Takstmann har bare beskrevet rommene etter faktisk bruk, og har ikke fått opplysninger eller kontrollert hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjellerbod ikke mulig å måle på befaringsdagen grunnet gjenstander som hinder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Tak ikke inspisert grunnet snødekte flater og vanskelig tilkomst

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er kontrollert i dagslys, god tilkomst til vurderte bygningsdeler, utenom snødekte uteplasser og tak som gjør besiktigelse vanskelig. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Bod størrelse er målt 2,7m²
Balkong med direkte utgang fra stue. Ca. 11,6 kvm.
Parkeringsplass i P-Hus på ca 12kvm.
Komfyrvakt montert over stekeovn.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Burcu Navruz og leietaker.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Siljberg

Rørleggermester

04/05/2026

Joakim Siljberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Avløpsrør er fast.

- Dusjdører som kan foldes inn og ut.
- Vegghengt wc innebygd.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Overflater fremstår som normalt god stand.
- Noe misfarging på fuger i hjørner i dusjsone.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Fall kontrollert med laser, registrert 1,3cm fall på lengde 60cm i dusjsone

Fall fra terskel til topp sluk målt til 3cm.

Merknader: Synlig membranmansjett i sluk. Fallforhold på øvrige gulv noe ujevnhet. Fallforhold i dusjsone er innenfor kravene 1:50 fall på 80cm.

Det opplyses om badet er baderomskabin.

Gulv har noen ujevnheter på fallforhold utenfor dusjsone. Men måler 3,5cm fall fra terskel til topp sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran: fra byggeår 2020

Sluk av plast og klemring av stål, synlig slukmansjett.

Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved demontering av fliser..

Det ble ikke boret hull og målt etter fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj. Ingen forhøyende verdier avdekket ved fukttest.

Merknader: Det opplyses om at hulltaking ikke er utført grunnet dårlig tilkomst samtidig at badet er en baderomskabin der hulltaking utgår.

Det er utført fukttest utpåliggende på område 2meter fra dusjsone og ut mot dør. Det ble ikke avdekket noen fukt på denne testen.

Forventet leverid for membran er 20 år.

Etter TEK10 (og videreført i TEK17) er hovedkravet at våtrom skal være vanntette og hindre vannskader. Dette innebærer at slukmansjett må benyttes for å sikre en kontinuerlig, vanntett overgang mellom membran og sluk. Skjøten skal være mekanisk festet eller klemt i henhold til produsentens monteringsanvisning for å tåle bevegelser.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Avløpsrør av plast.

Kokeplate induksjon, integrert komfyr, oppvaskmaskin. Integrert kjøl/frys og ventilator over kokeplate.

Tilkoblet balansert ventilasjon.

Innredning fremstår i god stand uten tegn til skade eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader: Det er montert waterguard sensor for sikring mot vannlekkasje. Kabel er lagt på gulv under oppvaskmaskin.

Anbefales montering av waterguard for å sikre alle vanninstallasjoner på kjøkken ikke bare oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Bod med tekniske installasjoner

Merknader: Andre rom fremstår i god stand. Enkelte sår/ hakk i overflater samt normal bruksslitasje forekommer.

Det opplyses om usikkerhet sikring ved rør til fordelerskap for gulvvarme. Ingen bunnplate i fordelerskap.

Ved lekkasje vil vannet renne ned i vegg.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer med 2 lags isolert glass og ramme av tre produsert i 2019

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Ytterdør Typ S6 EI30-R w35dB fra sweedor.

Terrasse dør i tre til terrasse med 2 lags isolert glass produsert i 2018

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet , ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid vinduer og ytterdør med glass er 40 år.

Kun enkelte vinduer funksjonstestet , og det kan være vanskelig å avdekke punkterte vinduer. Dette kan forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue/ kjøkken til terrasse. Terrassegulv av betong med rekkverk med høyde 105cm. Innefor kravet etter forskrift.

Merknader: Ingen faremomenter

Tek 17 tilsier at rekkverk på balkonger, terrasse og verandaer skal være minimum 1,0 meter høyt når fallhøyden er over 0,5meter. Dersom fallhøyden til underliggende terreng er mer enn 10 meter kreves en høyde på minimum 1,2 meter.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran fungerer etter hensikten.

Viktig og bemerk seg at vann og avløpsrør er bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden fremover.

Merknader: Wc sisterner har ukjent utførelse. Har ingen drenerings hull for lekkasjevann.

Det er observert en dreneringskoppe på siden av wc men usikkert hva slags funksjon denne har grunnet ukjent utførelsemetode. Fordelerskap er montert i tak. Ved lekkasje vil lekkasje vann renne ned mot gulv.

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Det var sist inspisert i 2020
Det var rengjort i 2020
Anlegget ble sist fornyet i 2020
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet ventilator til balanserte anlegget.
Bad antas å være tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.
Tiluft bad med spalte under dør.
Det foretatt enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker ok.
Det er ventiler for tiluft til oppholdsrom.

Merknader: Det er ikke ventiler i vinduer. vinduer kan kun åpnes og lukkes for luft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ingen tegn til hull i sikringsskap men ikke sett innenfor ramme i skapet.

Merknader: Anbefaler å sjekke evt nærmere av elektriker på innside av skap.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er felles sykkelparkering i borettslaget.

Gjesteparkering er tilgjengelig i Parkeringhus.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko: Ukjent fallforhold på øvrige gulv noe ujevnheter som gjør at vann ikke ledes til sluk.

Anbefalt: Sjekk gulv fallforhold utenfor dusjsone.

Konsekvens: ukjent utførelse av fallforhold på gulv. Vann vil ikke renne tilstrekkelig mot sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tg er satt grunnet ikke mulighet for hulltaking for fuktest grunnet hinder og badet er ikke plassbygd.

Risiko: Ikke fått kontrollert fuktforhold i vegg.

Anbefalt: Følge med på fuger, fliser og forhold i dusj.

Konsekvens: Det kan foreligge bakenforliggende fuktproblemtatikk som man ikke får avdekket.

3.1 Andre rom

Tg er gitt grunnet ikke sikret fordelerskap for vannlekkasje. Rørene stikker direkte opp i skap fra inni vegg.

Fordelerskap har ikke bunn og er ikke tett.

Risiko: Lekkasjevann ledes ikke til sluk.

Konsekvens: Lekkasjevann vil renne i vegg.

Anbefalt: Sikre bunn i fordelerskap for å hindre at evt lekkasje vann ikke renner i vegg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg er satt grunnet ukjent utførelse wc sistene og ikke drens hull for lekkasjevann,

Risiko: Ved lekkasje fra sistene vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan skade byggverk

Anbefalt: Gjøre tiltak for sikre wc sistene for lekkasje slik at lekkasje vann renner mot sluk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Bergerveien 5 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bergerveien	3 min	🚶
Linje 110, 110E, 120	0.2 km	
Lørenskog stasjon	9 min	🚆
Linje L1	4.4 km	
Oslo S	19 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	16.1 km	
Oslo Gardermoen	31 min	🚆

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
547 elever, 21 klasser	0.5 km	
Finstad skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
301 elever, 15 klasser	1.1 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
338 elever, 15 klasser	1.3 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	14 min	🚶
326 elever, 25 klasser	1.1 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	24 min	🚶
564 elever, 40 klasser	2 km	
Mailand videregående skole	22 min	🚶
900 elever	1.9 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚆
850 elever, 39 klasser	3.7 km	

«Nærhet til marka, kjøpesenter og kollektivtrafikk»

Sitat fra en lokalkjente



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

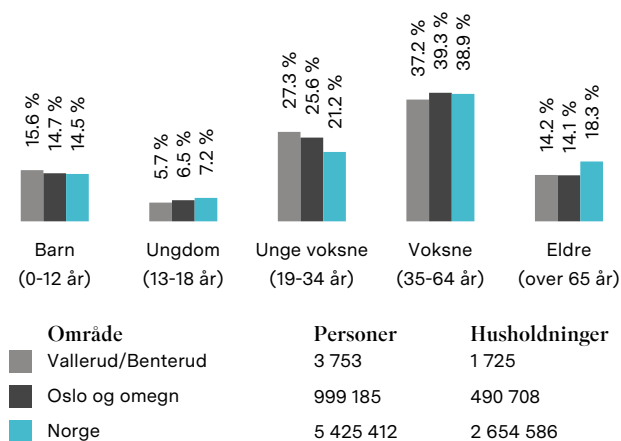
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling




Barnehager


Berger barnehage (1-6 år)	3 min	🚶
114 barn	0.2 km	
Løken barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
93 barn	0.4 km	
Benterud barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
70 barn	0.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen	4 min	🚶
Post i butikk	0.3 km	
Coop Extra Triaden	5 min	🚶
PostNord	0.4 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

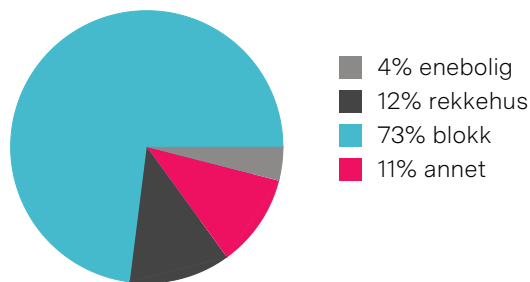
 Triaden sportssenter 5 min 
Squash 0.4 km

 Finstad balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 SATS Triaden 5 min 

 Sporty 60+ 6 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

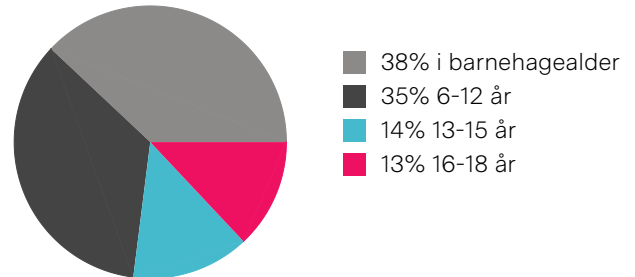


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 5 min 

 Triaden Apotek 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

47%

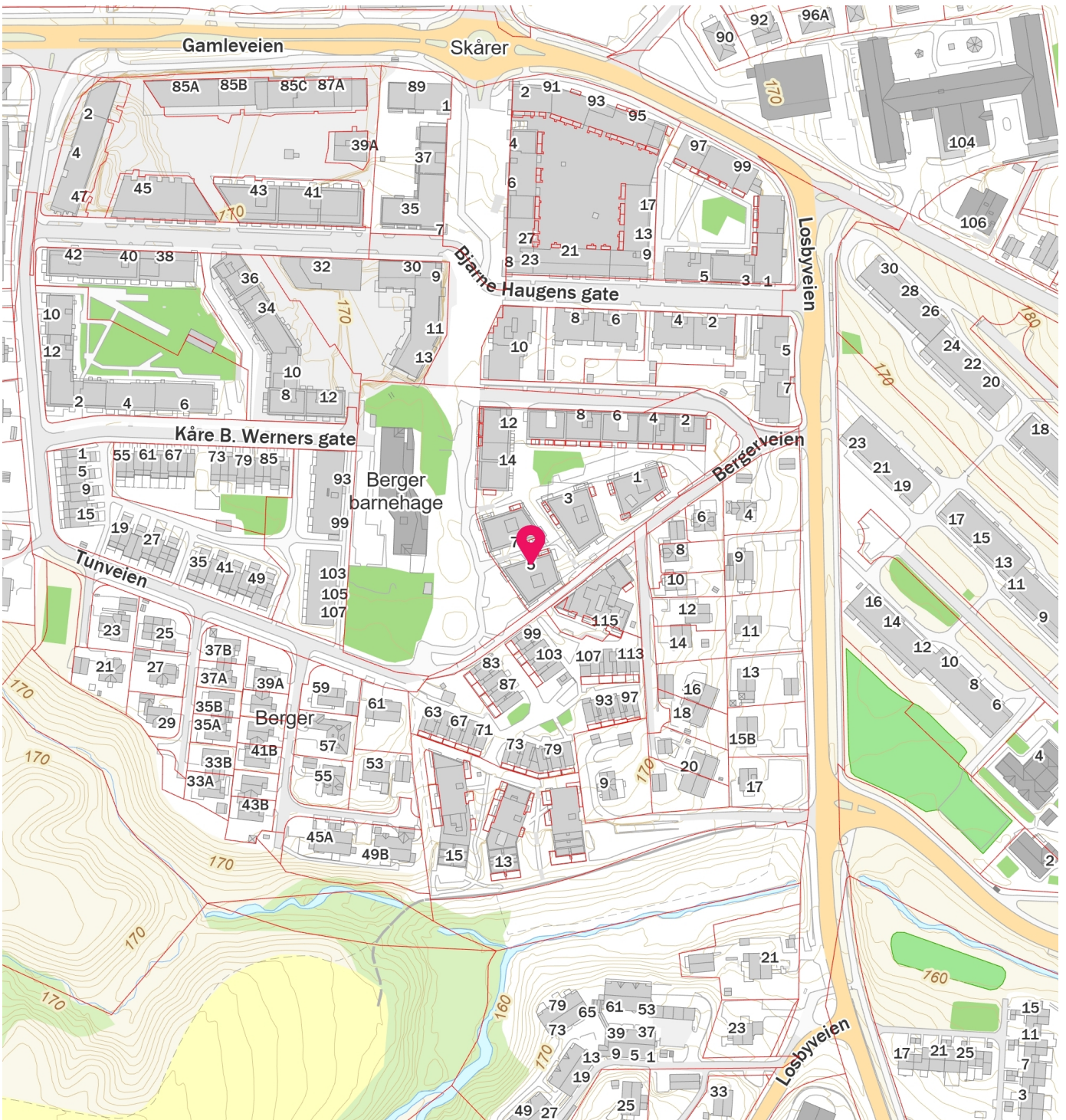
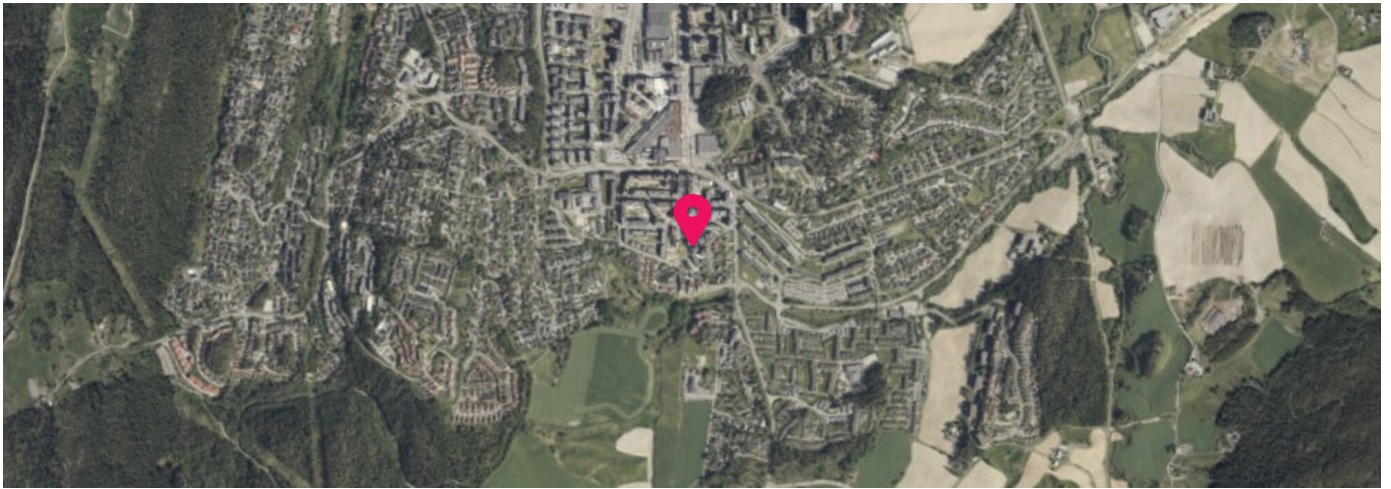
 Vallerud/Benterud

 Oslo og omegn

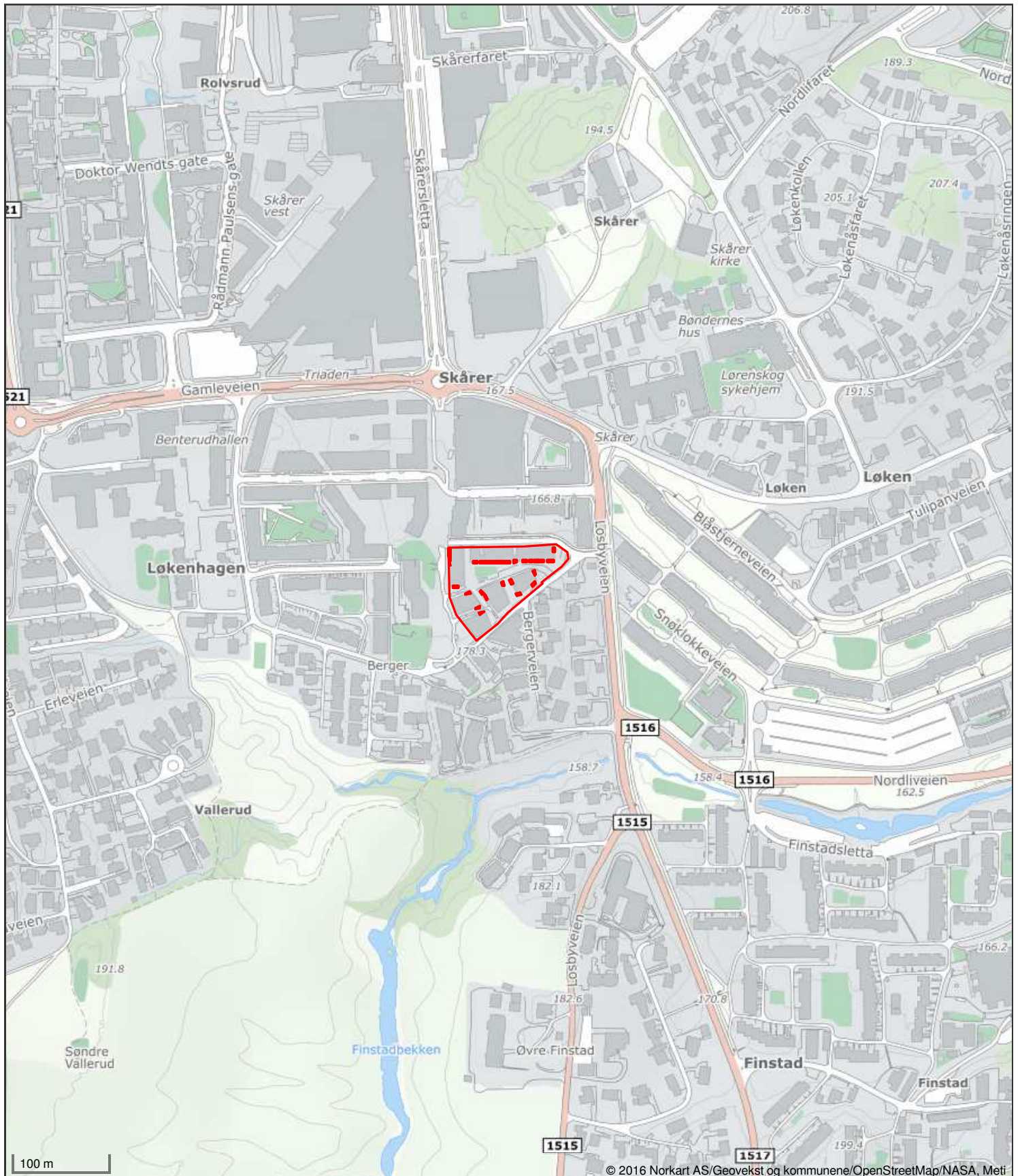
 Norge

Sivilstand

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



Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/81//





Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgren. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgren. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgren. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgren. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgren. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgren. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgren. usikker nøyaktighet | Hjelpelinje punktfaste | |



©Norkart 2026

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



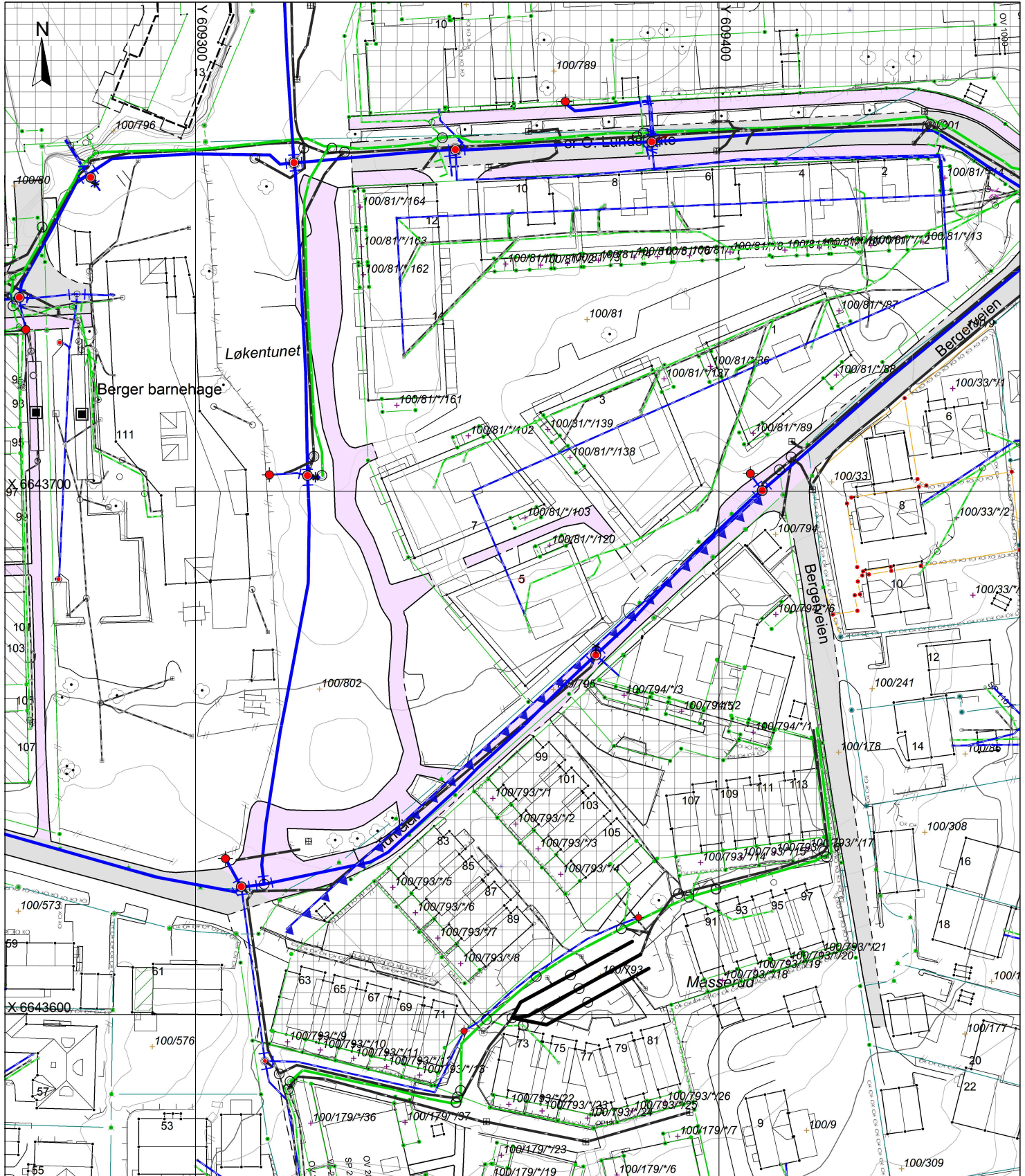
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 81 Adresse: Bergerveien 5

— 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.



Goa Arkitektkontor AS
4 etasje Sommerrogata 17

0255 OSLO

Saksbehandler / telefon
Gudmund Røgeberg / 907 57 025

Vår referanse:
17/1742- 148

Deres referanse:

Dato:
28.08.2020

Midlertidig brukstillatelse - Nye boligblokker

Adresse Bergerveien 3	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/415//	Bygning
Ansvarlig søker Goa Arkitektkontor AS 4 etasje Sommerrogata 17 0255 OSLO	Tiltakshaver Spg Bakke Bolig Skårer AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG	
Tiltakets art: Nye boligblokker	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket

Søknad om brukstillatelse for boligblokker er mottatt 31.07.2020. Dokumentasjon på at sikkerhetsnivået var tilstrekkelig for å gi brukstillatelse ble oversendt 24.08.2020.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 22.03.2018 for boligblokker og parkeringskjeller.
- Dispensasjon fra overskridelse avregulert byggegrense, gitt 13.09.2017.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 for plassering av bygg, grunnarbeider, VA og bunnledninger, kranfundamenter, klargjøring av tomt for Løkenparken, sprenging og bærelag Løkenparken ble gitt 02.05.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for fundamentering (plass-støpt betong) og råbygg ble gitt 31.07.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for tett bygg, yttervegg og tak ble gitt 19.02.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 4 for resterende arbeider, derunder innvendige arbeider, overflater utomhus, ferdigstilling og komplettering ble gitt 05.04.2019.
- Innvilgelse av dispensasjon fra regulert parkeringsdekning, gitt 15.11.2019.
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av Løkenparken, gitt 12.11.2019
- Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket ble gitt 02.06.2020.

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 hele tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket skal betjenes av avfallssuget, jf. reguleringsplanen. Dispensasjon fra dette kravet kan ikke påregnes.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.10.2020.

- Mindre fasadearbeider for hus B.
- Ferdigstillelse av park.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen 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. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

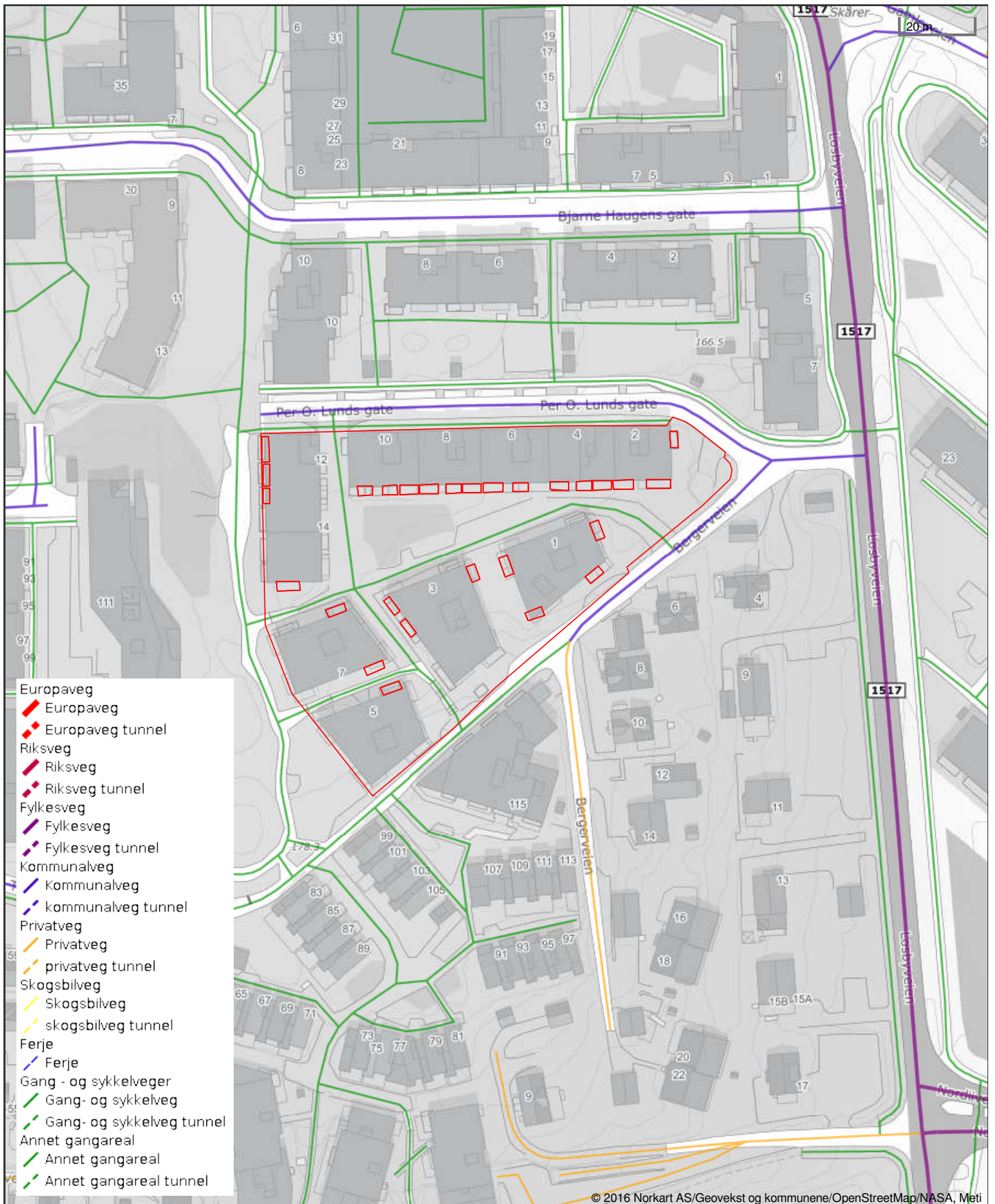
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Spg Bakke Bolig Skårer AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG

Intern kopi til:



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/81//



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

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121068075	22224	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2878
8SEN0121750743	35006	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	10507
8SEN0121068082	4919	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	549

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 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	927 534,48 kr
Feiing	276,50 kr
Renovasjon	1 032 556,80 kr
Vann	779 222,22 kr
Sum	2 739 590,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	326.50	1/1	0 %	326,50 kr	163,25 kr
Fastledd renovasjon	25%	192 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	668 640,00 kr	334 320,00 kr
Vann Etter Måler	25%	5253.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	266 680,80 kr	353 662,30 kr
Avløp Etter Måler	25%	5253.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	320 594,84 kr	425 161,21 kr
Vann etter måler	15%	5253.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	245 346,34 kr	325 369,32 kr
Avløp etter måler	15%	5253.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	294 947,25 kr	391 148,32 kr
Målerleie	15%	3 Stk/år	364.00	1/1	0 %	1 091,99 kr	546,00 kr
A-konto vann	15%	15089 Kbm.	49.99	1/1	0 %	754 306,68 kr	377 153,32 kr
A-konto avløp	15%	15089 Kbm.	60.44	1/1	0 %	912 039,54 kr	456 019,76 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallssug/boenhet	25%	192 Kr.	1895.40	1/1	0 %	363 916,79 kr	181 958,40 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-211 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-9 854,02 kr	-340 010,31 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-211 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-11 846,17 kr	-408 749,08 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-211 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-10 710,89 kr	-369 576,43 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-211 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-12 876,28 kr	-444 292,47 kr
					Sum	3 782 603,37 kr	1 282 873,59 kr


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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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	
	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.:	81	Fnr.:		Snr.:	121
Adresse:	Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til BERGER HAGE BOLIGSAMEIE. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

Gjeldende planer finner du på våre nettsider [her](#).

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner [her](#).
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes [Kartverket](#).
- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
Se § 10 støy i [Generelle bestemmelser og retningslinjer](#) og [støysonekart](#).
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
Undersøk forholdene [her](#) .
Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.



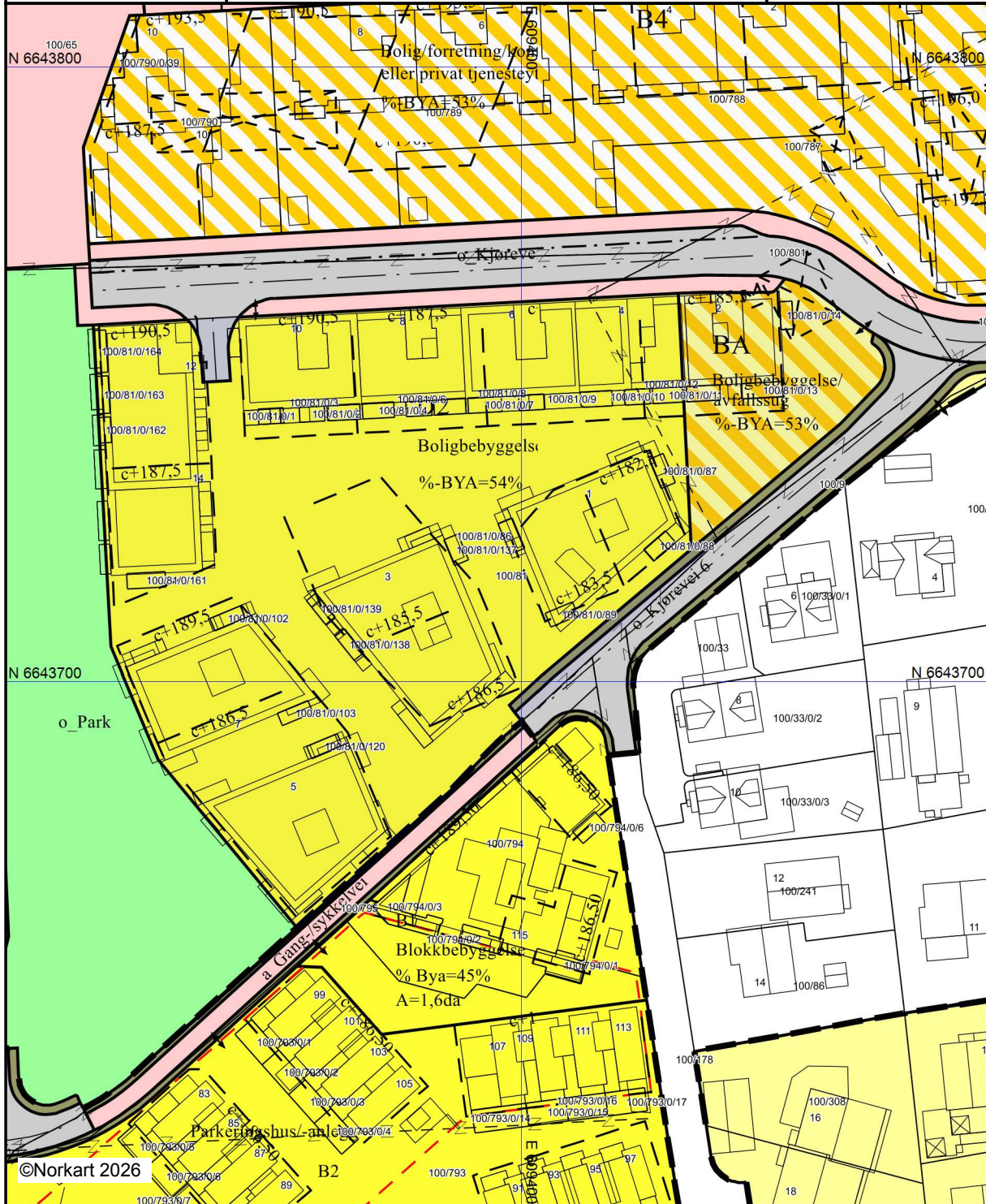
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

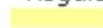



©Norkart 2026

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













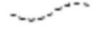

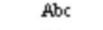



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Tunnel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde

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 3000m² 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: 18m² felles + 7m² privat

C- og D-feltene: 25 m² felles + 5 m² 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 sykkelparkingsplasser 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 m² tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m² kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m² 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.

017

MASSERUD GÅRD

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 017.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B2)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt B1 og B3)
- Boligbebyggelse (felt B4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (o-kjørevei, f-kjørevei)
- Fortau (o-fortau)
- Gang/ sykkelvei (o-gang/sykkelvei, a-gang/sykkelvei)
- Annen veigrunn - grøntareal

Hensynssone

- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø

§ 3

Boligbebyggelse

Utnyttelse

% BYA som vist på plankartet.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i % BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal følge terrenget og trappes ned til kotehøyde oppgitt på plankartet.

Mindre takoppbygg, for heis, trapp og tekniske installasjoner, tillates å overskride maksimal kotehøyde. Nødvendige rekkverk og evt delvis overbygget uteplass ved anleggelse av takterrasser tillates oppført over maks kotehøyde. Eventuelle oppbygg skal være maximum 2,5 m og ikke utgjøre mer enn 15 % av hele takflaten. Installasjoner og rekkverk skal utformes i et materiale og utføres slik at det harmonerer med resten av bygget.

Nedgang og nedkjøring til parkeringskjeller, sykkelparkering, anlegg for renovasjon, forstøtningsmurer, trafo, uteplasser og utvendige trapper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Utforming

Boligbebyggelsen med uteområder og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet. Forstøtningsmurer innenfor området skal utformes med høy kvalitet. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en estetisk redegjørelse for utformingen.

Det tillates opparbeidet et forsamlingslokale i felt B3.

Ved byggesøknad skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orientering- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig.

Fellesarealer

Interne gangveger, som skal benyttes av utrykningskjøretøy, skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbart atkomst for utrykningskjøretøy. Alle boenheter innenfor planområdet skal ha gangadkomst med under 5 % stigning til adkomstvei. Interne gangforbindelser skal være allment tilgjengelige.

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra Tunveien til turvei syd for planområdet, denne skal være universelt tilgjengelig.

For hver boenhet skal det settes av minimum 40 m² uteoppholdsareal innenfor hele planområdet. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol – og lysforhold skal tilfredsstilles. Hage, balkong og takterrasse kan inngå som en del av uteoppholdsarealet.

Det skal være en lekeplass per 20 boliger for område B1, B2 og B4. For område B3 skal det være en lekeplass per 50 boliger. Lekeplassene skal være 150 m² store og skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering, oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse. Dersom noen av disse lekeapparatene ikke er aktuelle, kan man bytte til annet lekeapparat av tilsvarende kvalitet. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes på de deler av tomte som ikke bebygges.

Ved nyplanting av fellesområder skal det plantes vekster med lite pollenutslipp.

Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg. Besøksparkering kan tillates etablert på terreng.

Innenfor feltet skal det opparbeides minimum 1,3 biloppstillingsplasser og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. 5 % av biloppstillingsplassene i hvert parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra gjesteparkeringsplasser. Felles parkeringsanlegg i kjeller skal ha innvendig fri høyde på minst 2,20 m. Fall på parkeringsplasser skal ikke overstige 5 %. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, skal være 4,5 m x 5,0 m. Parkeringsplasser for elektriske rullestoler, scootere eller lignende skal være 1,75m x 2,0 m. Parkeringsplasser for HC og elektriske rullestoler skal plasseres nær heis eller inngang.

I alle felt skal det opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Plan for utomhusarealer

Før det gis rammetillatelse for bygging innenfor planområdet skal godkjent plan for utomhusarealer for hele området foreligge.

Det skal utarbeides plan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for utomhusanlegg og grønnstruktur for hvert byggetrinn. Planene skal vise endelig inndeling i eventuelle tomteparseller, kotehøyder, kjøreveger, gangveger, eventuell parkering på bakkeplan, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, støyskjerming, beplantning og vegetasjon, materialvalg, møblering, belysning og eventuell trafo.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomst

Felles kjørevei 2, fra Losbyveien, gjøres gjeldende for gnr/bnr 100/9, 100/180, 100/309 og 100/64, samt senere fradelte parseller fra disse.

Felles kjørevei 1, fra Tunveien, gjøres gjeldende for gnr/bnr 100/567, 100/568, 100/588, 100/569, 100/589, 100/587, 100/575, 100/573, 100/572, 100/571, 100/590 og 100/570 samt senere fradelte parseller fra disse.

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei nord på området skal opparbeides som en kjørbare gangvei, og tillates benyttet for kjøretøyer for drift og betjening av bebyggelsen og utomhusområdene i planområdet, herunder brann- og andre utrykningskjøretøyer, renovasjon og andre kjøretøyer for drift og vedlikehold, samt varetransport/flyttebiler til boligene. Gang- og sykkelvei skal være allment tilgjengelig.

§ 5

Hensynssoner

Innenfor sonen med angitt særlige hensyn – bevaring naturmiljø, gjelder et generelt byggeforbud. Naturlig vegetasjon skal søkes bevart. Det tillates opparbeidelse av gangstier i vernesonen, for å koble seg på eksisterende turvei sør for planområdet, og justeringer av terreng i forbindelse med utbygging av tomten. Etter byggeperioden skal terreng istandsettes og opparbeides med stedegen vegetasjon.

§ 6

Støy- og luftforurensning

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), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

§ 7

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 drepsvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse på området skal det gjennomføres radonundersøkelse og eventuelle sikringstiltak utredes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal områdestabilitet og fundamenteringsmåte dokumenteres og være godkjent av geotekniker.

Det skal foreligge godkjent byggeplan for infrastrukturen før arbeidene kan igangsettes. Byggeplanene skal godkjennes av kommunen. Byggeplan for avkjørsel fra Losbyveien skal også godkjennes av Statens vegvesen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 og B2 skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Gang- og sykkelvei skal være allment tilgjengelig.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B3 og B4 skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet. Dersom utbyggingen i planområdet blir gjennomført før realiseringen av Nordliveien etappe III, skal dagens adkomst fra Losbyveien fv.353 opparbeides i henhold til håndbok 017 veg- og gateutforming og byggeplan for avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen. Dersom Nordliveien etappe III skal legges til grunn, skal adkomsten opparbeides i henhold til denne reguleringsplanen og byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen

Dersom eksisterende tursti syd for planområdet endres i forbindelse med utbyggingen av felt B3, skal ny trasè være ferdig opparbeidet før denne utbyggingen starter. Turstien skal være allment tilgjengelig gjennom anleggsperioden.

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for det siste huset i trinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 26.06.2013, som sak nr. 057/13.

Se verbalvedtak i kommunestyresak 057/13, oversendt administrasjonen.



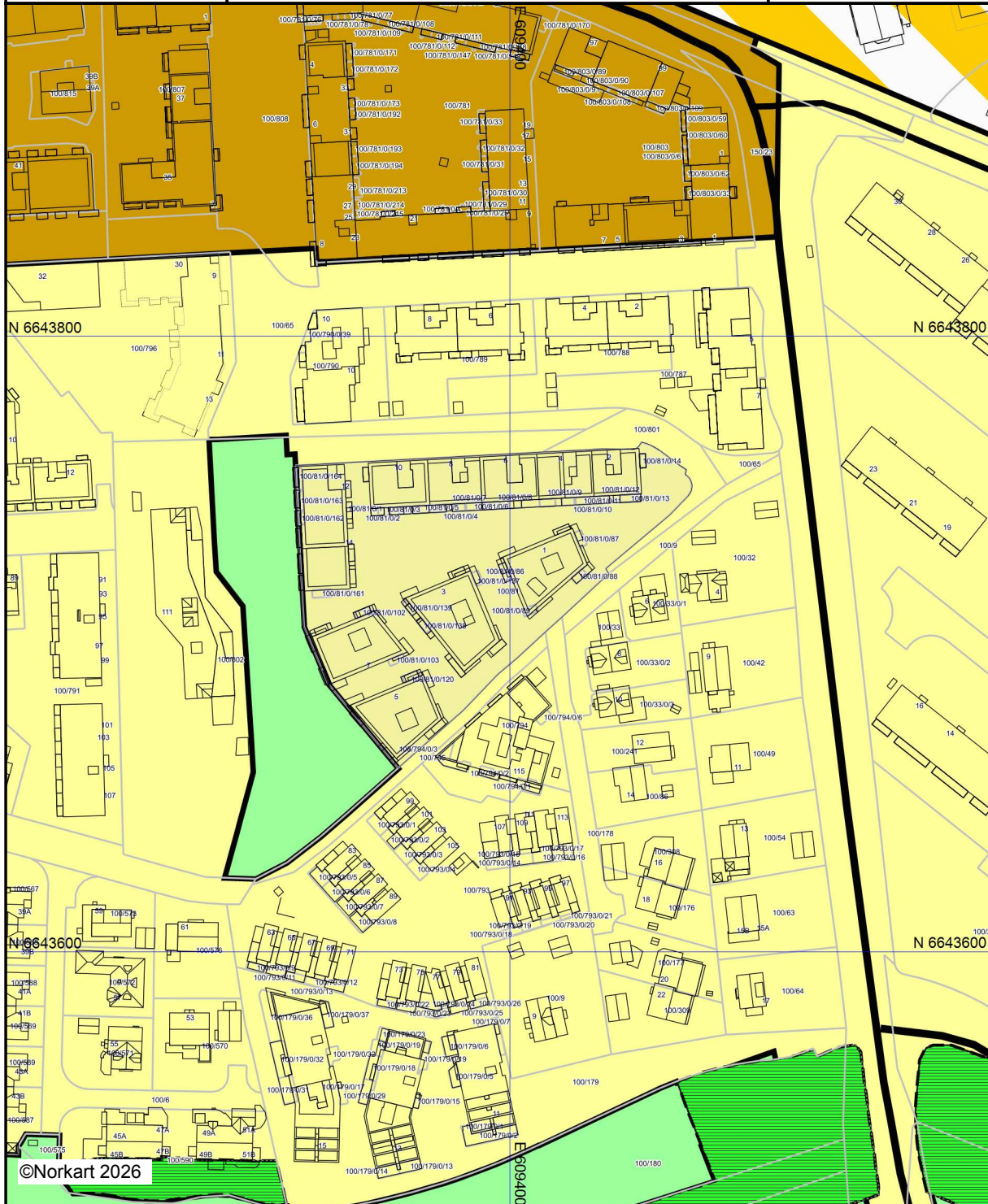
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000



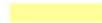



UTM-32







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 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	121
Adresse	Bergerveien 5, 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	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 8 031 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	6 943 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	D2
	Delareal	900 m ²
	Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Delareal	57 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV 6
	Delareal	53 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV 4
	Delareal	65 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_Annen veggrunn - g

Id	2013003
Navn	Masserud gård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2013

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	12 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	AVG



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/81/0/121
Adresse: Bergerveien 5
Utskriftsdato: 18.03.2026
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

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer
Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog
kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6

2.1 Krav om reguleringsplan 6

2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6

4.1 Geografisk avgrensning 6

4.2 Avgrensning etter type tiltak 6

4.3 Utforming og sosial boligbygging 6

4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7

5.2 Avkjørsel 7

5.3 Overvann og VA 7

5.3.1 Overvann 7

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7

5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7

5.3.4 Avstandskrav 7

5.4 Renovasjon 8

5.5 Fjernvarme 8

5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8

6.1 Definisjoner 8

6.2 Vurderingsgrunnlag 8

6.3 Skiltplan 8

6.4 Plassering 8

6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9

7.1 Utforming 9

7.2 Boligsammensetning 10

7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10

8.1 Kvalitetskrav 10

8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11

8.3 Privat uteoppholdsareal 11

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy	13
10.1 Støyfølsomme bruksformål	13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone	14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold	14
10.4 Ny støyende virksomhet	14
10.5 Bygge- og anleggsfase	14
11. Lokal luftkvalitet	14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet	14
12. Kulturminner	14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi	14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi	15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner	15
13. Naturmangfold og blågrønne strukturer	15
13.1 Blågrønne strukturer	15
13.2 Naturmangfold	16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold	16
13.4 Raviner	17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø	17
14. Masseforvaltning	17
14.1 Massebalanse	17
14.2 Plan for jordflytting	17
15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred	17
16. Handel og forretning	17
17. Anleggsperioden	17
17.1 Trinnvis utbygging	17
17.2 Anleggsperioden	17
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	18
18. Byggeområder for bolig	18
18.1 Bolig	18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse	18
18.2.1 Definisjoner	18
18.2.2 Utforming	18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling	18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur	18
18.2.5 Terrengtilpasning	18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse	18
18.2.7 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
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ..	20
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
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE	23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene	22
35.1 Lørenskog sentrum	22
35.2 Lørenskog stasjonsområde	23
35.3 Visperud	23
35.4 Fjellhamar	23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen	24
RETNINGSLINJER FOR MARKA	24
36. Retningslinjer for Marka	24
37. PLANLISTE	25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis

tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides 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 m² – 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 m² 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, tabell 1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per

boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel- plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % 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 ² skal det etableres én biloppstillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m ² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m ² 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 ² BRA	
Beverting		0,1	1	Per 100 m ² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m ²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m ²	

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 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

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 tilfredsstillles. 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 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

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 byggt teknisk 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

Bebyggelse 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 m² og 50 m².

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 m², 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 skrånninger 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 m² 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 Skårer-sletta. 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

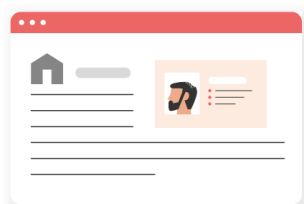


Lørenskog
kommune

15. mars 2023

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BOG7879
Matrikkel: 3222-
Bruksenhet: H0203
Andelsnr: 000/81/0/121



Hjemmelshavere:

Burcu Navruz, Hüseyin Navruz



Adresse:

Bergerveien 5, 1475
FINSTADJORDET

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 81, Seksjonsnr 121	Kommune:	3222	Lørenskog	
Adresse:		Grunnkrets:	406	Benterud	
Veiadresse:	Bergerveien 5, gatenr 1540	Valgkrets:	4	Rasta	
(fra bruksenhet)	1475 Finstadjordet	Kirkesogn:	2061001	Skårer	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.05.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	705/211 106
Arealkilde:				Areal felles tomt:	7 698,4 kvm
Arealmerknad:					

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:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3222/100/81	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3222/100/81/0/1	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/2	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/3	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/4	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/5	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/6	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/7	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/8	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/9	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/10	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/11	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/12	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/13	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/14	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/15	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/16	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/17	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/18	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/19	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/20	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/21	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/22	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/23	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/24	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/25	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/26	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/27	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/28	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/29	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/30	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/31	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/32	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/33	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/34	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/35	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/36	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/37	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/38	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/39	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/40	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/41	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/42	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/43	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/44	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/45	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/46	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/47	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/48	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/49	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/50	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/51	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/52	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/53	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/54	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/55	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/56	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/57	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/58	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/59	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/60	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/61	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/62	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/63	0,0
		Mottaker	3222/100/81/0/64	0,0

Mottaker	3222/100/81/0/65	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/66	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/67	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/68	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/69	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/70	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/71	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/72	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/73	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/74	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/75	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/76	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/77	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/78	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/79	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/80	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/81	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/82	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/83	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/84	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/85	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/86	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/87	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/88	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/89	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/90	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/91	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/92	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/93	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/94	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/95	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/96	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/97	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/98	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/99	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/100	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/101	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/102	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/103	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/104	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/105	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/106	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/107	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/108	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/109	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/110	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/111	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/112	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/113	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/114	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/115	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/116	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/117	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/118	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/119	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/120	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/121	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/122	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/123	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/124	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/125	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/126	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/127	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/128	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/129	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/130	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/131	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/132	0,0

Mottaker	3222/100/81/0/133	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/134	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/135	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/136	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/137	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/138	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/139	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/140	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/141	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/142	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/143	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/144	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/145	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/146	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/147	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/148	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/149	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/150	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/151	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/152	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/153	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/154	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/155	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/156	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/157	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/158	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/159	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/160	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/161	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/162	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/163	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/164	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/165	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/166	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/167	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/168	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/169	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/170	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/171	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/172	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/173	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/174	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/175	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/176	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/177	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/178	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/179	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/180	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/181	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/182	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/183	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/184	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/185	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/186	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/187	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/188	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/189	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/190	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/191	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/192	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/193	0,0

Seksjonering	Forretning:	30.03.2020	Avgiver	3222/100/81	-332,9
	Matrikkelført:	27.04.2020	Etablert/Endret	3222/100/81/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3222/100/81/0/19	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/20	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/21	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/22	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/23	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/24	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/25	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/26	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/27	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/28	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/29	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/30	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/31	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/32	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/33	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/34	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/35	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/36	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/37	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/38	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/39	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/40	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/41	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/42	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/43	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/44	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/45	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/46	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/47	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/48	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/49	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/50	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/51	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/52	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/53	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/54	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/55	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/56	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/57	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/58	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/59	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/60	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/61	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/62	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/63	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/64	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/65	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/66	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/67	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/68	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/69	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/70	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/71	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/72	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/73	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/74	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/75	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/76	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/77	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/78	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/79	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/80	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/81	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/82	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/83	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/84	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/85	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/90	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/91	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/92	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/93	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/94	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/95	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/96	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/97	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/98	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/99	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/100	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/101	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/104	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/105	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/106	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/107	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/108	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/109	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/110	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/111	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/112	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/113	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/114	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/115	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/116	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/117	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/118	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/119	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/121	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/122	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/123	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/124	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/125	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/126	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/127	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/128	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/129	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/130	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/131	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/132	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/133	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/134	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/135	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/136	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/140	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/141	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/142	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/143	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/144	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/145	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/146	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/147	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/148	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/149	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/150	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/151	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/152	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/153	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/154	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/155	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/156	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/157	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/158	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/159	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/160	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/165	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/166	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/167	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/168	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/169	0,0

Etablert/Endret	3222/100/81/0/170	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/171	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/172	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/173	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/174	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/175	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/176	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/177	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/178	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/179	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/180	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/181	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/182	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/183	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/184	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/185	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/186	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/187	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/188	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/189	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/190	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/191	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/192	0,0
Etablert/Endret	3222/100/81/0/193	0,0
Mottaker	3222/100/81/0/1	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/2	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/3	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/4	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/5	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/6	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/7	13,7
Mottaker	3222/100/81/0/8	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/9	12,9
Mottaker	3222/100/81/0/10	10,3
Mottaker	3222/100/81/0/11	13,0
Mottaker	3222/100/81/0/12	13,7
Mottaker	3222/100/81/0/13	17,1
Mottaker	3222/100/81/0/14	9,3
Mottaker	3222/100/81/0/86	13,3
Mottaker	3222/100/81/0/87	12,9
Mottaker	3222/100/81/0/88	11,8
Mottaker	3222/100/81/0/89	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/102	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/103	11,8
Mottaker	3222/100/81/0/120	11,7
Mottaker	3222/100/81/0/137	11,2
Mottaker	3222/100/81/0/138	10,0
Mottaker	3222/100/81/0/139	10,0
Mottaker	3222/100/81/0/161	15,8
Mottaker	3222/100/81/0/162	7,5
Mottaker	3222/100/81/0/163	10,9
Mottaker	3222/100/81/0/164	12,4

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
Bergerveien 5	H0203	Bolig	70,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	416,0	Rammetillatelse:	22.03.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 080,0	Igangset.till.:	02.05.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 080,0	Midl. brukstil.:	28.08.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	300675913			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		416,0		416,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS

E-post: afrim@boaeiendom.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Berger Hage Boligsameie

Megleropplysninger

19.03.2026

Vi viser til forespørsel av 18.03.26

Boligselskap: Berger Hage Boligsameie
Organisasjonsnr: 925 187 399
Gnr./bnr: 100 / 81
Eier(e): Burcu Navruz / Hüseyin Navruz

Seksjons-/andelsnr: 121
Adresse: Bergerveien 5, 1475 Finstadjordet

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bergerhage
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/bergerhage/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Fremtind Forsikring, avtalnr. 3185162
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Tinglyses på seksjon 193 (se vedtekter).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.005,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 469,- pr. md.
Parkering a kr 150,- pr kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.624,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 170	kr 624

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Berger Hage Boligsameie,
avholdt 10. april 2025, kl. 18.00, Benterud skole

Møtet ble åpnet av:

Fra BORI møtte: Willy Midtbø

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 36 stemmeberettigede, 3 fullmakter
totalt: 39 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Stefan Vu ble valgt til sekretær.

Tor Bryn og Tony Wengel
til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: OK Tatt til orientering

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: OK Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Til orientering / godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Til orientering / godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Forslag styrehonorar:

Forslag: 300 000
330 000

Vedtak: 330

Til valgkomite

Forslag : 15 000

vedtak 15 000

SAK 5 INNKOMNE SAKER

1) Godkjenning av vedtektsendring

Endring av 2.-1: Fjerne ^{nest} siste setning
deler av ta bort 5%

Vedtak: Endring godkjent

2) Opprette en egen sosialkomite i sameiet

Vedtak: Forkaste forslaget

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år:

Valgt ble: **Stein Ottem**

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: **Erik Alm**


C) Valg av varamedlemmer :

Valgt ble: **Christian Gishett**
Nina Nordvold


D) Valg av valgkomite :

Valgt ble: **Hans Petter Østreng**
Cathrine Ottem


Protokollen undertegnes av:



Protokollvitne



Møteleder



Protokollvitne

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Stein Ottem

Styremedlem: Erik Alm

Styremedlem: Helge Mobergeth

Styremedlem: Stefan Vu

Styremedlem: Bessy Berntzen

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Berger Hage Boligsameiet avholdes 10.04.2024
kl 18:00, Sted Benterud Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, 19.03.2025

I styret for Berger Hage Boligsameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Bruk av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere:

- 1) Godkjenning av vedtektsendringer
- 2) Forslag om egen sosialkomite i sameiet.
- 3)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av nestleder for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Andre utvalg.

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Berger Hage Boligsameie,
avholdt 10. april 2025, kl. 18.00, Benterud skole

Møtet ble åpnet av: Stein Ottem

Fra BORI møtte:

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 36 stemmeberettigede, 3 fullmakter
totalt:39 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Stefan Vu ble valgt til sekretær.
Tor Bryn og Tony Vengel til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Forslag styrehonorar:

Forslag: Kr 330 000,-

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 5 INNKOMNE SAKER

1) Godkjenning av vedtektsendring

Siste setning andre avsnitt i punkt 2-1 fjernes: Andelen juridiske personer skal ikke overstige fem (5%) av boligmassen

Vedtak: Enstemmig godkjent

2) Opprette en egen sosialkomite i sameiet

Vedtak: Forslaget forkastes

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år:

Valgt ble: Stein Ottem

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Erik Alm

C) Valg av varamedlemmer:

Valgt ble: Christian Gisholt
Nina Norvold

D) Valg av valgkomite:

Valgt ble: Hans Petter Østreng
Cathrine Ottem

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø //Sign
Møteleder

Tor Bryn // Sign
Protokollvitne

Tont Vengel//Sign
Protokollvitne

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Stein Ottem
Styremedlem: Erik Alm
Styremedlem: Helge Mobråthen
Styremedlem: Stefan Vu
Styremedlem: Bessy Berntzen

Trivselsregler for Berger Hage

Trivselsreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter" Brudd på trivselsreglene kan medføre reaksjoner i henhold til vedtektene.

1- FORMÅL

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

Trivselsreglene har til hensikt å gjøre Berger Hage Boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og unødvendige utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen vår.

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

2 - Hensyn

Støyende arbeid må opphøre etter klokken 21:00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager og ingen slike arbeider på søndag og helligdager.

Det skal være generell ro etter 23:00.

3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameie/styret etter skriftlig varsel og for eiers regning etter 14 dager fra mottatt klage.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I Sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner, og ikke brukes som oppbevaring for annet.

4 – Kjøring og parkering

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Innkjøring forbudt gjelder uansett.

Parkering på stikkveiene foran inngangene skal kun forekomme for varelevering og innflytting.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen

5 – Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppel sug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må kastes i beholder i Per O Lunds gt. Glass og Aluminium skal også i egen beholder på samme sted.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal **ikke** søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

Det er kameraovervåkning ved søppel anlegget vårt.

6 – Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se innside postkasse.

7 - Grilling

Det er kun tillat med elektrisk / gassgrill i sameiet. Dersom gassbeholder skal oppbevares på egen terrasse/balkong så må beholder stå oppreist og ikke utsettes for sterk varme, og sikre god avstand til brennbare materialer. Gassbeholdere må **ikke** oppbevares i kjeller/garasje uansett.

8 - Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører til styret og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangspunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier 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 og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

9 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

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

§ 10 Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på sameiets område, terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

11 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttids parkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Parqio app skal benyttes for å registrere parkering. Passord for garasjen er som følger: Bergerhage2024!

12 - Bruk av garasjelegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjelegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillat

13 - Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.

Korttids utleieleie utleie via Air BNB eller lignende er ikke ønskelig

Styret oppfordrer alle seksjonseiere som ønsker å leie ut sin bolig til å gjøre dette gjennom utleiebyrå. Styret og forretningsfører skal informeres om dette.

Gjentatte klager på leietakere vil kunne medføre bortvisning.

14 - Brudd på husordensreglene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Vi behandler alle klager konfidensielt.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal benytte gjeldene bolig.

Balkongvett:

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på balkonger, som parabol, varmpumper, kjølfrys etc.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Med vennligst hilsen

Styret i Berger Hage Boligsameiet.



VEDTEKTER – mars 2025
for
BERGER HAGE BOLIGSAMEIE
(org.nr. 925187399)

1.Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Berger Hage Boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt med 101 boligseksjoner på bygg A og F oppført og innflyttet i trinn 1 og deretter 91 boliger i byggene B, C, D og E i trinn 2. Under blokkene er det en felles garasjekjeller som inneholder bl.a. tekniske rom, boder, sykkel- og parkeringsplasser, trapper og heisopp ganger. Det er heis fra hvert bygg til garasjekjeller.

Det er etablert felles takterrasse på bygg A, B og deler av bygg E.

Sameiet ble bygd ut i to trinn hvor henholdsvis trinn 1 ble innflyttet 2. kvartal 2020 og trinn 2 i 3. kvartal 2020.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger, bod og terrasser inngår i bruksenheter for boligene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrørens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører fra kjeller, balkong og terrasser, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann, avløp og gulvvarme fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til og med felles sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1. Eierseksjoner

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse med mindre andre bestemmelser i disse vedtekter begrenser dette.

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet (slik som trivselsregler, parkeringsregler etc)

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i Sameiet.

Det er tillatt med kameraovervåkning innenfor enhver tids gjeldende lover og regler.

2-2. Garasjeanlegg

2-2-1. Disponering garasjeanlegg

Alle sameiere/leietakere har tilgang til garasjeanlegget med kjøreatkomst, atkomst til trappeoppgang/heiser til de enkelte bygg, samt sykkel-parkeringplasser og diverse nummererte boder som tilhører respektive sameiere. Styret disponerer diverse tekniske rom og bod. Garasjeanlegget fungerer også som alternativ rømningsvei/atkomstvei under gitte situasjoner.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjelegget. Bruken av garasjelegget må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

2-2-2. Eierforhold parkeringsplasser

Det er 223 oppmerkete parkeringsplasser i garasjelegget, hvorav 11 er avsatt som gjesteplasser. Ingen sameiere kan eie mer enn 2 parkeringsplasser med mindre Styret har tillatt noe annet.

Nummererte parkeringsplasser er kjøpt separat av enkelte sameiere eller utgjør gjesteplasser for Sameiet med egne parkeringsregler.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet følge den respektive sameier, og kan bare fremlegges for salg til andre eiere i Sameiet eller inngå som ekstra gjesteplasser dersom Styret finner det hensiktsmessig. Ved salg og utleie skal dette meldes skriftlig til Styret og forretningsfører med nødvendige formalia. Ved eierskifte må det påregnes et eierskiftegebyr til forretningsfører.

2-2-3. HC-plasser

Garasjelegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Det påhviler Styret å påse at HC-plassene er tilgjengelige for de som kan dokumentere behov for slik plass. Styret kan ved behov tilstrebe bytte/overføring av parkeringsplass samt eventuell tilhørende bod i bakkant for å legge behovene bedre til rette for bruk av HC-plasser. Det er imidlertid ikke gitt at slike behov kan oppnås.

2-2-4. Ladning av el-bil

Det er lagt til rette for at alle private parkeringsplasser kan få installert ladestasjon for el-bil ladning. Det er den enkelte sameier som må bestille og bekoste installasjonen, som må skje gjennom den til enhver tid operatør av ladeanlegget som Sameiet har avtale med. Ladebrikkene til de enkelte gir tilgang til ladeboksene og innebærer direkte fakturering hver måned. Styret inngår avtale med operatørselskapet om drift og vedlikehold. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er levert og montert av operatørselskapet for ansvarlig parkeringsplasser sin regning.

2-2-5. Ansvar, drift og vedlikehold

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til annet enn plassering av kjøretøy eller tilhenger innenfor grensene for den enkelte plass. Ved overtredelse kan Styret påtale forholdene og etter nærmere varsel, fjerne eventuelle gjenstander for parkeringsplasser sin regning.

Det påhviler alle brukere en plikt til å melde fra til Styret om skader, selvforskyldt eller ei, på alle bygningslementer, installasjoner eller kjøretøyer. Sameiet har installert kameraovervåkning i garasjen for å ivareta sikkerhet og tilsyn ved uønskede hendelser. Dokumenterte skader/utgifter vil bli belastet skadevolder.

Styret sørger for drift av alle støttefunksjoner. Feiing og vask av garasjen skjer 1 gang årlig på forsommeren. Da må alle kjøretøy vekk fra sine plasser på aktuell dag etter nærmere oppslag/orientering til sameierne. Eventuell borttauing og fjerning av hensatte gjenstander må påregnes bli gjennomført for parkeringsplasser sin regning.

Felleskostnader for særskilt drift og vedlikehold av garasjeplassene budsjetteres årlig og fordeles eierne av de enkelte plasser gjennom månedsleien. Eventuelle månedlige justeringer bestemmes av Styret.

3. Bruk av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller hindre rømningsveier. Private gjenstander eller søppel skal ikke hensettes på fellesarealer.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning av Styret/Årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise, paviljonger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og inn-glassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

Styret fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningsmassen og etter forutgående vedtak i Sameiet og/eller Styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, eventuelle varmekabler og varmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom og inntaksskap for gulvvarme må inspiseres og brukes/vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier anbefales å følge informasjon i «Brukerveiledning bolig» som ble utlevert ved overtagelse av seksjonene, både med tanke på reklamasjon overfor utbygger og vedlikehold.

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og private terrasser.

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

(5) Oppdager seksjonseier skader i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til Styret.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) De seksjonene som har private takterrasser, plikter selv å vedlikeholde takterrassen (inklusive plante kasser og skillegerder).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer/isolerglass og ytterdør til byggene ved fremtidig fornyelse, eller utskifting av utvendige tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i

bærende konstruksjoner med unntak av eventuelle varmekabler den enkelte seksjonseier har installert. I tillegg kommer varmeveksler/installasjoner felles for boligene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra Sameiet.

(6) Felles takterrasser, skillevegger (mot felles og private takterrasser) og plante kasser er Sameiet pliktig til å vedlikeholde. Beplantning på uteområdet kan ikke bli mer enn 2 m høye.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene eller nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader etter spesifisert regning fra forretningsfører. Fakturabeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, buskklipping, vaktmestertjenester, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer og valgkomité, kommunale avgifter, drift og serviceavtaler for tekniske installasjoner, fellesarealer, lekeplasser o.l.

(3) Fjernvarmen vil bli belastet samtlige eierseksjoner etter avregningsdata fra leverandør, og vil fremstå som særskilt post i felleskostnadene.

(4) Kostnader for etablering av fellesanlegg for TV og internett og avtaler inngått med aktuelle leverandører, inngår i felleskostnadene, unntatt avtaler den enkelte beboer inngår med teleleverandør.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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 trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret bestemmer om og når varamedlemmer skal innkalles.

(3) Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. En valgkomité, bestående av en til to personer, som foreslås av Styret/Årsmøtet, legger frem en innstilling til kandidater, basert på en instruks utarbeidet av Styret. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Innkalling med agenda og eventuelle sakspapirer skal foreligge senest 2 dager før møtet.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokoll fra møtene skal fremlegges innen 1 uke for de fremmøtte for eventuelle bemerkninger/presiseringer i løpet av 2 dager på og endelig protokoll sendes ut senest 14 dager etter avholdt møte.

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. Styret skal til enhver tid ha egen prosedyre for valgkomiteén.

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 deres nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av Årsmøtet eller Styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

(2) Et flertall i 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.

(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 de saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Styret innkaller til Årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. I begge tilfeller skal det gis skriftligbeskjed til forretningsføreren.

(2) Innkalling 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 (2/3) 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 8-2 (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 årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer og valgkomité
- Behandle vederlag til styret og valgkomité

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en (1) uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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 tilstede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på Årsmøtet og 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 med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder Årsmøtet med mindre Årsmøtet med mindre enn Årsmøtet velger en annen leder. Møteleder behøver ikke 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 en 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 Årsmøtet

I Årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres sakene 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. Ved valg kan Årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er vedtatt i loven.

(2) Det kreves flertall på minst to tredjedeler (2/3) 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 en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Endring av vedtektene

8-9 Flertallskrav ved særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 (5) 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 (5) prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene på Årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg at samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten (1/2) av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende krever beslutninger fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealer vedlike
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt 5

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor Sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- d) Pålegg eller krav etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot seg selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig

9. Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65.



Adresse

Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262820

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300675913

Gårdsnummer

100

Bruksnummer

81

Seksjonsnummer

121

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,5 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

93,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

101,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 368 kWh



Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bergerveien 5, 1475 FINSTADJORDET



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0030
Adresse	Bergerveien 5		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Burcu Navruz		
Selgers navn	Huseyin Navruz		

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?

09.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Utleieforsikring

Polise/avtalnr.:

0770291

Våtrom

Initialer selger:

B N
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på 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

Initialer selger:

B N
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

Initialer selger:

B N
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 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

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

- Nei Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

B N

H N

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

Tilleggs kommentar

Initialer selger:

B N

H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Eier har ikke selv bodd i leiligheten. Den har vært utleid, men vi har kjennskap til leiligheten.

Initialer selger:

B N

H N

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 forsikringsselskapets sikk 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigende 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 næringsseidom
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 og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 19.03.2026

Signert av *Burcu Navruz*

Signert av *Huseyin Navruz*

Initialer selger:
B N
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):