

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Øvre Grønliveien 4 A, 1464 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 376, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 14.09.2025

Oppdragsnr.: 15467-2874

Referansenummer: ZF1232

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

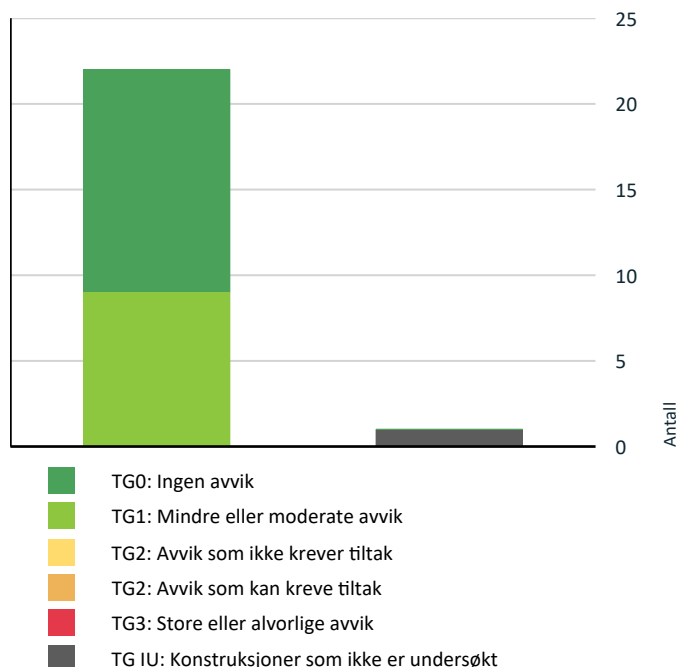
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Seksjonert boligblokk med 4 etasjer, kjeller og garasjeplan. Eiendommen antatt fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv prefabriserte etasjeskillere. Betong i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte flislagte trapper og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis med adkomst garasjeanlegg. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB44. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst en vestvendt terrasse på bakkeplan på 6,5m² fra stue og en østvendt på 2m² fra soverom. Begge terrasser grenser mot fellesareal og er kun merket med brostein som grense.

INNSENDIG

Overflater

Gulvoverflater har enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabriserte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

Garderobe

Garderobeskap montert på soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Toalett med veggmontert systerne. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkopleit leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

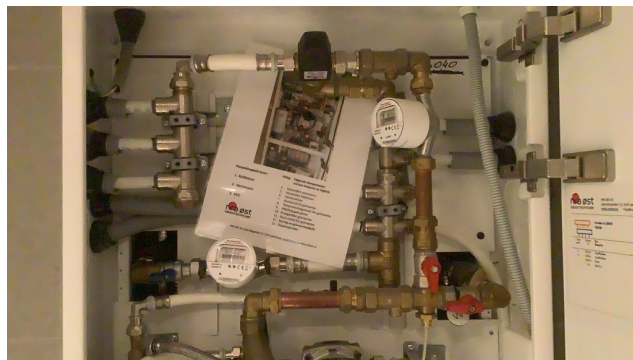
! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleit leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekranter på bad.



! TG 0 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten. Aggregat plassert i tak i bod.

! TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

! TG 0 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

! TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt badet rom.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Anlegget er fra byggeår.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

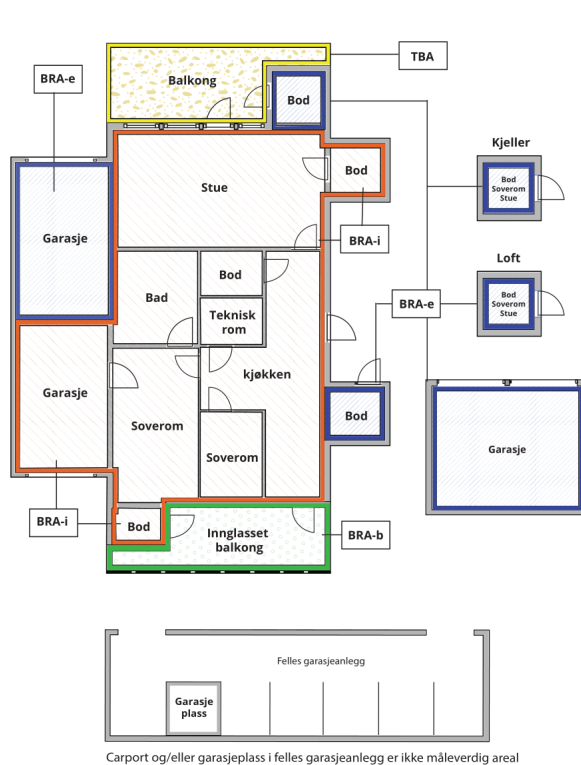
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56			56	9
Kjeller		5		5	
SUM	56	5			9
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.60m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Cato Engebakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	376		4	3304.6 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Øvre Grønliveien 4 A

Hjemmelshaver

Cato Engebakken

Boligselskap

Sameiet Parken Fjellhamar

Eierandel

57 / 5550

Forretningsfører

Olavsgaard Eiendom AS

Organisasjonsnr

932727714

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende i et nyere etablert boligområde ved Fjellhamar med kort vei til tog stasjon og bussholdeplass, skoler, barnehager og flotte turområder.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 44 i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

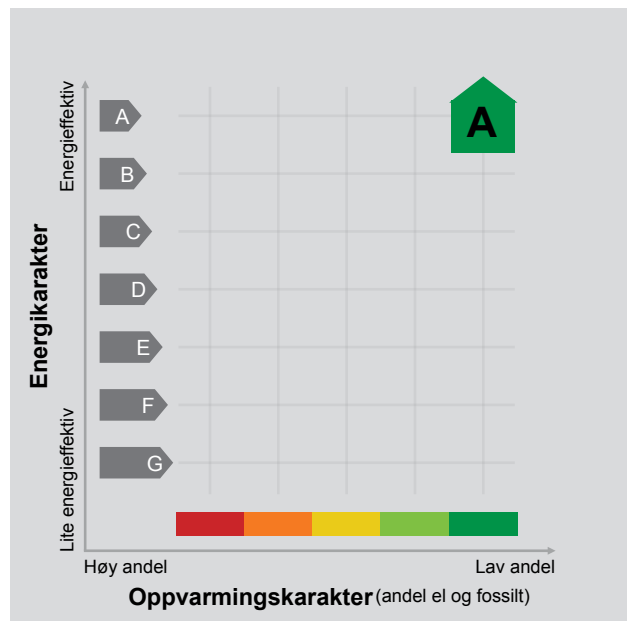
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Grønliveien 4A
Postnummer	1464
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300849816
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	5c447956-97c5-42f9-8f87-7e63c316fd29
Dato	13.11.2023
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ ANNA BJØRNØY DØRHEIM



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

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

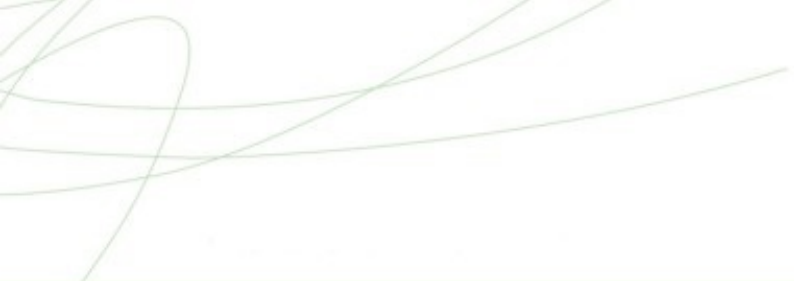
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Grønliveien 4A

Postnummer: 1464

Sted: FJELLHAMAR

Kommune: Lørenskog

Bolignummer: H0105

Dato: 13.11.2023 11:44:38

Energimerkenummer: 5c447956-97c5-42f9-8f87-7e63c316fd29

Kommunennummer: 3029

Gårdsnummer: 107

Bruksnummer: 376

Seksjonsnummer: 0

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300849816

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	15 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	56 m ²
Totalt BRA	56 m ²
Oppvarmet luftvolum	146 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	19,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,22 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,25
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Anna Bjørnøy Dørheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 063 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 944 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 063 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 359 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 704 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 063 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,4 %
--------------------------------------	--------



Lmr Arkitektur AS
Rosenkrantz gate 15
0160 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
20/5823- 98

Deres referanse:

Dato:
05.12.2023

Midlertidig brukstillatelse - Del 1 - Boligbygg

Adresse Øvre Grønliveien 2 Øvre Grønliveien 4 A, B, C og D Øvre Grønliveien 6 A, B, C og D	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/376//	Bygning
Ansvarlig søker Lmr Arkitektur AS Rosenkrantz gate 15 0160 OSLO	Tiltakshaver Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN	
Tiltakets art: Boligbygg	Bygningstype: Boligblokker/kontor	

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

Søknad om midlertidig brukstillatelse del 1 for deler av tiltaket er mottatt 16.11.2023. Bekreftelse på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk ble mottatt 01.12.2023. Brukstillatelsen gjelder for boligblokkene med parkeringskjeller, og tilhørende utearealer med tilsammen 61 boenheter. Næringsarealene er ikke en del av denne søknaden.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 28.01.2021 for oppføring av 2 nye boligblokker med kontorlokaler og felles underjordisk garasje (20/5823-28).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider, fundamentering råbygg/betong for U2 og U1 (kjelleretasje) ble gitt 11.10.2021 (20/5823-35).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for resterende bygg – foruten utomhusareal og næringslokalene i underetasje (U1) ble gitt 25.07.2022 (20/5823-59).
4. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 for regulert høyde ble gitt den 14.04.2023 (20/5823-71).
5. Endringstillatelse for oppføring av pipeløp for leilighet 6A-H0403 ble gitt den 14.04.2023 (20/5823-72).
6. Igangsettingstillatelse del 3 for utomhusarbeider ble gitt 26.05.2023 (20/5823-76). Endringstillatelse for takflate ble gitt den 29.09.2023 (doknr. 20/5823-83).
7. Igangsettingstillatelse del 4 for hele tiltaket ble gitt 05.12.2023 (20/5823-97).

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.03.2024.

- Næringslokaler

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9

og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan versjon 10
Tegning ny plan 1
Kart

Kopi til:
Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN

Intern kopi til:

Referat årsmøte – Sameiet Parken Fjellhamar

Dato: 8.05.2025 Kl 18.30

Sted: Olavsgaard Hotell - kursavdelingen

Sak 1 Åpning av ordinært årsmøte

Møtet ble åpnet av styreleder Øyvind Henriksen.

Sak 2 Valg av møteleder

Vedtak:

Øyvind Henriksen ble valgt til møteleder.

Hilde Heggen Eriksen ble valgt som protokollfører.

Opptak av navnefortegnelse

	<i>Andel</i>	<i>Tilstede</i>	<i>Fullmakt</i>	<i>Fravær</i>
SUM BOLIG - EIERBRØK	4929	1885	0	3044
SUM BOLIG – ANTALL	61	22	0	39

Stasjonsgaarden AS	Næring	596	596		
SUM NÆRING – EIERBRØK		596	596	0	0
SUM BOLIG OG NÆRING - EIERBRØK		5525	2481	0	2744

Opptelling viste følgende fordeling av stemmer

Sum bolig, stemmer inkl fullmakter	1885		
Sum næring, stemmer	596		
Sum stemmeberettiget stemmer	2481	<i>Som utgjør</i>	47,48 %

Sak 3 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

Sak 4 Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Sissel Andersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak 5 Årsregnskap 2024

a. Godkjenning av årsregnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått og kommentert.

Styret har besluttet å øke felleskostnadene fra 01.06.25. For bolig med kr 2,- pr kvm pr måned, samt et fast tillegg på kr 500 pr leilighet pr måned. For næring med kr 5,- pr kvm pr måned.

b. Disponering av resultat

Sameiet går med et overskudd på kr 189.209 i 2024. I sameier er det vanlig at resultatet fordeles mellom seksjonseierne, ref. vedtektene § 18. Da sameiet går med et såpass stort overskudd i 2024 foreslår styret at det opprettes et vedlikeholdsfond, og at deler av overskuddet disponeres dit.

Et vedlikeholdsfond skal dekke fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingskostander på fellesareal og bygningsmasse. Ved å opprette dette allerede nå, vil alle som eier i sameiet være med på å betale for slit og elde. Det gir sameierne forutsigbarhet, med stabile felleskostnader over tid, da man ved større oppgraderinger, av f.eks. heis, kan bruke av fondet istedenfor at de som eier på dette tidspunktet, må ta kostnaden. Det gir også styret mulighet til å lage og følge en langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsfond	kr 100.000
------------------	------------

Avregnes sameiere i henhold til vedtekter	kr 89.209
---	-----------

c. Vedlikeholdsfond

Styret foreslår en innbetaling til vedlikeholdsfondet på kr 250.000 i 2025. Faktura sendes ut i september.

d. Styrehonorar

Styret foreslår et styrehonorar på kr 120.000 for perioden som har vært. Fordeling av honoraret gjøres av styret.

Vedtak:

- Årsregnskapet godkjennes
- Styrets forslag til disponering godkjennes
- Årsmøtet godkjenner opprettelse av vedlikeholdsfond og fakturering av kr 250.000 etter eierbrøk.
- Årsmøtet godkjenner et styrehonorar på kr 120.000

Sak 6 Valg av nytt styre

Følgende medlemmer er på valg:

Styrets leder:	Øyvind Henriksen	Stiller til gjenvalg.
Styremedlem:	Jon Sewell	Stiller til gjenvalg.
Varamedlem Bolig:	Håvard Siegel Haukeberg	Stiller til gjenvalg.
Varamedlem Bolig:	Irene Silnes	

Irene Silnes stilte sin plass til disposisjon. Ånund Harstad meldte interesse for plass i styret.

Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Morten Kolbu og Margareth Bøhn Ugland ble valgt på årsmøte i fjor for en periode av 2 år.

Vedtak:

Styreleder for 2 år	Øyvind Henriksen
Styremedlem for 2 år	Jon Sewell
Vararepresentant for 1 år	Ånund Harstad
Vararepresentant for 1 år	Håvard Siegel Haukeberg

Møtet ble hevet kl. 19.15.

Kontaktpersoner i styret til Sameiet Parken Fjellhamar

Styret:

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
Øyvind Henriksen	Styreleder	90 11 62 48	o.henriksen@olavsgaard.no
Jon Sewell	Styremedlem(Næring)	45 18 98 15	Jon.sewell@olavsgaard.no
Margareth Bøhn Ugland	Styremedlem(Bolig)	97 06 63 69	margbugl@gmail.com
Morten Kolbu	Styremedlem(Bolig)	92 40 72 29	morten@kolbu.ws
Ånund Harstad	Varamedlem(Bolig)	911 03 854	anund.harstad@gmail.com
Håvard Siegel Haukeberg	Varamedlem (Bolig)	95 78 60 94	hsh@haukeberg.com

Kontaktpersoner i Olavsgaard Eiendom AS - Drift

Henvendelser vedrørende drift av eiendommen i tidsrommet 08-16 rettes til vaktmester. *Etter kl 16 på hverdager eller i helg rettes slike henvendelser til styremedlemmer fra boligdelen.*

Det er kun vaktmester eller styret som kan bestille service og reparasjoner av eksempelvis heiser, porter eller andre tekniske anlegg. Dette for å unngå dobbeltbestilling samt at sameiet pådrar seg unødvendige kostnader. Dersom personer sitter fast i heisen så ringer man vakttelefon fra heisen.

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
	Vaktmester	46 66 66 25	
Kenneth Knudsen	Vaktmester	95 01 61 74	kenneth.knudsen@olavsgaard.no
Tom Andreassen	Vedlikeholdssjef	98 29 17 78	tom.andreassen@olavsgaard.no

For spørsmål om økonomi, faktura/innbetalinger etc:

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
Une Ottesen	Regnskapsmedarbeider	63847718	u.ottesen@olavsgaard.no
Hilde H. Eriksen	Regnskapssjef	63847744	h.eriksen@olavsgaard.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKEN FJELLHAMAR

1. SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet Parken Fjellhamar, org. nr. _____ ("**Sameiet**") omfatter eiendommen gnr. 107 bnr. 376 i Lørenskog kommune.

Sameiet er et kombinert sameie med 127 seksjoner som er fordelt på følgende måte: 61 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (for kontor e.l. (snr. 62)), 4 næringsseksjoner (boder) 61 næringsseksjoner (parkering). Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet er også eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 107 bnr. 2888 i Lørenskog kommune som er til felles bruk for seksjonseierne og skal anses som et fellesareal i Sameiet. Bestemmelser i eierseksjonsloven, vedtektene, ev. ordensregler, og beslutninger fra årsmøtet/styret mv. om fellesareal, gjelder derfor også for bnr. 2888. Eiendommen gnr. 107 bnr. 376 og bnr. 2888 omtales i disse vedtektene som ("**Eiendommen**").

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør næringsvirksomhet i næringsseksjon snr. 62. Næringsseksjon snr. 62 skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge den er i henhold til offentligrettslige lover og regler.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser som seksjonseiere. Med seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av Eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonering. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, beslutninger fra årsmøtet/styret, tinglyste erklæringer samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske, men næringsseksjoner som benyttes til parkering og bodar kan ikke selges til ut av Sameiet. Som følge av dette er det kun seksjonseiere i Sameiet som kan eie og være hjemmelshavere til næringsseksjoner som benyttes til parkering og bodar.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjonering. Sameiebrøken er basert på BRA til bruksenhetenes hoveddel.

3. PARKERING

På Eiendommen er det 61 parkeringsplasser, hvor alle parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner. Det vil si at én parkeringsplass utgjør en næringsseksjon. Fem av parkeringsplassene er gjesteplasser, som således eies og disponeres av Sameiet.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes for eksempel begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til Sameiet eller andre seksjonseiere.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt – på plassen uten ladepunkt – på seksjonseieren som har behov for HC-parkering sin regning. Har seksjonseier med behov for HC-plass ladepunkt på sin plass og den andre ikke, må evt. seksjonseier med behov for HC-plass dekke kostnaden med flytting av lader. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med mindre noe annet følger av disse vedtektene.

Seksjonen kan leies ut. Forpliktelser og rettighetene etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Salg og utleie skal varsles til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

5. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseieres felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle og eventuelt godkjenne disse sakene:

- (i) Styrets eventuelle årsberetning
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) Valg av styremedlemmer

7. STEMMERETTSREGLER

Flertallet på årsmøtet beregnes etter sameiebrøken.

8. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) 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;
- (iv) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (v) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- (vi) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

- (vii) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre andre medlemmer, hvorav to skal representere næringsseksjonen snr. 62, og to skal representere boligseksjonene. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

11. STYRETS MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, tinglyste erklæringer og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende Eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

12. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor, som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. FORSIKRING

Sameiet plikter å holde Eiendommen behørig forsikret.

16. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte seksjonseiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspiktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige seksjonseiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 8 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg og på helligdager.

18. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader skal dekkes av seksjonseiere og fordeles etter sameiebrøken seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, etter forbruk eller noe annet følger av disse vedtekter.

Kostnader til renovasjon på Eiendommen skal fordeles med lik andel per boligseksjon og snr. 62. Kostnader til abonnement for kabel-TV/bredbånd skal fordeles med lik andel per boligseksjon.

Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- (i) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal på plan 1, herunder drift og vedlikehold av utstyr til lekeplass, markert med beige på tegning inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.
- (ii) Kostnader for renovasjonsløsning mellom byggene dersom næringsseksjon snr. 62 i fremtiden etablerer egen avfallshåndtering. Hvis slik renovasjonsløsning etableres, skal boligseksjonene alene dekke kostnader til drift og vedlikehold renovasjonsløsningen.
- (iii) Kostnader til drift og vedlikehold av heiser.
- (iv) Kostnader til drift og vedlikehold av vaskehall og treningsrom på Eiendommen.

Kostnadene nevnt i punkt (i), (iii), (iv) fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnadene nevnt i punkt (ii) fordeles med lik andel per boligseksjon. Punkt (i)-(iv) er særkostnader for boligseksjonene fordi arealene/installasjonene kostnadene er knyttet til kun/i det vesentlige benyttes av boligseksjonene.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet eller styret – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes av det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

19. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.

20. RETTIGHETER OG PLIKTER TIL 107/2888

Som nevnt i punkt 1, er Sameiet eier og hjemmelshaver til 107/2888. Gjennom Sameiets eierskapet til eiendommen, får seksjonseierne tilgang til og kan disponere et større utendørs fellesareal enn det som ligger innenfor Sameiets eiendom gnr. 107 bnr. 376. 107/2888 ble overført fra kommunen på følgende vilkår som Sameiet plikter å følge ved å være eier av 107/2888:

- Allmennheten skal ha tilgang til 107/2888
- Sameiet skal drifte og vedlikeholde 107/2888
- 107/2888 skal forbli "grønt" og ivareta sin funksjon for overvannshåndtering
- Lørenskog kommune har rett til å ha eventuelle VA-ledninger og øvrig teknisk infrastruktur på 107/2888, herunder å flytte ledninger innenfor 107/2888
- Lørenskog kommune har rett til adkomst på opparbeidet gangvei over 107/376 for å ivareta skjøtsel på eiendommer nord for eiendommene.
- Sameiet skal skjøtte grøntarealet på arealet mellom bebyggelsen og hekken.

21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, beslutninger fra årsmøtet/styret og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

22. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Vedlegg:

1. Tegning for plan 1, hvor fellesareal som boligseksjonene skal ha kostnadsansvar for er markert med beige.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKEN FJELLHAMAR

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og leietakere.
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL OG PARKERINGSKJELLER

- 2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 2.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod.
- 2.4. Vask av bil skal kun utføres i sameiets vaskehall. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets øvrige fellesareal eller i parkeringskjeller. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- 2.5. Røyking i garasje er ikke tillatt.
- 2.6. Alle postkasseskilt skal ha tilsvarende utseende.
- 2.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3. TERRASSER OG FASADE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser henges på innsiden av terrassene som ikke er på markplan.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Det er tillatt å grille med gassgrill og elektrisk grill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
- 3.4. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener på fasaden.

- 3.5 Beplantning i blomsterkasser mellom boenheter på plan 1 skal være av lik utførelse (samme typer planter). Vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

4. RO OG ORDEN

- 4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.
- 4.2. Skal man ha selskap som kan sjenere naboer må dette varsles i god tid.
- 4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden kl. 08.00 —21.00 på hverdager og på lørdager og helligdager kl. 10.00 – 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.
- 4.4 Det skal være ro på lekeområdene fra kl. 21.00. Det skal være ro på felles uteområder fra kl. 23.00.

5. DYR

- 5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

- 6.1. **Restavfall inkl. plastemballasje:** Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i avfallsbrønn. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i avfallsbrønnene.
- 6.2. **Matavfall:** Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute og kastes i avfallsbrønn merket med "Matavfall ". Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge.
- 6.3. **Papiravfall:** Papiravfall skal kastes i avfallsbrønn merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de får plass i avfallsbrønnen.
- 6.4. **Øvrig avfall:** Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

- 7.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

7.3 Ved utleie plikter eier å informere styret med kontaktinformasjon på leietager.

9. BRUK AV GARASJEANLEGG

9.1. Det er ikke tillatt å lagre dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

10. BOD

10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. BRUK AV BOLIGEN

11.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

11.2. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes i henhold til leverandørens anbefaling.

12. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

12.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

12.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

12.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.

12.4. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.



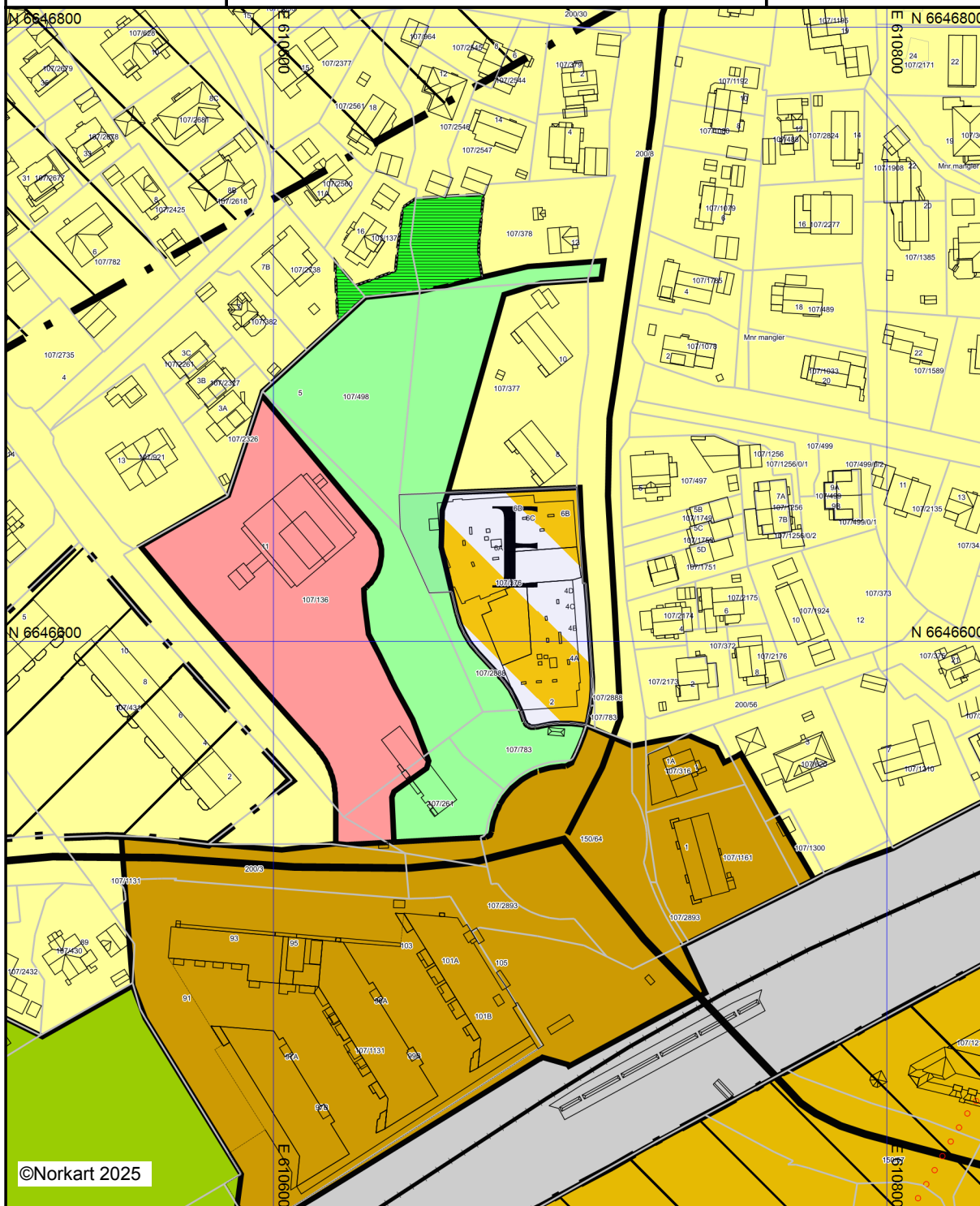
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/376/0/4
Adresse: Øvre Grønliveien 4A
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk

**FJELLHAMAR SENTRUM VEST – PRIVAT/OFFENTLIG
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN**

§ 1

Avgrensning

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart markert 019, datert 29.05.2007 sist revidert 26.06.2014.

§ 2

Formål

Planområdet inneholder følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Kirke
- Bolig/kontor/institusjon/barnehage/forsamlingslokale
- Bolig/Forretning/Parkering
- Bolig/Parkering

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg
- Vei
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei/gangareal
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur

- Park

Hensynssoner

- Sikringssone friskt
- Bevaring naturmiljø

§ 3

Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Byggeområdene kan ha maksimal utnyttelse som angitt på plankartet i %-BYA.

Avkjørsel

Piler på plankartet angir hovedprinsipp for atkomster. Nøyaktig plassering fastsettes ved detaljprosjektering.

Plassering

Bebyggelsen over og under terreng skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Utkragede bygningselementer tillates ut over formålsgrensen mot Haneborgveien og mot o_Samferdselsanlegg. Fri høyde under utkragede bygningselementer skal være minimum 4 meter fra planert terreng.

Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialer og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, samt at det oppnås god tilpasning til eksisterende bebyggelse i tilgrensende områder. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Variasjon i funksjoner skal gjenspeiles i materialbruken.

Fasader i parkeringsetasjer skal utformes med variasjon i materialer av god kvalitet og skal ha en tetthet som hindrer innsyn til parkeringsanlegget. Fasaden skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhet sammen med øvrig bebyggelse.

Utforming, materialbruk og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner, for eksempel miljøstasjoner, trafoer og sykkelparkering, skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tiliggende områder.

Utendørs varemottak skal skjermes for innsyn fra tiliggende områder.

Utvendige murer skal utføres i stein og skal gis en god estetisk utforming.

Utelagring er ikke tillatt.

Parkering

I områdene Bolig/Forretning/Parkering, Bolig/Parkering og Bolig/Kontor/Institusjon/Barnehage/Forsamlingslokale skal parkering ordnes i felles parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken og/eller parkeringshus. 5 % av parkeringsplassene kan opparbeides som permanente parkeringsplasser på bakkenivå.

Følgende norm eller senere vedtatt parkeringsnorm for Lørenskog kommune skal følges:

Funksjoner	Biloppstillingsplass	Sykkelparkeringsplasser
1-roms leilighet	1	1
2-roms leilighet	1,25	1,5
3- og flereroms leilighet	1,5	2,0
Småhusbebyggelse	Lørenskog kommunes vedtekter	
Forretning (inkludert tilhørende kontor og lager) – per 65 m ²	1	0,2
Kontor – per 100 m ²	1	1
Kirke, forsamlingslokaler – per sete	0,15	0,2
Institusjon, barnehage - per ansatt	0,5	0,5

Innfartsparkering etter § 8 kommer i tillegg.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Utomhusanlegg

Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utformingen og materialbruken.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet unntatt boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, samt plan for utomhusanlegg for hvert byggetrinn.

Planene skal vise kjørevei, gangvei, parkering, renovasjon, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning og skilting. Planene skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse gis.

§ 4

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

For bebyggelse i området er maksimal gesimshøyde 7 m og maksimal mønehøyde 10 meter fra planert terreng.

§ 5

Kirke

Maksimal gesims-/mønehøyde er kote + 180. Dersom det bidrar til bebyggelsens arkitektoniske kvalitet kan maksimal kotehøyde overskrides for deler av bygningsmassen. Utomhusanlegg skal parkbehandles.

§ 6

Bolig/Kontor/Institusjon/Barnehage/Forsamlingslokale

Området kan bebygges med blokkbebyggelse for bolig, kontor, institusjon, forsamlingslokale og barnehage. Bebyggelsen kan oppføres til maksimalt kote + 176. Bebyggelse under terreng kan oppføres i formålsgrensen.

Gjennom området skal det opparbeides gangvei som forbinder Øvre Grønlivei med Grønnstruktur – park.

§ 7

Bolig/Forretning/Parkering

Området kan bebygges med boliger i blokkbebyggelse, forretning og parkering. Minimum 80 % av bebyggelsen langs Haneborgveien skal ligge i formålsgrensen.

Maksimal kotehøyde for gesims og møne mot vest er kote + 181 og maksimal kotehøyde for gesims og møne mot stasjonsplassen er kote + 178,50. Det tillates mindre oppbygg for heis med inntil 1,20 mot gesims og andre anlegg for tekniske installasjoner med høyde inntil 1,50 plassert minst 3 meter fra fasade.

Området tillates utbygget med inntil 2 900 m² BRA forretning i tillegg til eksisterende forretningsareal på ca 2 250 m² inkl tilhørende kontor/lager, totalt 5 150 m² forretning. Det tillates etablert kontor i tilknytning til forretning.

Bebyggelsen over kote + 166,50 skal nyttes til boligformål. Dekke over forretningsetasjen mellom boligblokkene skal nyttes til uteoppholdsarealer for boligene.

§ 8

Bolig/Parkering

Området kan bebygges med boliger i blokkbebyggelse og parkering.

Maksimal kotehøyde for gesims og møne mot jernbanen er kote + 181, og maksimal kotehøyde for gesims og møne mot stasjonsplassen er kote + 178,50. Det tillates mindre oppbygg for heis med inntil 1,20 mot gesims og andre anlegg for tekniske installasjoner med høyde inntil 1,50 plassert minst 3 meter fra fasade.

Bebyggelsen under kote + 158,40 mot jernbanen (etasje U2) skal kun nyttes til parkering for togreisende. Anlegget kan bygges ut til formåls grensen og skal utformes tett eller med lyskasser mot jernbanen. Byggeplan for parkeringsanlegget skal godkjennes av Jernbaneverket.

Bebyggelsen over kote + 166,50 skal nyttes til boligbebyggelse. Dekke over forretningsetasjen mellom boligblokkene skal nyttes til uteoppholdsarealer for boligene.

§ 9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Områdene skal ha urbane kvaliteter og skal gis identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og kunstneriske elementer.

For alle offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent av Lørenskog kommune og Statens vegvesen (for riks- og fylkesveier) før anleggsarbeid igangsettes.

Fotgjengerkryssinger skal utformes som opphøyde gangfelt og markeres gjennom bruk av annen type fast dekke.

Det tillates kantsteinsparkering på nordsiden av Haneborgveien. Kantsteinsparkeringen skal oppdeles med trær.

Sentraløya i rundkjøringen skal poengteres estetisk ved bruk av kunstneriske elementer, beplantning, vann, lyssetting, eller kombinasjon av disse.

Samferdselsanlegg

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene for bolig/forretning/parkering og bolig/parkering, skal det utarbeides en helhetlig plan for plassen. Planen skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning. Plassen skal tilrettelegges for av- og påstigning, parkeringsplasser, taxiholdeplass og sykkelparkering.

Annen veggrunn

Det tillates oppført miljøstasjon innenfor areal regulert til annen veggrunn der dette tillates av vegmyndigheten.

f. Vei

Området er felles for følgende eiendommer eller senere fradelte/sammenføyde tomter fra disse: gnr. 107, bnr. 429, 430, 671, 948, 1131, 1132, 1190, 1299, 2601. Veien skal opparbeides med fortau.

Parkering 1

Området er felles for byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Parkeringen skal skjermes mot Haneborgveien. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke.

f. Gangareal

Området er felles for alle eiendommer innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Plassen skal formidle atkomst til alle tiliggende offentlige samferdselsområder og utformes i sammenheng med disse og med samme type materialer.

§ 10

Grønnstruktur

Park

Området opparbeides som et kultivert parkdrag. Innenfor området tillates opparbeidet lekeplasser og stier/gangveier, samt evt vannspeil og badedam. Eksisterende bekkedrag skal vektlegges som et hovedelement i utformingen av parkområdet. Bekkedraget kan oppgraderes med anlegg for sedimentering slik at det kan gi mulighet for anlegg av evt vannspeil og badedam. Hensynet til biologisk mangfold skal tillegges vekt i utformingen av området.

Sør i friområdet skal det opparbeides en plass som skal ha urbane kvaliteter og utformes med materialer av god kvalitet. Plassen skal gis identitet ved bruk av beplantning, vann, belysning, møblering og kunstneriske elementer.

Før det gis tillatelse til bygging av anlegg i parken skal det utarbeides og godkjennes en plan for utomhusanlegg som detaljert viser all utforming av parken, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eksisterende og ny vegetasjon, høyde på evt. vannspeil, samt materialbruk, møblering og belysning. Planen skal godkjennes av NVE før igangsettingstillatelse gis.

§ 11

Hensynssoner

Sikringssone friskt

Innenfor sikringssone friskt ved vei er det ikke tillatt med vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 m over tilstøtende veiplan.

Bevaring naturmiljø

Bygge- og anleggstiltak er forbudt innenfor området. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Forbudet gjelder inntil området regulert til grønnstruktur park skal opparbeides i tråd med formålet.

§ 12

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

I byggeperioden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak for støyutsatte områder foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Før byggetillatelse gis må det også dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for høyere støybelastninger, herunder vibrasjonsstøy fra jernbanen, enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter, lover og regler. Tiltakshaver plikter å iverksette tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelser gis.

Støyutsatte leiligheter hvor det er vanskelig å oppnå en stille side skal kunne utføres med innglasst balkong, vinterhage eller lignende.

Støyskjermer skal utformes på en estetisk god måte som en integrert del av prosjektet, med gode materialer. Utformingen av nødvendig støyskjerming skal behandles og godkjennes samtidig med tiliggende bebyggelse.

§ 13

Rekkefølgebestemmelser

Haneborgveien med rundkjøring og område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering. Mindre tiltak i tilknytting til drift og vedlikehold av eksisterende bebyggelse tillates. Det må stilles alternative parkeringsplasser til rådighet for togreisende i anleggsperioden tilsvarende tilgjengelig antall plasser ved byggestart.

Parkeringsanlegg for pendler- og innfartsparkering skal være ferdig opparbeidet og før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering.

f_Vei, f_parkering 1 og f_gangareal skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor byggeområdene bolig/forretning/parkering og bolig/parkering.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før den nye barneskolen på Ødegården er ferdigstilt.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 18.12.2013 i KS sak 106/14.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 17.09.2014 i KS sak 074/14
justering etter innsigelse.

Oversendelse til administrasjonen:

Se vedtak i kommunestyret 18.12. 2013, sak 106/13.



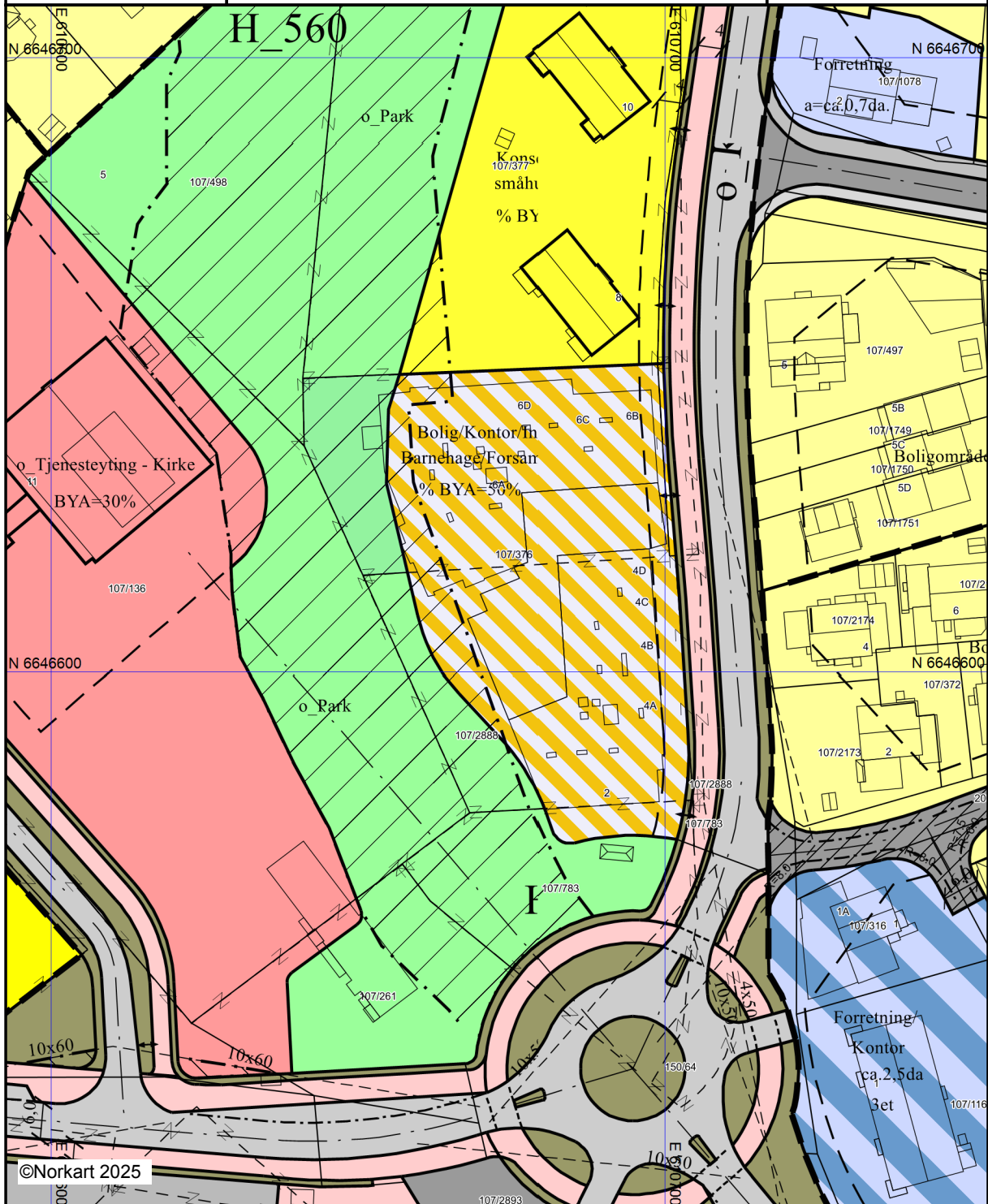
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/376/0/4
Adresse: Øvre Grønliveien 4A
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Felles avkjørsel
	Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Kirke/annen religionsutøvelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Park
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

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
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift