

FJELLHAMAR

Myrstubben 17

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Marcus Thranes Vei 38!
En særdeles flott familiebolig i et rolig
og veletablert nabolag.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 9 300 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

67 740,-

BYGGEÅR

2026

TOTALPRIS

9 367 740,-

ENERGIMERKING

B - Rød

BRA-I/BRA TOTAL

124/140 kvm

TOMTEAREAL

178 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811





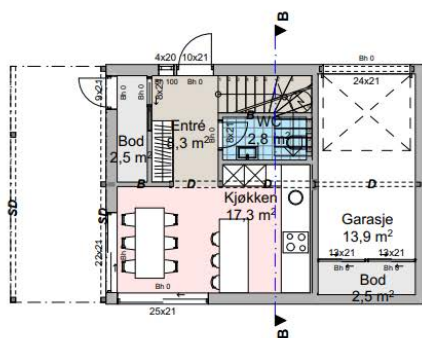
Særdeles flott familiebolig over tre plan | 4 Soverom 2 stuer | Høy standard | Garasje, carport, hage & balkong

Velkommen til denne eksklusive familieboligen som nettopp er ferdigstilt! Boligen strekker seg over tre plan og byr på hele fire soverom, to stuer, to bad og ett WC-rom, samt et stilfullt kjøkken med spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens kvalitetsmaterialer og moderne løsninger sørger for komfort i hverdagen. Den åpne planløsningen skaper en luftig atmosfære, og med direkte adkomst til hagen blir dette et komplett hjem for hele familien.

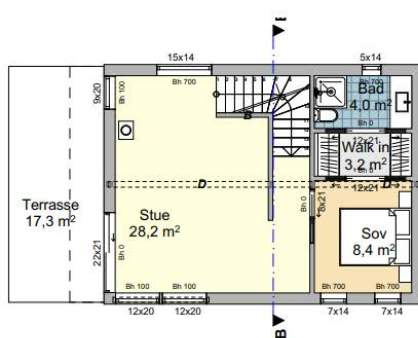
Fire soverom, to stuer og to bad
To bad + ett WC-rom
Store vinduer med herlig lysinnslipp
Terrasse og balkong
Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass
Se "Standard" og vedlagt leveransebeskrivelse for komplett beskrivelse av boligen!

PLANTEGNING

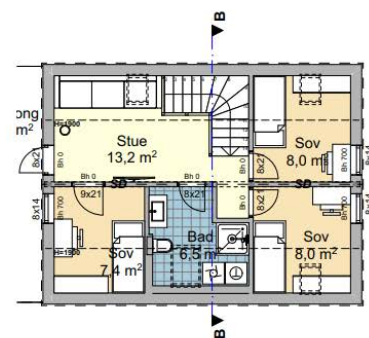




1.ETASJE

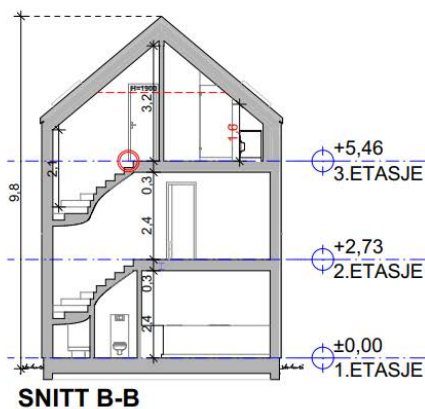


2.ETASJE



3.ETASJE

1 BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	75,186
	75,186 m²
2 Grunnflate	
Grunnflate	57,282
	57,282 m²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	32,203
BRA 2.ETG	49,627
BRA 3.ETG	39,191
	121,021 m²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	16,541
	16,541 m²



SNITT B-B

Prosjekt	Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E	Dato	05.07.2024	1071386+107111
Client	Marcus Thranes vei 38 E+F, 1470 Lørenskog	Byggher	Lørenskog	
Plan og snitt		Skala	1:100	A3 10.1

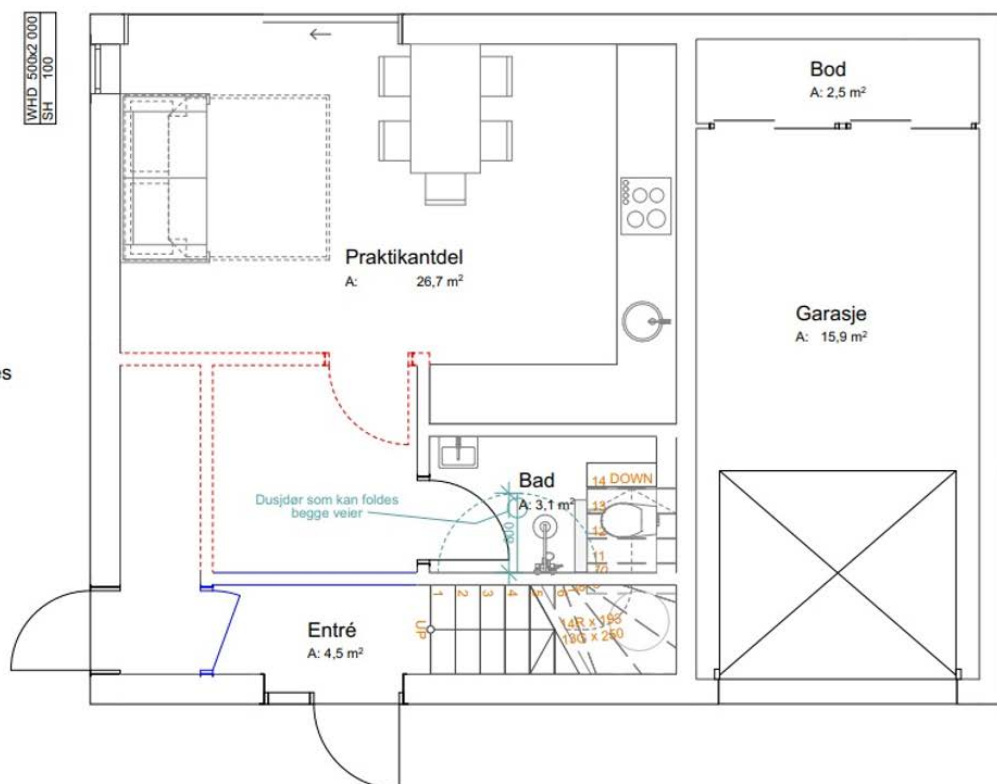
PRAKTIKANTDEL



WHD 500x2 000
SH 100

Vegg fjernes

Ny vegg

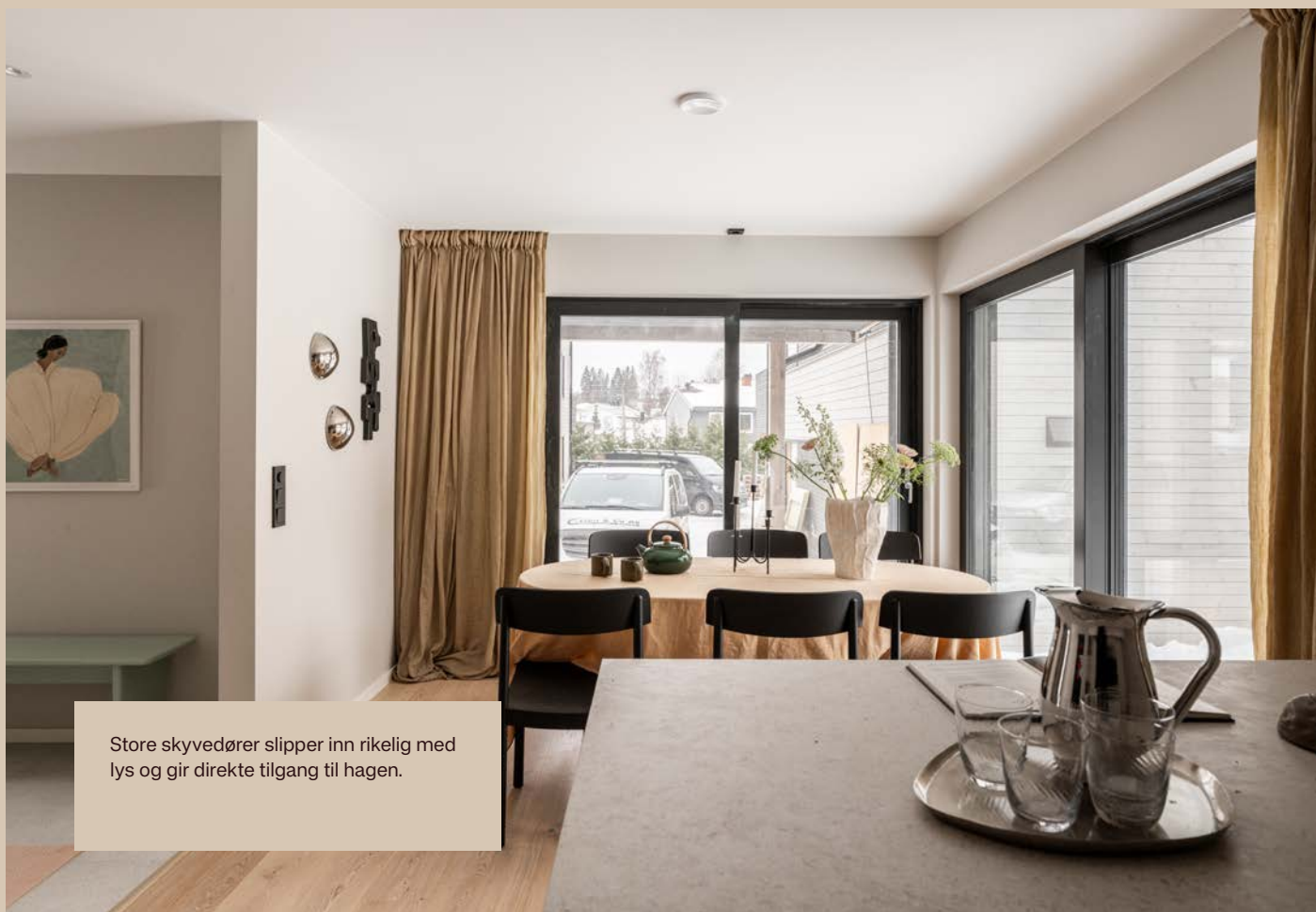








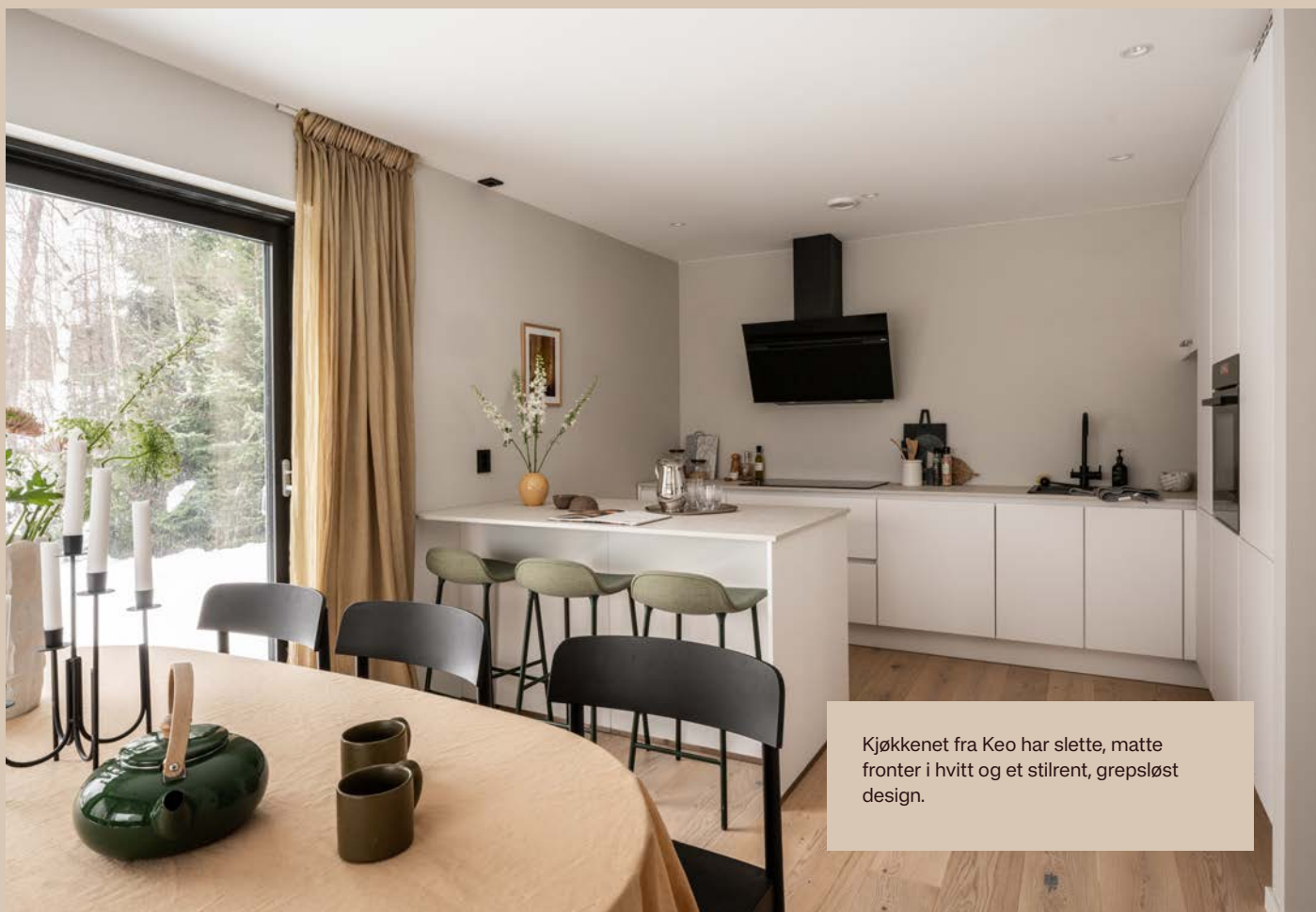
Den åpne løsningen mellom kjøkken og spisestue gir gode soner for sosiale sammenkomster.



Store skyvedører slipper inn rikelig med lys og gir direkte tilgang til hagen.



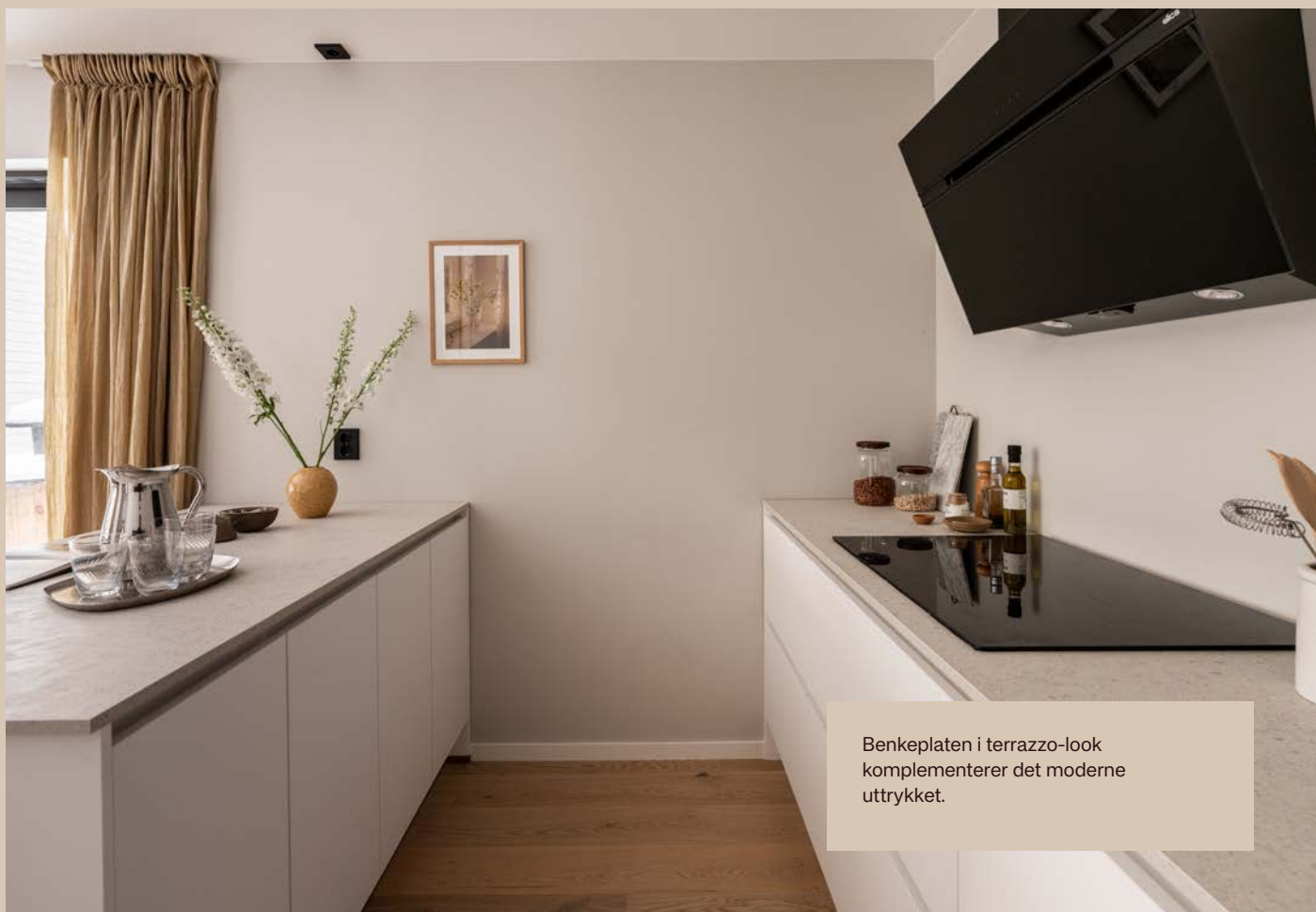
Kjøkkenet er levert av Keo, med slette, matte fronter i alpinhvitt utførelse.



Kjøkkenet fra Keo har slette, matte fronter i hvitt og et stilrent, grepsløst design.



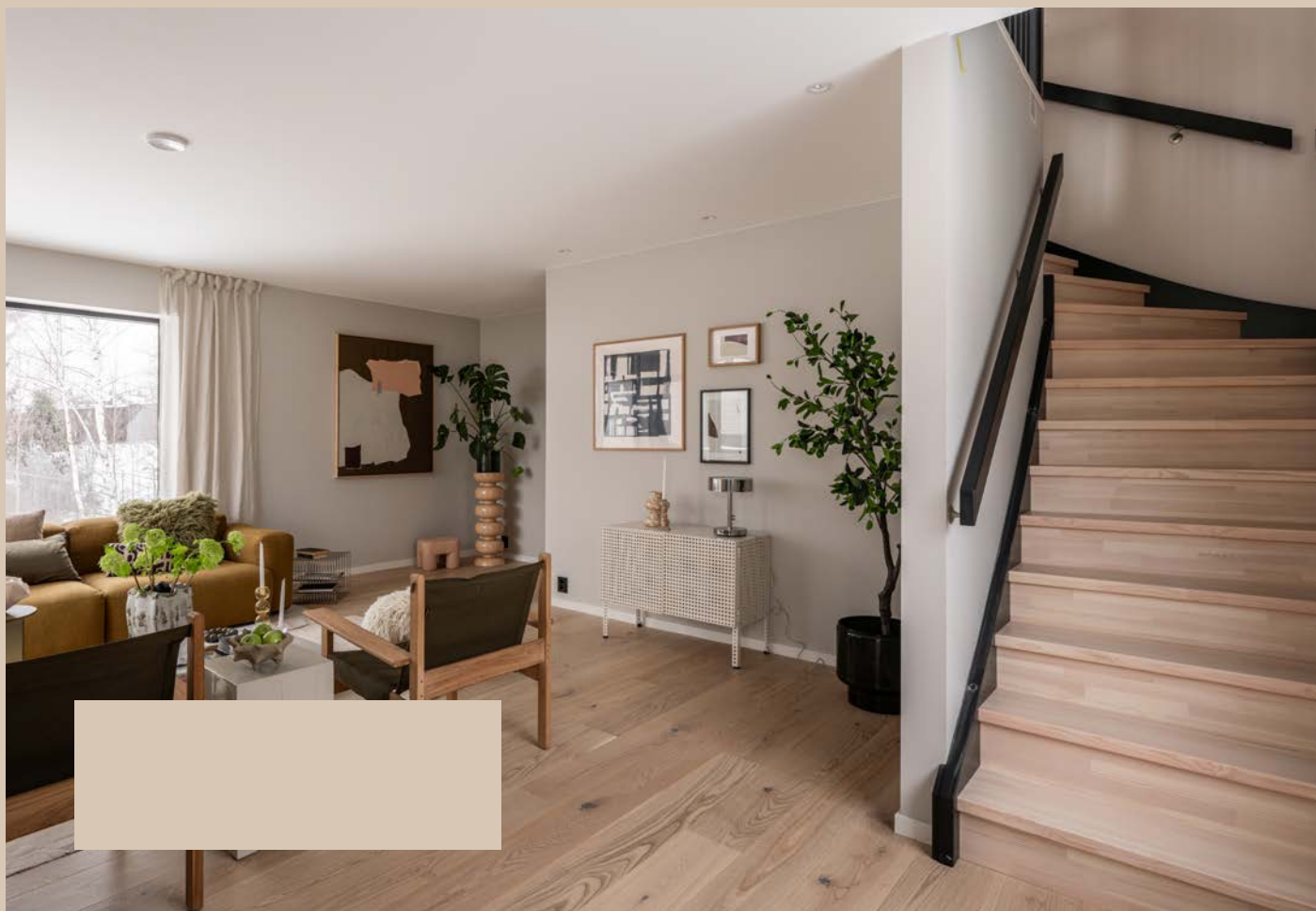
Velkommen inn i en lys entré med lyse flater og mørke detaljer som setter tonen for boligen.





Praktisk gjestetoalett.







Rommet gir fleksible
møbleringsmuligheter.



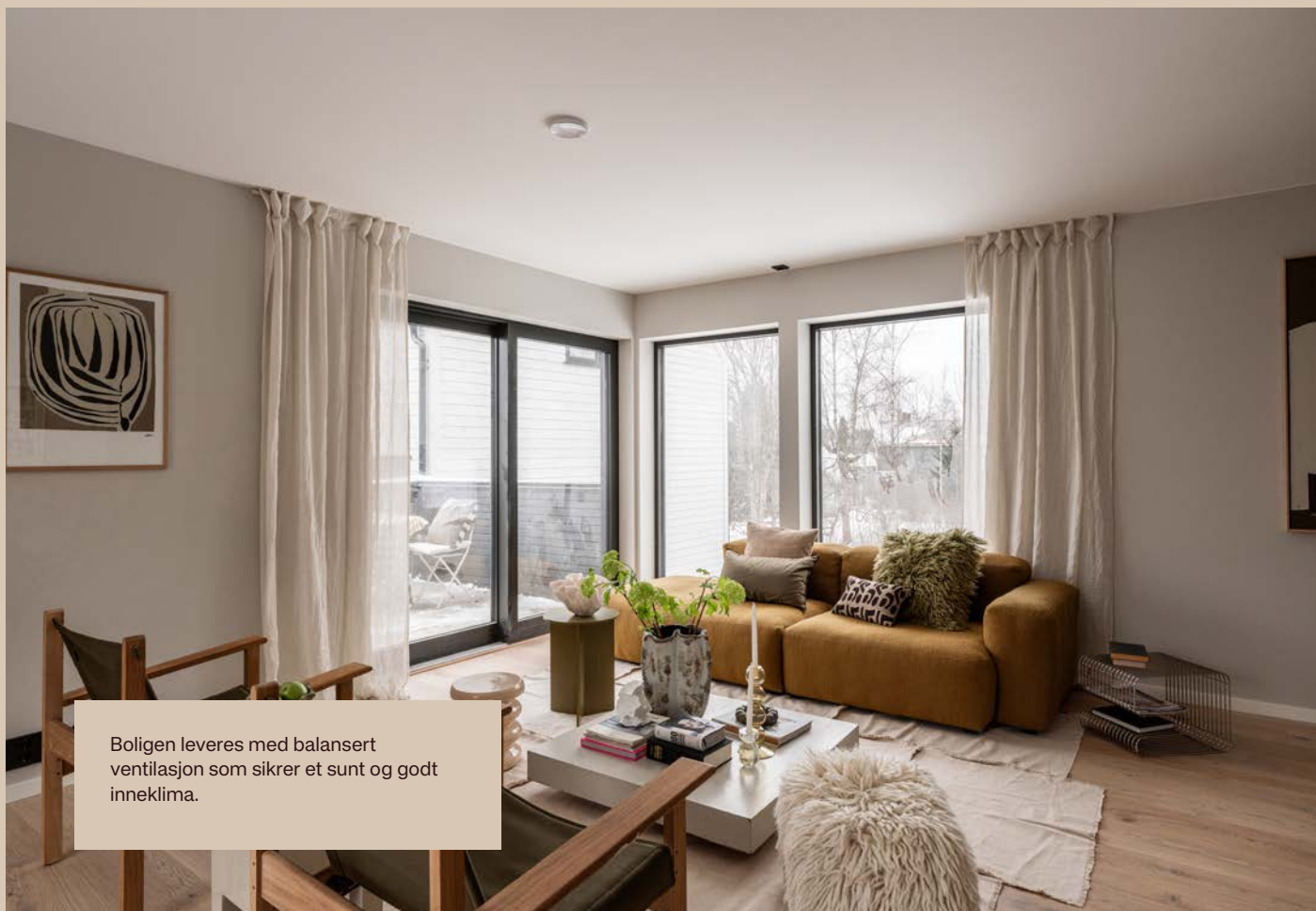


Badene er levert med fliser fra
Flisekompaniet.

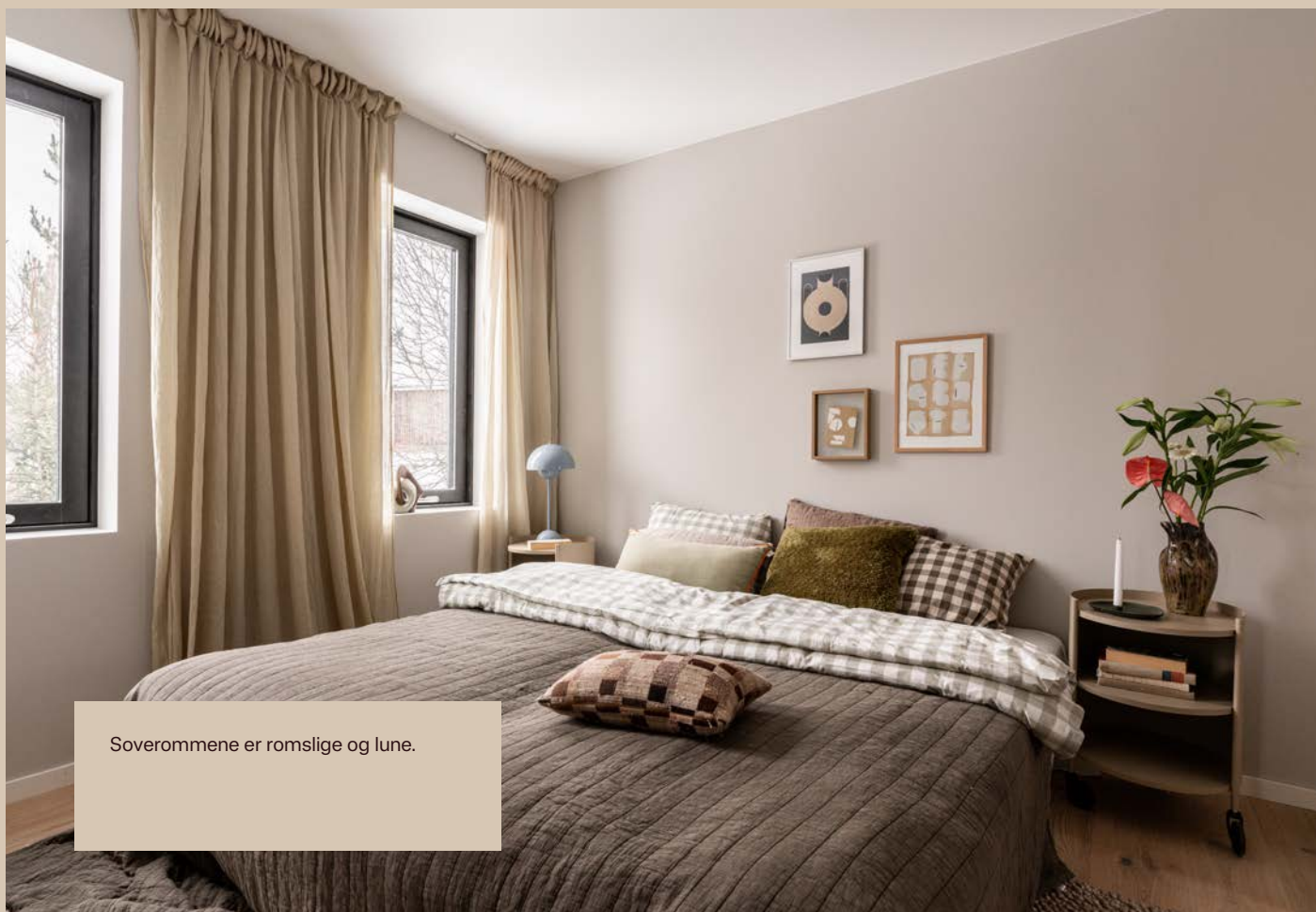


I andre etasje finner du en romslig stue med god plass til sofagruppe og møblering.

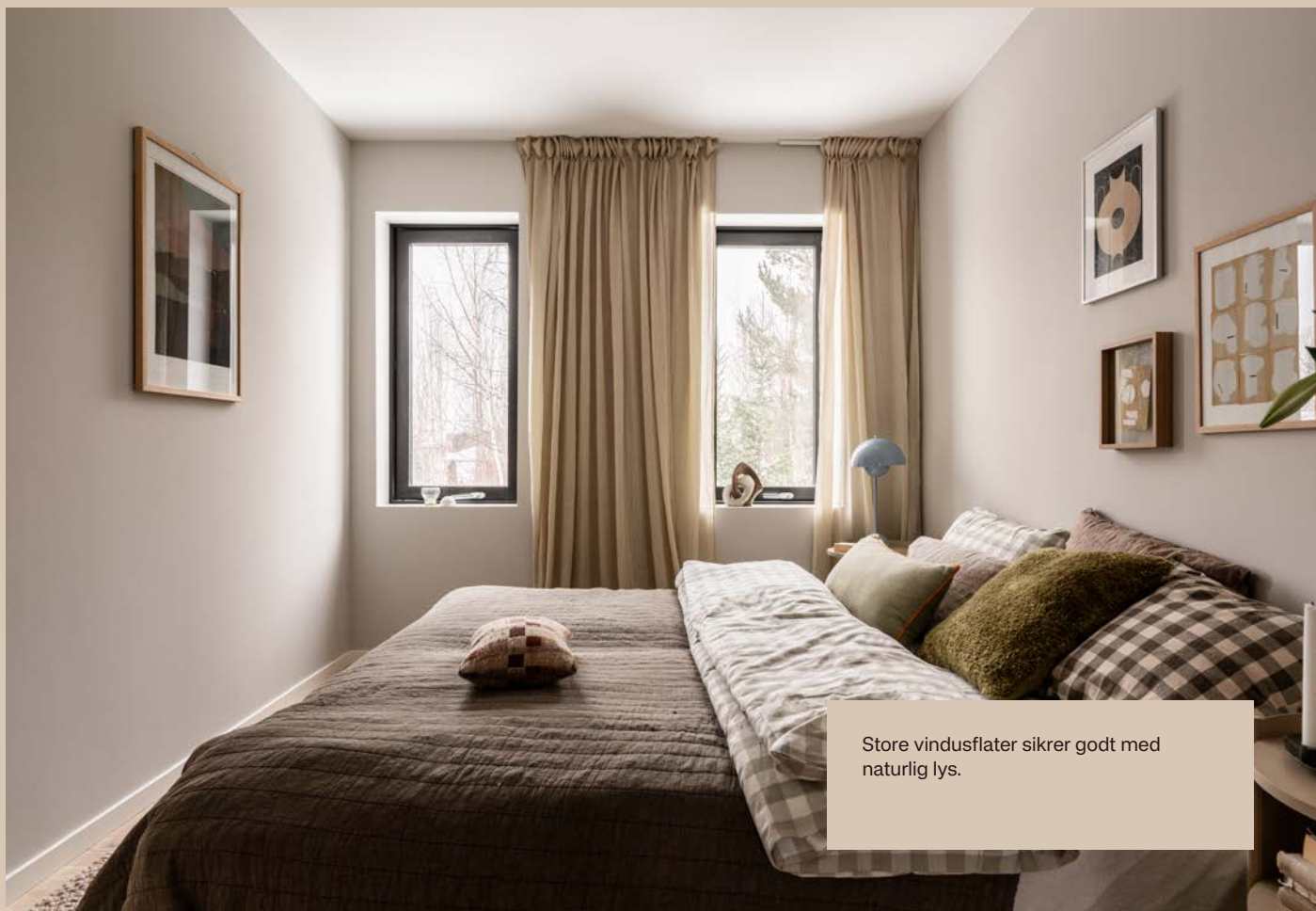




Boligen leveres med balansert ventilasjon som sikrer et sunt og godt innneklima.



Soverommene er romslige og lune.



Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys.



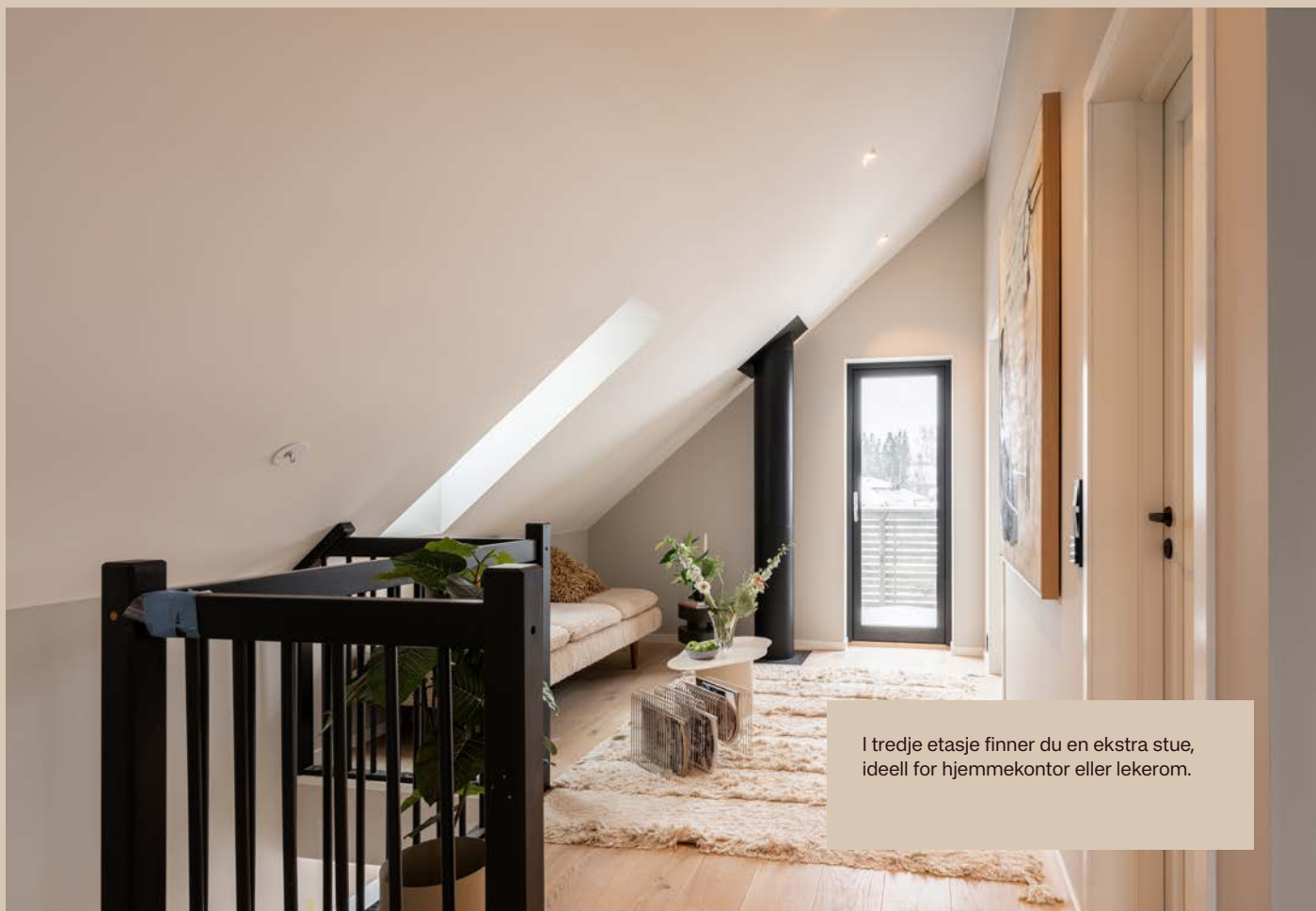
Boligen leveres med gjennomtenkt belysning, inkludert downlights i flere rom.



Boligen har to flislagte bad med moderne innredning og varmekabler.



Balansert ventilasjon sørger for et sunt og godt inneklima i hele boligen.



I tredje etasje finner du en ekstra stue, ideell for hjemmekontor eller lekerom.



Rommene er av god størrelse og enkle å møblere.



Ca. 15 minutters gange til nye
Fjellhamar barneskole (1-7 trinn)



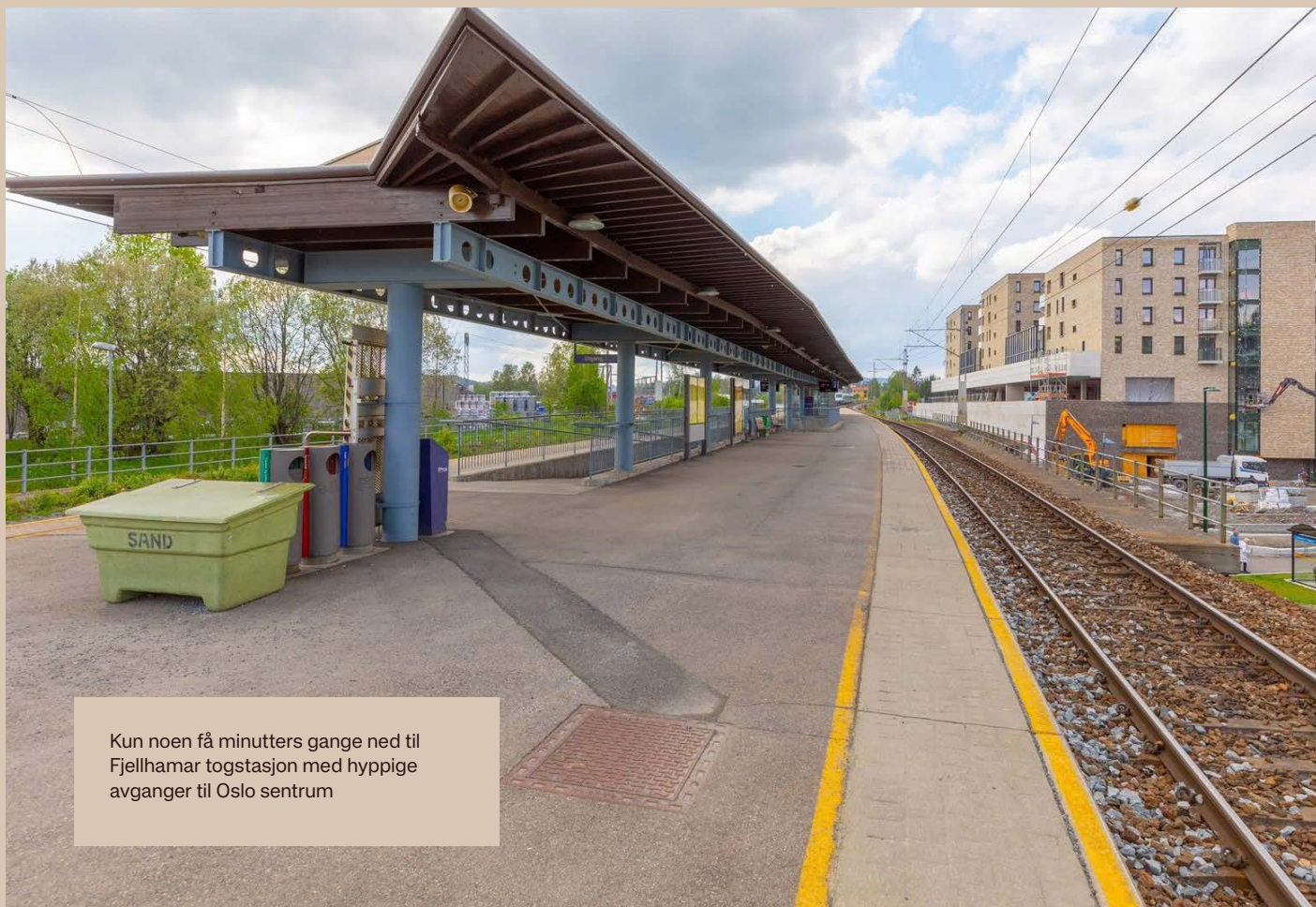
Kort vei til flotte rekreasjonsområder -
her fra parken ved Fjellhamarelva.



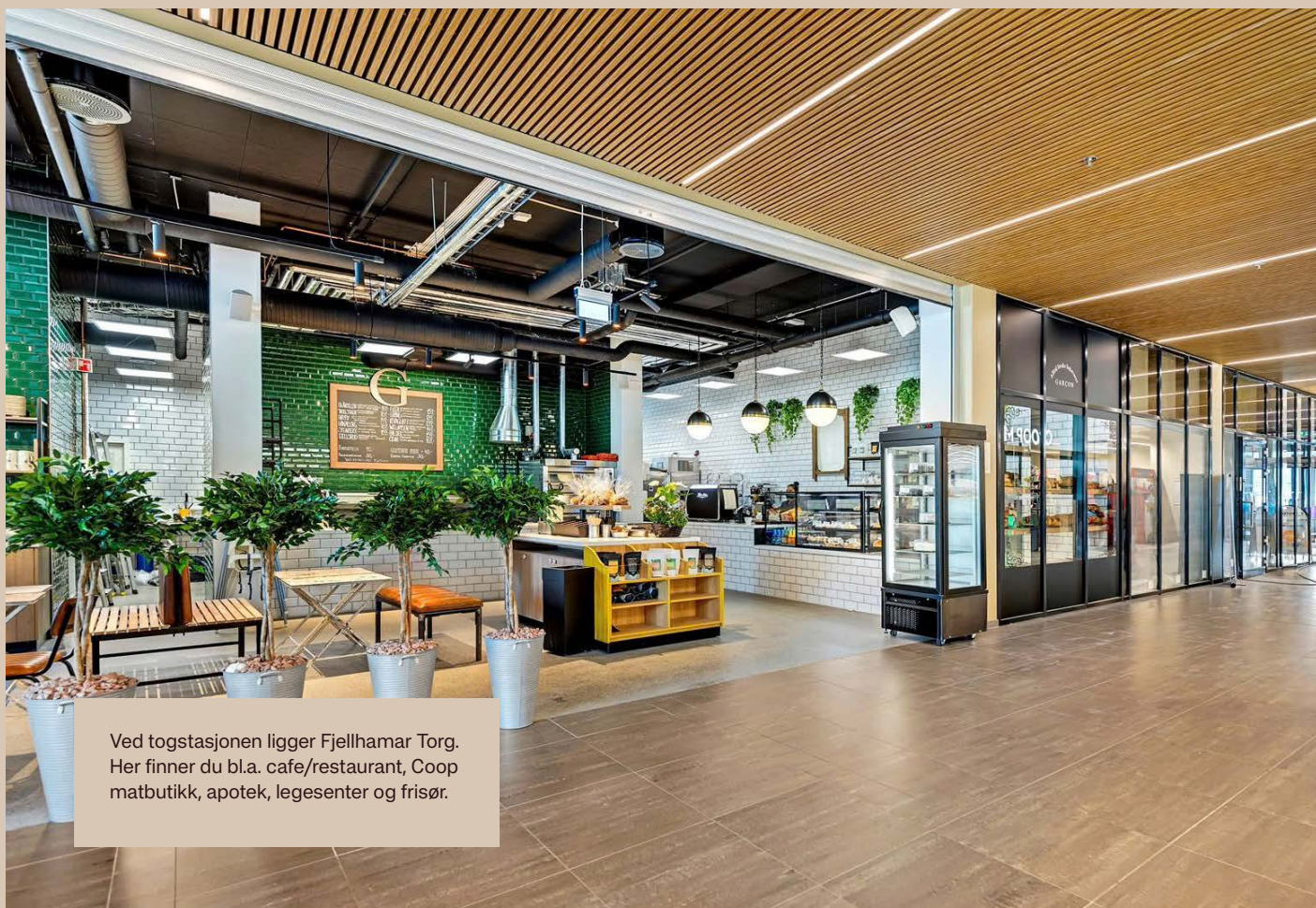
Like ved barneskolen finner du Fjellsrud ungdomsskole (8-10 trinn)



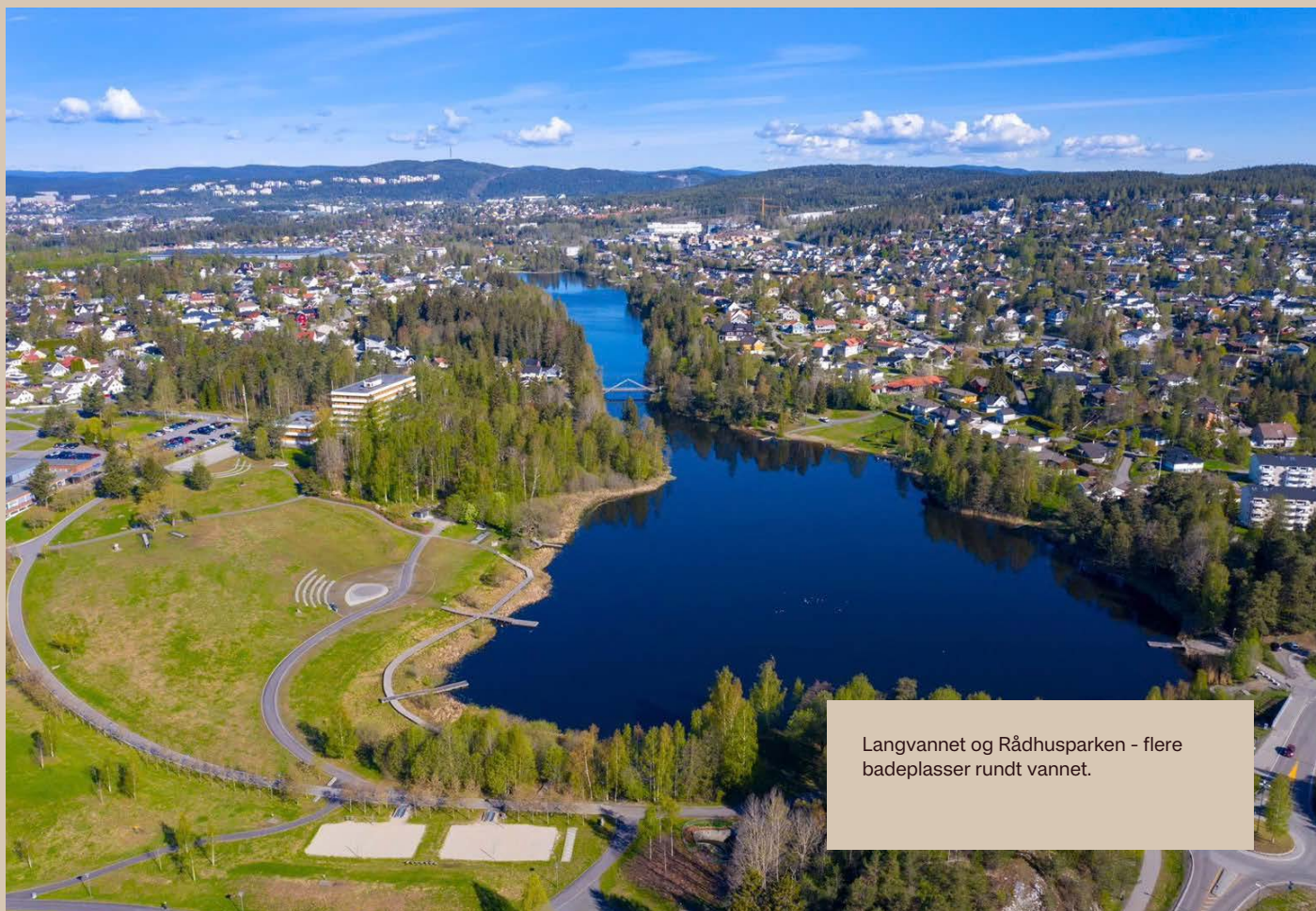
Fjellhamar sentrum kan også tilby Kiwi matbutikk, Fjellhamar Bistro, Fjellhamar Sushi, hudpleiesalong, frisør m.m.



Kun noen få minutters gange ned til
Fjellhamar togstasjon med hyppige
avganger til Oslo sentrum



Ved togstasjonen ligger Fjellhamar Torg.
Her finner du bl.a. cafe/restaurant, Coop
matbutikk, apotek, legesenter og frisør.



Langvannet og Rådhusparken - flere badeplasser rundt vannet.



I området ved Lørenskog stasjon finner du én av verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ.

MYRSTUBBEN 17

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 300 000

Omkostning kjøper

9 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

66 650 (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

67 740 (Omkostninger totalt)

9 367 740 (Totalpris inkl. omkostninger)

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

86 640 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 386 640 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 367 740

Eiendomsskatt

Kr 6 410,- (2026)

Eiendomskatten er hentet fra Lørenskog kommune sine

sider. Det er estimert eiendomsskatt på kr. 6 410,- pr. år med en markedsverdi på 9 300 000.

Kommunale avgifter

Informasjon: Eiendommen er nyoppført og det foreligger derfor ikke tall for kommunale avgifter. For eneboliger ligger kommunale avgifter vanligvis mellom 15 000,- til 25 000,- pr år, avhengig av størrelse på husholdningen.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget abonnement.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Boligen er nyoppført i 2026, det foreligger derfor ikke formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Myrstubben 17 er beliggende i et rolig og veletablert boligområde på Lørenskog, godt egnet for både familier og pendlere som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag. Området er barnevennlig og skjermet for gjennomgangstrafikk, med kort avstand til barnehager, skoler og fine grøntområder. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, apotek og treningssentre, og det populære kjøpesenteret Triaden ligger kun en kort kjøretur unna.

Hanaborg togstasjon ligger ca. fem minutters gange fra boligen og betjenes av L1-linjen med hyppige avganger.

Herfra tar reisen til Oslo S under 20 minutter. Det er også gode bussforbindelser i området med enkel adkomst til både Lørenskog sentrum og Oslo. For bilpendlere er det rask og enkel tilkobling til E6 og RV159, som gir smidig adkomst i flere retninger.

Med kort vei til Østmarka og Losby er det gode muligheter for friluftsliv året rundt, med turstier, badeplasser, skiløyper og golfbane i nærheten. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av rolige, grønne omgivelser og nærhet til et bredt tilbud av servicetilbud og bymessige fasiliteter.

Parkering

Boligen har egen garasje samt carport.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 178 m²

Boligen har egen hage med gressplen og tua hekk.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 06.02.2026. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 10.03.2026:

- Mindre utomhusarbeider.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 06.02.2026.

Innhold

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Kjøkken, WC, entrè og bod

BRA-e: 14 2 m² Garasje Bod

2. etasje

BRA-i: 50 m² Stue, bad, walk-in, soverom

3. etasje

BRA-i: 40 m² Stue, Soverom, Soverom, Soverom, Bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Boligen holder en gjennomgående høy standard med moderne og tidløse materialvalg, lyse flater og elegante mørke kontraster. Planløsningen er innholdsrik og funksjonell, fordelt over tre etasjer, og gir gode soner for både familieliv, hjemmekontor og sosiale sammenkomster.

1. etasje ønsker deg velkommen med romslig entré, praktisk bod og separat WC. Her ligger også boligens kjøkken fra Keo Kjøkken, levert med slette, matte fronter i alpinhvit utførelse og stilrent, grepsløst design. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og benkeplater i terrazzo-look, og åpner mot oppholdsrom med store skyvedører som gir direkte utgang til hage og uteplass. Etasjen gir også gode muligheter for etablering av praktikantdel.

2. etasje er boligens naturlige samlingspunkt, med en lys og romslig hovedstue med peis og utgang til en stor terrasse på ca. 30 kvm – ideelt for både hverdagsliv og selskap. Hovedsoverommet ligger i denne etasjen og har walk-in closet samt direkte adkomst til bad, som gir en privat og komfortabel mastersone.

3. etasje byr på tre soverom, ekstra stue og bad/WC. Den høye kneveggen gir skråtak med god romfølelse og fine møbleringsmuligheter. Fra denne etasjen er det også utgang til balkong med gode lys- og utsiktsforhold.

Boligen leveres med to delikate, flislagte bad, begge med fliser fra Flisekompaniet – RAKO Extra Ivory 60 x 60, som gir et tidløst og eksklusivt uttrykk. Badene er innredet med moderne møbler og sorte detaljer. Det er også varmekabler på badene for ekstra komfort.

Videre leveres boligen med parkett i oppholdsrom og soverom, balansert ventilasjon for et godt innneklima, samt gjennomtenkt belysning med downlights i kjøkken, bad og uteområder. Det er komplett elektrisk anlegg med klargjøring for elbillader.

Utearealene er godt tilrettelagt med terrasse, hage og balkong, spotter under terrasse og gode solforhold. Garasje/carport er ferdigstilt med et helhetlig og gjennomført uttrykk. Eiendommen skal seksjoneres med egen tomt, opparbeidet uteområde og skjerming.

Dette er en moderne og fleksibel bolig med peis, flere stuer, gode uteplasser og solide kvaliteter – kombinert med mulighet for utleie og nærhet til flotte rekreasjonsområder.

Se vedlagt leveransebeskrivelse i prospektet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

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

Byggemåte

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften til avhendingsloven. Forskriften fastsetter minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i rapporten. Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig, og at kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Øvrig

informasjon

Adresse

Myrstubben 17, 1470 LØRENSKOG

Gnr. 107, bnr. 111, snr. 5, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune.

Selger

Bm Prosjekt Og Utvikling AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedovn og balansert ventilasjon.

Boligen er ikke bebodd, selger har derfor ikke mulighet til å opplyse om strømforbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/107/111/5:

08.06.1964 - Dokumentnr: 1790 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:365

Bestemmelse om felles vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1964 - Dokumentnr: 1790 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:365

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1964 - Dokumentnr: 3184 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Bestemmelse om felles vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1964 - Dokumentnr: 3184 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vedlikehold

Gjelder bnr:108, 111, 365 og 1386

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1966 - Dokumentnr: 4275 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om felles vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1970 - Dokumentnr: 3106 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1971 - Dokumentnr: 2811 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1981 - Dokumentnr: 2720 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om frostsikkert fundament på garasje

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2026 - Dokumentnr: 95940 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/6

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Om eiendommen og salgsvilkår

Denne boligen er nylig ferdigstilt, men har ikke vært bebodd. Salget skjer etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Garanti ved salg til forbruker

Dersom kjøperen er en privatperson og kjøpet gjennomføres innen seks måneder etter at eiendommen ble fullført, skal det stilles garanti i tråd med bustadoppføringslova § 12. Dette følger av avhendingslova § 2-11. Hvis kjøper ikke anses som forbruker, bortfaller kravet om garanti.

Dokumentasjon og opplysningsgrunnlag

Kjøper bes om å gå grundig gjennom all tilgjengelig salgsinformasjon, inkludert prospekt og vedlegg. Opplysningene er hentet fra selger, samt offentlige registre som Kartverket og kommunen. Forhold som

tydelig fremgår av dokumentasjonen anses som kjent for kjøper og kan derfor ikke etterpå påberopes som mangler – dette gjelder også om dokumentene ikke er lest.

Undersøkelsesplikt

Alle interessenter anbefales å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen før eventuelle bud inngis – gjerne sammen med fagkyndig. Dersom man velger å kjøpe uten befaring, kan man ikke i ettertid kreve kompensasjon for forhold som burde vært avdekket ved en normal undersøkelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at budgivere søker råd hos megler eller bygningssakkyndig før budgivning.

Avtalegrunnlag og partenes plikter

Partenes rettigheter og forpliktelser fastsettes i kjøpsavtalen og de dokumenter som er gjort tilgjengelige i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av bestemmelsene i avhendingsloven. Ulike regler gjelder avhengig av om kjøper er en forbruker eller ikke – dette utdypes nedenfor.

Budvurdering og selgers frihet

Siden reglene varierer etter hvem som kjøper, kan bud fra profesjonelle aktører vurderes annerledes enn bud fra privatpersoner. Ved salg til ikke-forbruker, kan eiendommen selges med begrenset ansvar fra selgers side ("som den er"). Dette gir selgeren lavere risiko og kan gjøre et lavere bud mer attraktivt. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, uavhengig av pris.

Egenerklæring om kjøperstatus

Budgiver må oppgi om vedkommende handler som privatperson eller som ledd i næringsvirksomhet. Dette skal angis i budskjemaet. Budgivere vil bli orientert dersom det kommer inn bud fra andre som ikke er forbrukere.

Forbrukerkjøp

Hva menes med forbruker?

En forbruker er en fysisk person som handler for privat bruk, og ikke som ledd i næringsvirksomhet.

Hva gjelder ved kjøp som forbruker?

Dersom boligen ikke samsvarer med avtalen, eller det foreligger feil som omfattes av avhendingslovens §§ 3-2 til 3-8, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som kunne ha påvirket kjøpsbeslutningen – forutsatt at dette ikke ble rettet opp på en tydelig måte.

Hvis innendørs areal avviker med 2 % eller mer (og minst 1 m²), kan dette også gi grunnlag for krav etter § 3-3. For prisavslag/erstatning gjelder en egenandel på 10 000 kroner, som kjøper selv må dekke.

Kjøp utenfor forbrukerdefinisjonen

Når regnes kjøper som ikke-forbruker?

Dersom kjøperen er en juridisk person (som et selskap), eller handler som ledd i næringsvirksomhet, omfattes ikke kjøpet av reglene for forbrukere.

Særskilte vilkår ved profesjonelt kjøp

Ved slike kjøp anses eiendommen overdratt med "som den er"-forbehold. Selgers ansvar for eventuelle mangler begrenses til det som er eksplisitt avtalt.

I tillegg fravikes avhendingslovens § 3-3 andre ledd, og spørsmål om arealavvik skal da vurderes etter § 3-8.

Kjøper har like fullt en plikt til å foreta nødvendige undersøkelser av eiendommen – denne plikten gjelder uavhengig av kjøperkategori.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til

skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 93 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 7 900,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 150 650,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MYRSTUBBEN 17

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260057	
Selger 1 navn	
Bujamin Ali	
Gateadresse	
Myrstubben 17	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 02260057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bujamin Ali	5d117e90974d64668d8a4 17c4fc9b5255d0a6c41	05.03.2026 12:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260057

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

Nabolagsprofil

Myrstubben 17 - Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hanaborg stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Hanaborg Linje 316	8 min 0.7 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	6 min 2.7 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.9 km

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

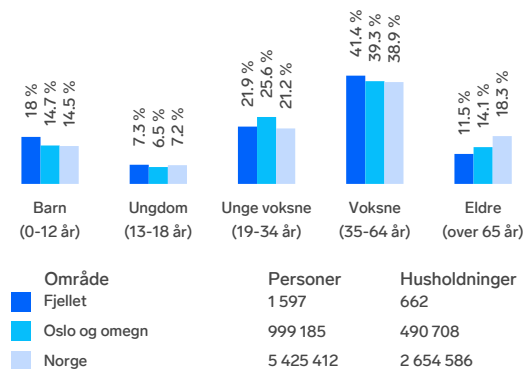
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	12 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport



Fjellhamarskogen balløkke

3 min



Ballspill

0.3 km



Luhr skole

11 min



Aktivitetshall, fotball

0.9 km



EVO SNØ

16 min

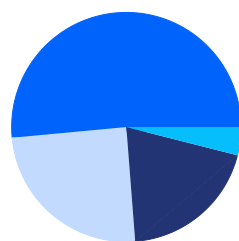


Sportytude Lørenskog Snø

17 min



Boligmasse



- 52% enebolig
- 4% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt.
Grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Metro Senter

6 min

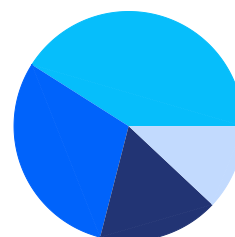


Apotek 1 Fjellhamar

17 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

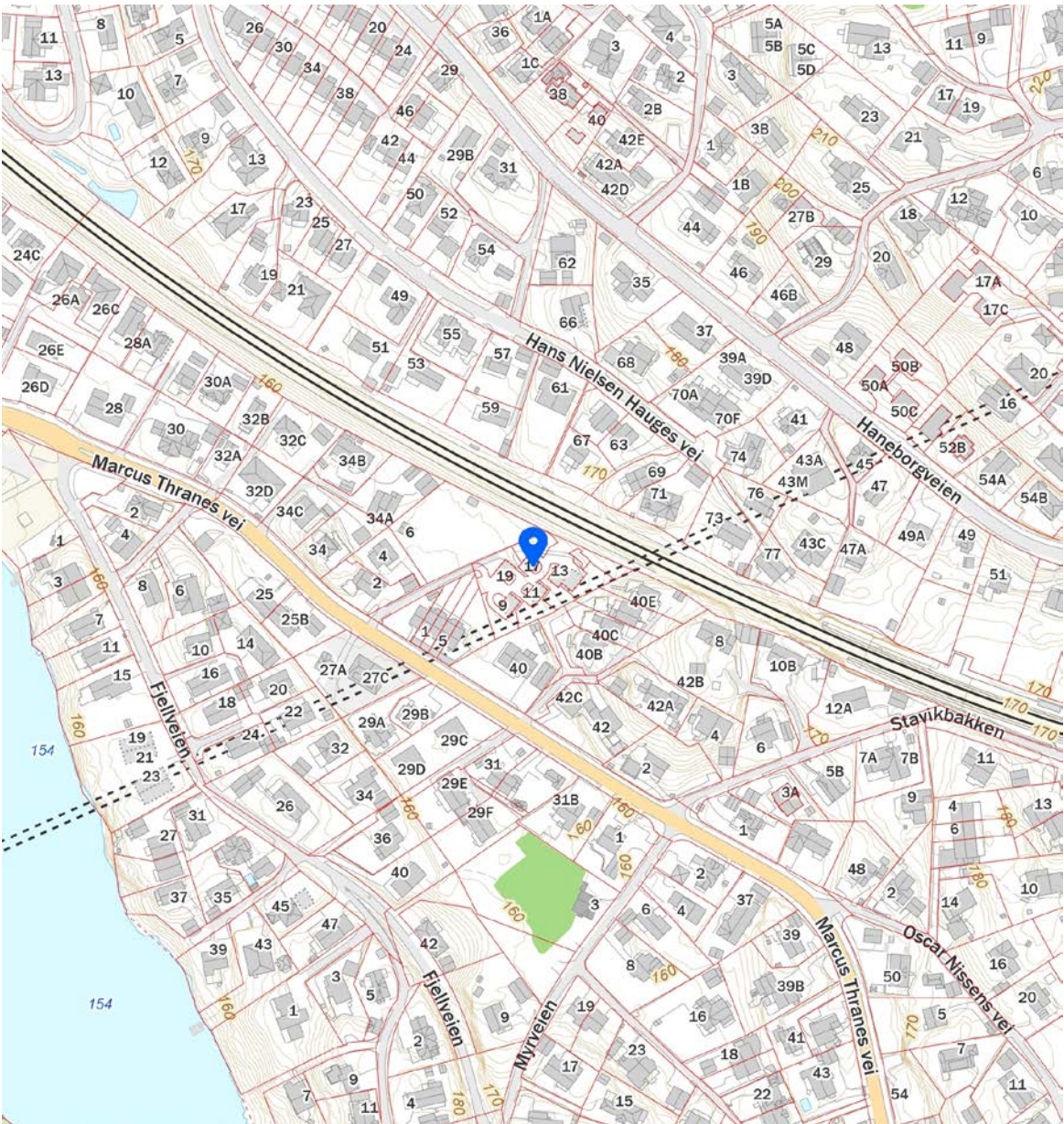
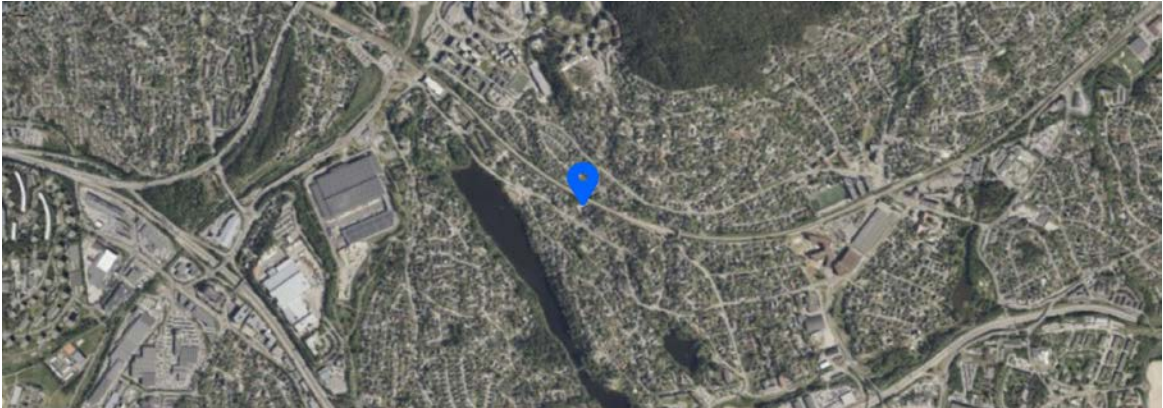
- Fjellet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Energikarakter

ENERGIMERKE

A <= 101.51 kWh/m²

B <= 133.02 kWh/m²

C <= 165.34 kWh/m²

D <= 208.36 kWh/m²

E <= 252.19 kWh/m²

F <= 315.09 kWh/m²

G > 315.09 kWh/m²



>= 82.5 %

< 82.5 %

< 65.0 %

< 47.5 %

< 30.0 %

Andel fossil/el. oppvarming

Beregnet levert energi normalisert klima: 105.76 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 86.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	106 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	106 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	11332 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	1666 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	12998 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	145	
Areal tak [m²]:	64	
Areal gulv [m²]:	51	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	39	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	123	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	304	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,15	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,50	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,93/0,96/0,96/0,93	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	



Hjorth Arkitekter As
Herstadveien 14
3140 Nøtterøy
Olav Andersen

Vår referanse
26/2259-9

Saksbehandler / telefon
Mirjana Andric / 477 89 239

Dato
06.02.2026

Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger

Adresse Myrstubben 9, 11, 13, 15, 17 og 19	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/111//	Bygning
Ansvarlig søker Hjorth Arkitekter AS Herstadveien 14 3140 Nøtterøy	Tiltakshaver Bm Prosjekt og Utvikling AS Postboks 239 Økern 0510 Oslo	
Tiltakets art: Oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger	Bygningstype: Bolig	

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

Søknad om brukstillatelse for hele tiltaket er mottatt 20.11.2025. Søknaden ble komplett 06.02.2026.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger ble gitt 14.03.2023 (vår ref. 22/7763-12).
2. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 17.09.2024 (vår ref. 22/7763- 25).
3. Tillatelse til endring av høydeplassering av bolig B ble gitt 18.08.2025 (vår ref. 22/7763-30).

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket (Hus 2).

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 10.03.2026:

- Mindre utomhusarbeider.

Andre merknader:

Bekreftelse om at nødvendige sikkerhetstiltak er utført ble mottatt 06.02.2026.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Postadresse
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

Telefon 67 93 40 00
E-post postmottak@lorenskog.kommune.no
<https://www.lorenskog.kommune.no>
Org.nr. 842 566 142 (mva.)

Besøksadresse
Lørenskog Rådhus, Hasselveien 6
1471 LØRENSKOG

Dokument-ID
26/12747

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

Med hilsen
byggesak

Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Mirjana Andric
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
002 Gjennomføringsplan v4 (DokID 3562621)

Kopi av brevet sendt til:
Bm Prosjekt og Utvikling AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

Alle overflater – innervegger og tak i 1., 2. og 3. etasje og kledning yttervegg

- Inner Vegger malt i **10341 Kalk**
 - Himlinger malt i **hvit farge S 0502-Y, Jotun**
 - **Kledning malt i NCS 2703 - Y19R - grå fargen**
 - **Kedning malt i NCS S8500 - N - sort fargen**
 - Jotun Drygolin Nordic Extreme
-

1. ETASJE

Entré

- Ytterdør fra Tundøren i sort matt NS 8500 med glassluke
 - Vindu Uldal fastkarm, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans), 390 × 1990
 - Gulv i entré: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
 - Varmekabler: 1 × 830 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
 - Brytere i Etman DesignX i sort utførelse
 - Ringeklokke med trykknapp uten kamera
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Bod

- Gulv i bod: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
 - Varmekabler: 1 × 830 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
 - Skyvedør Opus Prima, hvit, 1 speil
 - Boddør/ytterdør fra Tundøren i sort matt NS 8500
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

WC

- Gulv i WC: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
- Varmekabler: 1 × 335 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
- Bryter i Etman DesignX i sort utførelse
- Underskap med servant, 60 cm, MIE
- Speil Leo 60 × 70 med LED
- Vegger malt i 10341 Kalk
- Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
- Dør Opus Prima, hvit
- Sort dørhåndtak fra Habo

Kjøkken fra Keo Kjøkken

- Slette matte fronter
- EasyTouch
- Fronter i alpinvit ultramatt
- Grepsløst
- Benkeplate i Slim Line, farge 322 Terrazzo hvit
- Kjøkkenøy – benkeplate i Slim Line, farge 322 Terrazzo hvit
- Sort kjøkkenvask med ettgreps blandebatteri i sort utførelse (514 × 358 × 180 mm), Cristadur® Green Line Magma Equipment
- Vegger malt i 10341 Kalk
- Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
- Downlights i himling, kjøkken
- Varmekabler: 1 × 335 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram

Integrerte hvitevarer

Innbyggingsovn med pyrolyse, sort:

Programmer: over-/undervarme, separat undervarme, varmluft med ringelement, grill, spesielle bruksområder, tining, pizzamodus, holde varm-funksjon, intensiv oppvarming/forvarming.

Utstyr: pyrolyse, helglass innerdør, dørspjeld, glatte sidevegger.

40 automatiske programmer.

Display med rød tekst, elektronisk klokke, elektronisk temperaturkontroll, barnesikring,

hurtigoppvarming.
TouchControl, autostart.

Induksjonstopp 800 mm:

Glasskeramisk platetopp med induksjonsvarme LIA780, uavhengig, uten ramme.
Kokesoner: 4 kokesoner.
Utstyr: 9 hastigheter, 4-trinns restvarmeindikasjon for hver kokesone.
TouchControl-betjening, platetoppbeskyttelse, display med rød tekst, eggtimer, timer for kokesoner, låseknapp.

Avtrekksvifte 900 mm:

Sort glass.
Utstyr: 1 motor, 3 hastigheter, 1 intensivmodus, TouchControl, Back Aspiration.
Tekniske data:
Tilkoblingsverdi 265 W, 220–240 V.
Belysning: 2 × 2,5 W LED.
Effekt intensiv: 757 m³/h, 69 dB (A) re 1 pW.
Effekt maks: 603 m³/h, 65 dB (A) re 1 pW.
Nominell effekt min.: 288 m³/h, 50 dB (A) re 1 pW.
Forbruk: 83,2 kWh/år.
Avtrekkdyse 150 mm opp og bakover.
Mål: 598/898 × 1045–1475 × 355 mm.
Virkningsgrad:
Energieffektivitet B, viftevirkningsgrad B, lysvirkningsgrad A, fettfiltereffektivitet D.

Kombiskap 180 liter – integrert:

Integrert kombiskap med NoFrost-teknologi.

Kjøleskap:

Volum 180 liter, 4 glasshyller, 4 dørrom, 1 eggebrett, 1 gjennomsiktig frukt- og grønnsaksskuff, LED innvendig belysning, manuell temperaturkontroll.

Fryser:

Volum 63 liter, **** fryseseksjon, 3 frysebrett, 1 isbitform, NoFrost-teknologi.

Tekniske data:

Energiklasse E, lydklasse C, tilkoblingsverdi 187 W, 220–240 V.
Forbruk 218 kWh/år.
Støynivå 41 dB (A) re 1 pW.
Frysekapasitet 3,3 kg/24 t.
Lagringstid ved forstyrrelser 8 t.
Dørteknikk skyvesystem, dørhengsling høyre, vendbar.
Klimaklasse N–T.
Utstyrs mål: 1770 × 540 × 545 mm.

Installasjonsmål: 1770–1790 × 560–570 × 550–560 mm.
Nettkabel 2 500 mm.

Oppvaskmaskin – helintegrert:

9 programmer.

Utstyr:

Volum 13 internasjonale kuverter.

Programmer: Forskylling, Eco, Rask 30 min 40 °C, Super 50 min 65 °C, Sensitiv 40 °C, Hygiene 60 °C, Auto Sensitive 30–50 °C, Auto Normal 50–60 °C, Auto Intensive 60–70 °C.

3 spesialfunksjoner: halv mengde, ekstra hygiene, ekstra tørking.

LED-indikasjon for påfylling av salt og skyllemiddel.

Bunn i rustfritt stål.

Høydejusterbar øvre kurv i tom tilstand.

Høydejusterbare kopphyller.

2 sammenleggbare kopphyller.

Lydsignal ved programslett.

Tekniske data:

Tilkoblingsverdi 1,9 / 1,8 kW, 220–240 V.

Sikring 10 A.

Støynivå 49 dB (A) re 1 pW.

Forbruk 94 kWh/100 sykluser, 9 l/syklus.

Energiklasse E, lydklasse C.

Sikkerhetsinnretning: AquaStop.

Maks tillatt frontvekt 8 kg.

Installasjon.

2. ETASJE

Hovedstue

- Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav
 - Peis Vision Line S40
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Hovedsoverom

- Walk-in closet

- Skyvedør dobbel Opus Prima, 1 speil, hvit
 - Egen inngang til bad
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Bad 2. etasje

Fliser leveres fra Flisekompaniet.

- Fliser gulv og vegg: RAKO Extra Ivory 60 × 60
- Varmekabler: 1 × 570 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
- Bryter i Etman DesignX i sort utførelse

Baderomsutstyr i sorte detaljer:

- Paris møbelpakke, wenge
 - Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
 - A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
 - A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
 - Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
 - Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
 - Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
 - Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
 - A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
 - TECEnow betjeningsplate, matt sort
 - A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut
-

3. ETASJE

- 3 soverom
 - Stue
 - Bad/WC
 - Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav
 - Dører fra Opus Prima, 1 speil
 - Sorte dørhåndtak fra Habo
-

Bad 3. etasje

Fliser leveres fra Flisekompaniet.

- Fliser gulv og vegg: RAKO Extra Ivory 60 × 60
- Varmekabler bad 3. etasje: 1 × 940 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
- Bryter i Etman DesignX i sort utførelse

Baderomsutstyr i sorte detaljer:

- Paris møbelpakke, wenge
- Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
- A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
- A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
- Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
- Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
- Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
- Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
- A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
- TECEnow betjeningsplate, matt sort
- A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut

Trapper

Leveres fra Hagen Trapp:

- Stryntrappa Fauna
- Trinn: furu snøhvitt
- Vanger: sort (NCS S 8500-N)

EL – komplett i Etman DesignX, sort utførelse

- 104 stk. elektriske punkter
- Komfyrvakt for komfyr
- Utvendig målerskap med eget felt for EKOM
- Trekkerør ut i garasje for fremtidig opplegg til ladestasjon for elbil
- Sikringsskap med nødvendige kurser for oppvarming og normalt forbruk
- Innvendig skap for EKOM
- Astrour for styring av utebelysning
- Stikkontakter og brytere leveres som lavtbyggende fra Etman DesignX i sort utførelse
- 3 stk. røykvarslere med batteribackup og 230 V tilkobling
- 10 stk. enkle downlights type SG Junistar i hvit utførelse med LED-lyskilde
- 3 stk. dimbrytere
- 3 stk. utelamper type SG Artes i sort utførelse med LED-lyskilde

- Opplegg til ringeklokke med trykknapp uten kamera
-

Røranlegg

- Rør-i-rør-system med fordelerskap
 - Standard runde sluk
 - Innbyggingssystemer
 - Trådløs vannstoppventil på hovedinntak
 - Hovedstoppekran med tilbakeslag, reduksjonsventil, konsoll for vannmåler og ekspansjonskar
 - Standard PP/PVC avløpsrør
-

Baderomsutstyr (generelt)

- Paris møbelpakke, wenge
 - Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
 - A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
 - A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
 - Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
 - Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
 - Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
 - Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
 - A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
 - TECEnow betjeningsplate, matt sort
 - A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut
-

Belysning

- Downlights i himling kjøkken
 - Downlights i himling bad 2. etasje
 - Downlights i himling bad 3. etasje
-

Alle gulvoverflater

- Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav

Vinduer fra Uldal

- Uldal fastkarm, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal skyvedør, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal toppsving, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal innadslående 2-veis toppsving (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal balkongdør (NCS S 8500-N standard glans)
- Glass: 3-lags, sikkerhetsglass på begge sider
- Velux takvindu GGU med standard 66, 3-lags glass

Garasjeport fra Lobas

- Garasjeport Eksklusiv Trend med åpner (2420 × 2170)
- Elektrisk garasjeport

Takrenner fra Isola

- Takrenner i sort stål

Takstein og takmaterialer

- Takstein Palema Benderit, sort dobbelkrum
 - Sperretakselementer 48 × 298 – sløyfer
 - 48 × 298 K-virke CC600
 - Trefiberplate undertak 18 mm
 - Kombinert undertaksduk Tyvek PRO Super eller tilsvarende
 - 36 × 48 sløyfer
 - 14 isolerte takelementer 300 mm (K-virke)
 - 200 mm Glava Proff 34 plate (0,034 W/mK)
 - 100 mm Glava Proff 34 plate (0,034 W/mK)
 - Transportplast
 - 36 × 48 mm nedlekting
-

Yttervegger og kledning

- Yttervegg liggende kledning 36×198 , D-fals 19×148
 - 36×198 bindingsverk
 - Vindsperre 9 mm GU-X med tapede skjøter
 - Vindsperre Soft Xtra
 - Utlekking 23×48 vertikalt
 - Liggende kledning 19×148 liggende D-fals 60° (grunnet + mellomstrøk)
 - Isolerte yttervegger 200 mm + 48×048 innvendig utlekking
-

Innervegger

- 48×98 bindingsverk, bærende konstruksjon
 - 48×98 bindingsverk
 - 36×148 bindingsverk
 - 36×198 bindingsverk
 - Isolasjon Glava Proff
 - Gips på vegger og himling
-

Lister, karmmer og dører

- Opus Prima 1 speil
 - Hvite, slette lister
 - Furu dørsett, karm Opus Prima
-

Terrassemateriell levert fra Bergene Holm

- Komplette tette terrasser
- Bergene Holm altanrekke flat rillet 34×145
- Underlag – terrassebord 28×120 impregnert furu klasse 1
- Membran fra Perun
- Beslag i sort
- Bergene Holm rekkeverkspiler, impregnert og nordbehandlet

Balkongmateriell levert fra Bergene Holm

- Komplette tette balkonger
- Bergene Holm altanrekke flat rillet 34×145
- Underlag – terrassebord 28×120 impregnert furu klasse 1
- Membran fra Perun
- Beslag i sort
- Bergene Holm rekkeverkspiler, impregnert og nordbehandlet

Carport

- 3 stk. downlights i sort
- Mørk kledning i himling

VIKTIGE PUNKTER Å FÅ MED I SALGSOPPGAVEN

- Knevegg i 3. etasje er høy, slik at du får skråtak med god romfølelse
- Terrasser og balkonger er komplette tette – eksklusivt for bruk over og under terrasse
- Balkongdør i 3. etasje til stor balkong
- Utsikt
- Store skyvedører i 1. etasje med utgang til hage
- Stor skyvedør i stue i 2. etasje med utgang til ca. 30 kvm terrasse
- Spotter under terrasse
- Malt garasje og slipt gulv i garasje
- Balansert ventilasjon fra Flexit
- Peis
- Gress i markert eget område
- Seksjonert egen tomt
- Tua hekk
- Langvannet i nærområdet – bading, båt, fiske osv.
- Det er lagt inn røropplegg til 2. etasje stue/soverom dersom det ønskes kjøkken i 2. etasje
- Mulighet for å leie ut 1. etasje og etablere utleiedel (se vedlegg – alternativ løsning, adresse må fjernes da den er fra annen bolig, men løsningen er helt lik)



VEDTEKTER FOR SAMEIET MYRSTUBBEN 9 - 19

1. utgave 2025

Vedtatt

18.09.2025

1. OM SAMEIET

Disse vedtektene gjelder for eiendom gnr. 107 / bnr. 111 i Lørenskog kommune, med adresser Myrstubben 9, 11, 13, 15, og 19. Sameiet består av 6 seksjoner, med følgende eierandeler/- brøker:

Seksjon 1: 1/6 deler

Seksjon 2: 1/6 deler

Seksjon 3: 1/6 deler

Seksjon 4: 1/6 deler

Seksjon 5: 1/6 deler

Seksjon 6: 1/6 deler

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameierne plikter i fellesskap å sørge for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Hver sameier skal sørge for opprydning og vedlikehold etter at vedkommende har brukt eiendommen.

3. SAMEIERMØTE OG SAMEIESTYRE

Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.

Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.

Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.

Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.

Styreleder velges av sameiermøtet.

Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

4. STYRETS MYNDIGHET OG OPPGAVER

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet.

Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

5. FORDELING AV KOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader ved eiendommen er for eksempel strømgifter, kommunale avgifter, forsikringspremier, og vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Kostnadene fordeles etter eierbrøk. Det samme gjelder eventuelle inntekter.

Sameierne skal betale et a-kontobeløp som fastsettes av sameierne på sameiermøtet for å dekke sin andel av kostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

6. SAMEIERNES PLIKTER

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

7. OM TVISTEMÅL I SAMEIET

Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

8. ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Med mindre annet følger av disse vedtektene gjelder lov av 18. juni 1965 om sameige (sameieloven).

22-4-10
FJELLHAMARSKOGEN

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMARSKOGEN**

Disse bestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål i h.h.t. bygningslovens. § 25:

- Boligområde, småhus.
- Boligområde, blokkbebyggelse.
- Forretningsområde.
- Offentlig formål, trygdesenter.
- Almennyttig formål, velhus.
- Fellesareal, parkering.
- Fellesareal, lek.
- Friområde, park og turvei.
- Trafikkområde.

Boligområde, småhus

§ 1

Område som på plankartet er merket "Boligområde" (uten undertittel) skal benyttes til småhus. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

§ 2

(utgår –kfr kom.plan)

Utnyttelsen skal ikke overstige 0,20 for 1 etasjers bolig og 0,15 for 2 etasjers bolig i det utnyttelsesgraden defineres som forholdet mellom bebygd tomteareal og nettotomteareal. Garasjer inntil 50 m² tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

§ 3

Bygningsrådet kan tillate at garasjer oppføres foran byggelinje mot kommunale og private veier. Enhver garasje skal plasseres slik at snuplass i tilslutning til denne kan opparbeides på egen eiendom.

Boligområde (blokker)

§ 4

Området omfatter gnr. 107, bnr. 19, 653 og 993 og skal benyttes til blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer slik det fremgår av plankartet. Området anses ferdig utbygd, men bygningsrådet kan dog godkjenne oppføring av mindre bygninger for sosiale funksjoner innen området.

§ 5

Parkering/garasjer for blokkbebyggelsen er avsatt som fellesarealer på gnr. 107, bnr. 979 og gnr. 107, bnr. 1334, 1335. Jfr. § 9a. Garasjeanlegg kan oppføres på disse arealene etter bygningsrådets bestemmelser.

Forretningsområder

§ 6

Forretningseiendommen gnr. 107, bnr. 1242 tillates bebygd med inntil 3 etasjer med maksimal utnyttingsgrad $U=30$.

Forretningseiendommer kombinert med boligformål som vist på plankartet tillates bebygd med inntil 2 etg. med maks. utnyttingsgrad $U=0,20$ og forretning innredet i 1. etasje. Utnyttelsesgraden beregnes som for boliger i § 2. Det forutsettes at det på tomte eller i rimelig nærhet av denne, opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser (Jfr. Lørenskog kommunes vedtekter til § 69.3).

Offentlig formål (trygdesenter)

§ 7

Området for trygdesenter omfatter gnr. 107, bnr. 555, 556, 596 og 677, og anses ferdig utbygd med trygdesenter og trygdeboliger slik som vist på plankartet.

Allmennyttig formål

§ 8

Området avsatt til allmennyttig formål (Vangsveien 1) gnr. 107, bnr. 728 m.m. skal nyttes til velhus/grendehus for Fjellhamarskogen Vel. Området skal bebygges i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad maksimalt 0,15 beregnet som for boliger under § 2.

Fellesarealer

§ 9

- a. Felles parkeringsplass på gnr. 107, bnr. 1334 og 1335 samt på gnr. 107, bnr. 979 skal dekke parkeringsbehovet for blokkbebyggelsen (Fjellet borettslag) på gnr. 107, bnr. 19 og 993.
- b. Felles avkjørsel mellom Asbjørn Klosters vei og Elveveien skal betjene følgende eiendommer:
 - blokkbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 19 og 993.
 - felles parkeringsanlegg på gnr. 107, bnr. 979, 1334 og 1335.
 - boligbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 585, 582 nordre del, 823, 967 og 1856.
- c. Øvrige felles avkjørsler vist i planen skal betjene eiendommer som grenser til disse samt eventuelle fremtidige parseller av eiendommene. Bygningsrådet kan godkjenne annen ordning hvor rådet finner dette forsvarlig.

§ 10

Fellesarealer (lek) avsatt på gnr. 107, bnr. 19 skal tjene blokkbebyggelsens behov.

Frrområder

§ 11

- a. Arealer regulert til friområde (turvei), forutsettes opparbeidet til gangveistandard under hensyntagen til moderate terrenginngrep.
- b. Friområder forøvrig skal bearbeides parkmessig i det eksisterende vegetasjon søkes bevart. Evt. oppfyllings- og planeringsarbeider må på forhånd anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.
- c. Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger og konstruksjoner innenfor friområdet som har direkte tilknytning til bruken av dette til rekreasjonsformål.

Trafikkområder

§ 12

- a. Frisiktsoner, som vist i planen, skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- b. Private avkjørsler til fylkesveiene i planområdet tillates ikke utenom de steder som er avmerket i plankartet. Avkjørsler skal utformes med stigningsforhold og frisikt etter fylkesvegsjefens bestemmelser.
- c. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunalteknisk drift eller elektrisitetsforsyning kan tillates oppført innenfor regulert trafikkområde såfremt det ikke blir til ulempe for den offentlige ferdsel. Ved fylkesvei må vegsjefens tillatelse foreligge.
- d. Gjerder mot vei, regulert til offentlig bruk, tillates ikke oppført nærmere enn 4,5 m fra regulert senterlinje.

Generelt

§ 13

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lørenskog kommune.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 25.02.1987
Sak 32/87

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.



1. Bei. int.

915
70

Dnr. 3106/1970. Dbf. 24/6.1970.

E R K L Æ R I N G.

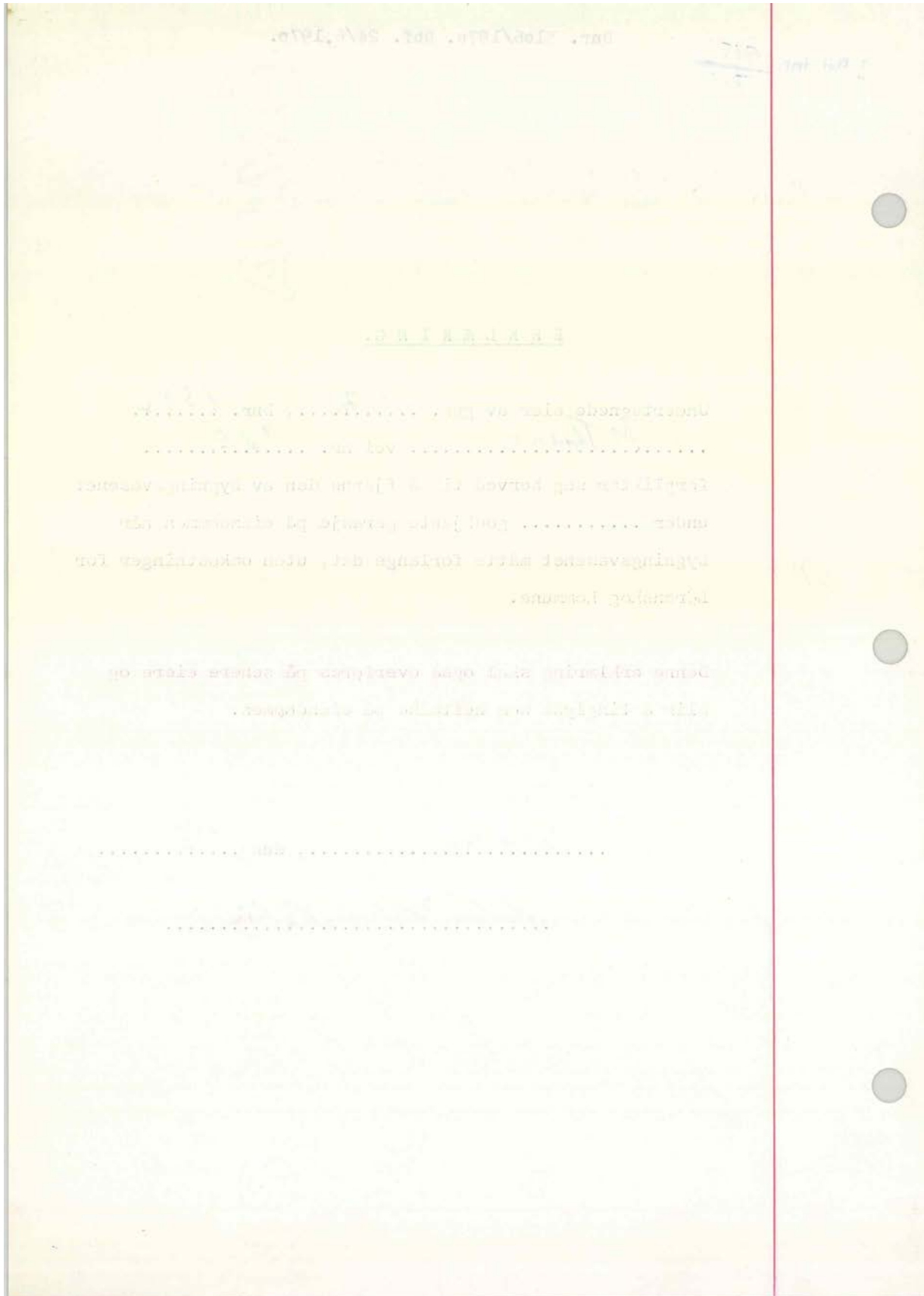
Undertegnede eier av gnr.102...., bnr.1386
.....M. Thanes..... vei nr.38E.....

forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsvesenet
under godkjente garasje på eiendommen når
bygningsvesenet måtte forlange det, uten omkostninger for
Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og
blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

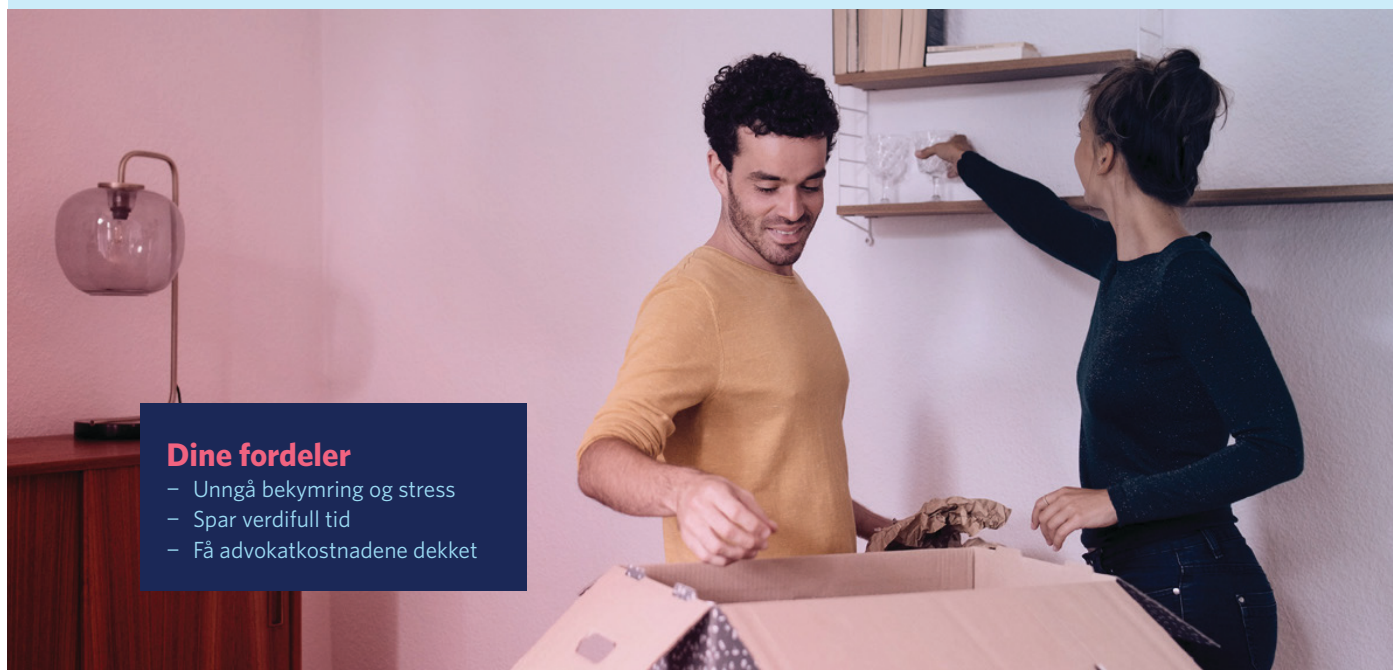
.....Lørenskog....., den15/6.....

.....Arvid Håkonsbakken.....



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING