NORDVIK

# Asbjørnsens vei 40

3 soverom | 104 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Asbjørnsens vei 40

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 54 | Vedlegg |
| 68 | Andre vedlegg |
| 193 | Kontaktinfo |
| 196 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 199 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 200 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Tiltalende og gjennomgående rekkehus med frukt- og bærhage - Garasjeplass m/lader - Naturskjønt område - Dukkestue

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 800 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **6 350 987,-** |
| Fellesgjeld | **541 201,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **7 504,-** |
| BRA-i | **104 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1984** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

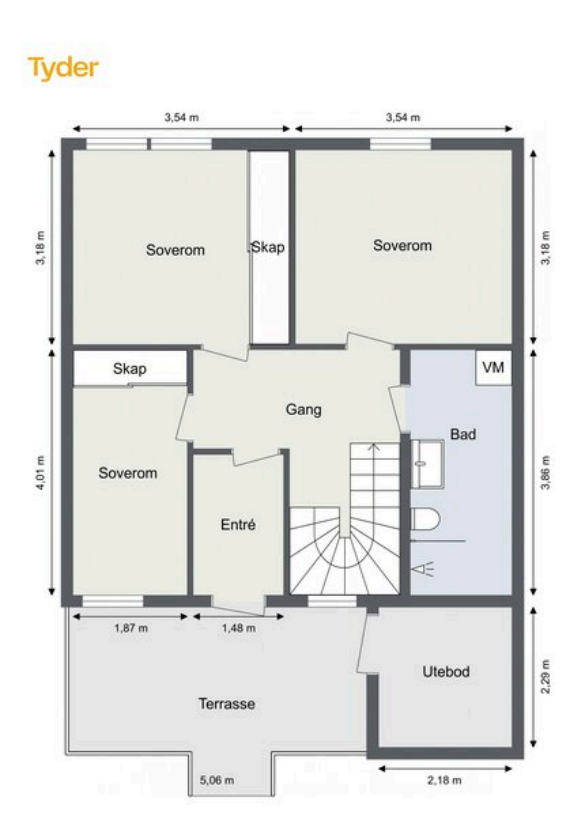
Velkommen til Asbjørnsens vei 40 - Et tiltalende og velholdt rekkehus over to plan, beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Rasta. Her bor du med marka som nabo, skiløyper i gangavstand og svært gode solforhold i den private og skjermede hagen. Et komplett familiehjem med natur, komfort og hverdagens bekvemmeligheter i umiddelbar nærhet.

Egen frukt- og bærhage med rips, solbær, blåbær, jordbær, plommer og epler
Kort vei til kollektivt. mot Oslo, flere barnehager/skoler og butikker i nærheten
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
Gode lagringsmuligheter i to uteboder, samt innebod
Lun og skjermet uteplass med platting på 34 kvm
Omfattende oppgraderinger gjort av borettslaget
Nytt og lekkert baderom fra 2023
Garasjeplass med elbil lader
Peis og varmepumpe

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 57 kvm




**1. Etasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 56 kvm

















Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate





Kjøkkenøy med både lagringsplass og sitteplasser - perfekt til hverdagsmåltider og sosialt samvær

Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen



Gulvene i underetasjen ble fornyet med sliping og lakkering i 2023





Hyggelig TV-krok med plass til en stor og sosial sofaløsning

Alle rom ble malt i 2023.









Denne etasjen består av tre romslige soverom, baderom, trapperom og entrè

Overetasjen er oppgradert med nye gulv i samtlige rom



Soverom nr. 1 har god plass til variert møblering og oppbevaringsløsninger





To av boligens soverom har en fredelig beliggenhet mot den lune bakhagen

Det er et lagringsloft over boligen, med tilkomst via loftsstigen










I LOVE YOU









Borettslaget består av 100 boligseksjoner, fordelt på 27 bygninger og er et godt drevet borettslag





Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med lysløyper, badevann og turterreng

Boligen ligger i en svært hyggelig gate. Her kan barna leke fritt og løpe til lekeplassene




40

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0185/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 328 i Lørenskog kommune
Andelsnr 9 i Skogen 3 Borettslaget, org.nr. 950719672

**Selgere**
Morten Sebastian Føreland
Johanne Lilleby Føreland

**Kjøpesum og omkostninger**
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 809 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 819 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1984

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Wc, stue, kjøkken, gang og bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod i underetasje.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasseplatting med adkomst fra stue.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, gang og tre soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasseplatting i tilknytning inngangsparti.

Ikke målbare arealer:

Utebod og ekstern boder ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.5 kvm i utebod og ca. 6 kvm i ekstern bod.

**Innhold**
Rekkehusleilighet i borettslag over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Underetasje: Wc, stue, kjøkken, gang og bod.
1. etasje: Bad, entré, gang og tre soverom.

Det medfølger en utebode ved inngangspartiet på 6 kvm og en ekstern bod i hage på 5 kvm. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg

**Standard**
Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Baderom 1. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Baderommet har

flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusj fast felt i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

WC underetasje:
Gulvstående klosett og servant.

Overflater på innvendige gulv underetasje:
- Innvendige gulv er belagt med parkett.
- Fliser i kjøkken, gang og wc.

Overflater på innvendige gulv 1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige vegger underetasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Plater i bod.

Overflater på innvendige vegger 1. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt panel.

Overflater på innvendig himling underetasje:
- Sparklet og malte plater.
- Malte plater i bod.
- Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.

Overflater på innvendig himling 1. etasje:
Malt panel. Himlingshøyde ca. 2,28 m målt i gang.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
- Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Ildsteder:
Underertasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i 2. etasje.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert under benkeskap i kjøkken.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder med ukjent antall liter og årstall, montert i benkeskap på kjøkken.

Ventilasjon underetasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom kanal til loft.
- Avtrekksvifte i wc.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc.
- Oppdriftsventilasjon i bad.

Ventilasjon 1. etasje.
- Avtrekksvifte i bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Det er fremvist tilsynsrapport, datert 31.01.2017 hvor det ble registrert avvik. Det vises til tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet for detaljert beskrivelse.
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere en 5 år. Sikringstavle med automatsikringer og en jorfeilautomat, montert i entre. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 15.03.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- merkes: S1DFUE / 49926772
- Rehabilitert sikringsskap.
- Opplegg av ny kurs og stikkontakt til varmepumpe i utebod.
- Montere overspenningsvern
- Feilsøkt på blinkende display og varmepumpe uten strøm. En fase hadde løsnet fra tilkoblingsklemma.

Samsvarserklæring signert og datert 12.04.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Byttet defekt jordfeilautomat.

Samsvarserklæring signert og datert 17.09.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Frakoblet-demotert v/oppstart, Overlys, Brytertablå, Varmekabel m/termostat, Flytting-ny
opplegg stikk vaskemaskin, Stikk s/vent, Downlights m/dimmer.

Samsvarserklæring signert og datert 25.06.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Utbedre elvia avvik:
- Skifte dimmer på soverom

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Varmtvann:
Ikke mulig å verifisere alder eller volum på berederen. Varmtvannsberederen er på ukjent antall W uten fast

tilkobling. Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Bereder har oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Ventilasjon:
Alder på loftsvifte er ukjent, og viften kan være av eldre dato. Det må påregnes redusert funksjon og behov for tiltak på sikt som følge av alder og slitasje.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser at borettslaget har vedtatt rens av ventilasjonskanaler og vifter.

Varme generelt:
TG 2 er gitt på grunn av manglende servicedokumentasjon og ukjent vedlikeholdshistorikk.

Trapper:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene på nederste del av trappen.

Kjøkken:
Det er registrert noe avflassing på kjøkkenfronter som følge av alder og normal bruksslitasje.

Overflater på innvendige gulv (kjøkken, gang og WC):
Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

**Parkering**
Parkeringsplass i felles garasje anlegg med el-billader.

**Modernisering og påkostninger**
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort:

- Totalrenovert bad (2023).
- Nye gulv i alle rom i overetasjen.
- Slip og lakket parkett nede (2023).
- Alle rom ble malt i 2023.
- Helsparkelt gang og trapp ned.
- Snekkret inngangsplatting foran dukkehus/bod i hagen.
- Byttet vannklosett nede (2026).

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Vannklosett på WC ble byttet av TRC Rør Mai 2026 Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger i Boligmappa Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Vannklosett på WC ble byttet av TRC Rør Mai 2026.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takene ble byttet i nyere tid, tror det var i 2022/2023. Gjennom borettslag. Usikker på hvilket firma og nøyaktig dato.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Belysning, stikkkontakter og varmekabler på bad. 06.02.2020 – Elektro-Sivert Installasjon AS: Rehabilitering av sikringsskap, opplegg av ny kurs og stikkontakt til varmepumpe i utebod, montering av overspenningsvern, samt feilsøking på varmepumpe (løs fase i tilkoblingsklemme). Samsvarserklæring foreligger. 12.04.2021 – Grønn Strøm AS: Byttet defekt jordfeilautomat på kurs 3 (20A). Samsvarserklæring foreligger. Mai 2026, Elektro-Sivert byttet en dimmer, gikk over det elektriske anlegget og utbedret noen småfeil.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i Januar 2017 Elektro-Sivert As gikk over det elektriske anlegget mai 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på når og firma. El-bil laderen er på egen parkeringsplass i garasjen og er en del av et felles anlegg i borettslaget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Dukkestue/ bod i hagen er satt opp av tidligere eier, og inngår ikke i areal oppmåling. Jeg er usikker på om det er søkt til kommunen om den.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt opp inngangsplatting til dukkehus/ bod i hage.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foretatt med Airthings Wave i 2025 og 2026. Gjennomsnittlig 66 bq/m3. Godt innenfor trygge verdier.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Det ble i 2017 oppdaget avvik under el-kontroll. Dette var med tidligere eier, og vi ble først gjort oppmerksom på dette da vi skulle selge boligen. Elektro-Sivert har i mai 2026 utbedret og gått igjennom avvikene, og utbedringene som har vært foretatt i siden 2017. Det som gjenstår er noen små ting på kjøkken: 1 Varmtvannsbereder har ikke inspeksjonsluke(utilgjengelig for å sjekke om er feil) 2.Det er vanskelig å sjekke jordfeil på kjøkkenvifte, uten å åpne opp lister. 3.Èn stikkkontakt på kjøkken har for sterk sikring tilkoblet på kjøkken (20 A, mot anbefalt max 16 A) Noe som betyr at man ikke burde kjøre flere strømkrevende apparater samtidig i samme stikkontakt over tid. Eks toastjern, vaffeljern og kaffekoker samtidig i akkurat den stikkontakten kan være dumt. Men det er flere stikkontakter på kjøkkenet, så det er ikke noe problem i praksis. Det er naturlig å fikse disse tingene når man en gang vil pusse opp kjøkkenet. Det dette vil bli billigere og enklere da. Det ble oppdaget at det mangler inspeksjonsluke i taket i mellomgangen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Skjeggkre, men ble borte etter at profesjonelt firma fikset problemet. Det har vært et lite funn av noe som kan ha vært muselort på loft. Musefeller ble satt ut, over flere måneder uten funn. Det er ingen andre tegn på mus. Musetetting er for sikkerhetsskyld utbedret med musebånd.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapporten fra mai 2023 sier 104 kvadratmeter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Eiendomsskatt, og skal muligen inngå i fellesutgiftene. Eiendomsskatten betales gjennom borettslaget, og er taksert veldig rimelig og lavt. Det er snakk om under 200kr i måneden per enhet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Etter trening i sykkelboden utenfor huset, oppsto det kondens som muligens forårsaker noe skjolder og merker i takplater på sykkelboden ute.

**Bygningssakkyndig**
Matias Holter Løberg

**Byggemåte**
Fundamenter:
Betongfundamenter.

Drenering:
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, da terrasse er etablert over området hvor eventuell drenering og fuktsikring normalt ville vært synlig.

Terrengforhold rundt boligen:
Terreng bestående tilnærmet flate jordmasser og terrasserareal ved underetasje og opparbeidet med terrasser i 1. etasje.

Yttervegger:
Grunnmur i multielementer. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjon:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Lufting i gesimser.
- Yttertaket er tekket med takplater.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med takplater. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2022/2023.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall.

Ytterdører
- Underetasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.

Vinduer:
- Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 og 2010.

Terrasse:
- Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 34 kvm. Terrassebord på bjelkelag.
- Terrasseplatting i trekonstruksjon i tilknyting inngangsparti, ca.12 kvm. Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng:
Yttervegger under terreng er av multielementer.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Drenering:
Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er

derfor vurdert til TG 2.

Yttervegger:
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i ytterveggen, og erfaringsmessig er fukt i multielementer vanskelig å fjerne. Se punkt "Rom under terreng", der er opplyses det om følgende: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et lokk.

Utvendig kledning:
Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Takkonstruksjon:
Det er observert klemt raftepapp i gavlvegger. Det er noe begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Rom under terreng:
Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen. Erfaringsmessig kan fukt i multielementer få store konsekvenser, og nærmere undersøkelser kan være aktuelt dersom det oppstår mistanke om fuktproblematikk. Det er usikkerhet knyttet til funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer medfølger med unntak av vaskemaskin og fryseskap i inneboden.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- SkiErg i ytterbod.
- TV the frame i stue.
- Smart lys.
- Små pyntehyller på veggene.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Luft til luft varmepumpe produsert i 2019.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på 9 824 kWh. Strømkostnad på kr. 14 435,-.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 7 504,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og renter og avdrag på lån.

Felleskostnader: 4 470,-
Stipulerte avdrag: 690,-
Stipulerte rentekostnader: 2 344,-

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Strømregning for lading av elbil.
- Eiendomsskatt.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 416 908,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 667 631,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Telia er leverandør av TV/bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Diverse informasjon:
Alle leilighetene har en garasjeplass. Ekstra parkeringsplass ute går tilbake til BRL ved salg av leilighet. Borettslaget har rehabilitert tak i 2022/2023. Prosjektet er ferdigstilt i 2024. Borettslaget har et styret som er måteholden med BRL midler, herunder nøktern drift.

Ventilasjonsanlegg
Styret har undersøkt luftkvalitet i flere boliger og avdekket et stort behov for rens av ventilasjonsanlegget. Det er blitt vedtatt å akseptere tilbudet fra Aktiv Ventilasjon AS med kostnad 2112,- pr boenhet, 211 000,- totalt for alle enhetene. Dette finansieres av opparbeidet likviditet. Dette for ikke å belaste hver boenhet med en ekstra kostnad.

Styrets arbeid:
- Regulering av felleskostnader.
- Løpende vedlikehold.
- Forsikringsskader.
- Infoskriv og oppdatering av nettsider.
- Gjennomført flere befaringer for å innhente tilbud på rens av ventilasjonsanlegget.
- Utarbeidet budsjett for 2026.
- Jobbet med å utrede konsekvensene av eiendomsskatt.
- Innkjøp av container for hageavfall.
- Innhentet tilbud på utbedring av problemer knyttet til mus.
- Organisert større vedlikehold.
- Gjennomført kartlegging av større vedlikeholdsbehov.
- Lagt planer for årene fremover.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere.
- Inngått nye service avtaler.

Informasjon fra styreleder pr. 20.05.2026:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården, men de regner med at det vil komme noe vedlikehold på kort sikt da området og bygningene kan ha behov for noe vedlikehold. Men pt. er det ikke forberedt noe.

Det vil ikke bli noen økning i de faste fellesutgiftene i 2026 med mindre det skulle skje noe ekstraordinært. Kommunen har gjort krav på eiendomsskatt og dette vil komme som ett tillegg til dagens felleskostnader. Denne innbetalingen vil mest sannsynlig skje i 2 omganger.

Styret vil besøke de nye eierne kort tid etter overtagelse

for å gi informasjon og sørge for at eventuelle spørsmål når frem.

Pt. er det 3 stk. på venteliste på ekstra parkeringsplass og det er ikke stor utskiftning. Det selges i disse dager 2 enheter på området, men ingen av disse har hatt ekstra plass, så her er man avhengig av at noen med plass selger eller ikke ønsker plass lenger før det blir utskiftning. Pris på disse plassene er 350,- i måneden. Alle enhetene har tilhørende garasjeplass med eller med mulighet for elbilader. Dersom det ikke er elbilader på den aktuelle plassen ligger prisen på ca. 28.000,- for montering av dette.

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 541 201,-pr. 15.05.2026

Borettslaget har ett lån hos boligbanken som fordeler seg på følgende måte:

Rente: 5,20%
Annuitetslån, Info pr 31.05.26
Siste renteendring: 5,45%, fra 18.06.26
Antall terminer: 12
Total restgjeld: 54 120 146,-
Andel saldo: 541 201,-
Løpetid: 02.12.24 - 31.12.54

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 35 264,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde i 2025 et årsresultat på kr. 1 467 658,-. Det er i 2026 budsjettert med et årsresultat på kr. 3 644 096,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg og det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Anskaffelse av hund/katt skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om dyrets art, rase og kjønn. Dyret skal videre være id merket eller ha bånd merket med husnummer i Asbjørnsens vei. Beboere som skaffer seg hund/katt, forpliktes til å innrette seg etter borettslagets oppsatte reglement for dyrehold.

Det er ikke tillatt å la hund/katt gå løs på borettslagets område, og de skal holdes borte fra lekeområdene. Ekskrementer som dyrene eventuelt måtte etterlate seg innenfor borettslagets grenser skal fjernes øyeblikkelig av dyrets eier.

Dersom dyrehold sjenerer naboene, skal skriftlig klage fremsettes til styret, som vurderer klagens berettigelse og videre oppfølging saken mot dyreeier. Dersom forholdene ikke bedres etter to skriftlige varsler fra styret, kan styret forlange dyret fjernet fra borettslaget. Dyreeiere må erklære seg villig til å godta de endringer i reglementet for dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84939412

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 41 270 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

**Radonmåling**
Det ble utført radonmåling 2025-2026. Målingen viser at

det er registrert 66 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Rekkehuset ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig område på Rasta i Lørenskog. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, butikker og servicetilbud, samt et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. Området byr på gode oppvekstvilkår og et bredt aktivitetstilbud med blant annet idrettsplasser, ishall, svømmehall, tennisbaner og golfanlegg på Losby.

Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med lysløyper, badevann og turterreng. I tillegg ligger SNØ på Lørenskog, helårsarenaen for ski- og snøopplevelser, kun en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandel kan gjøres på Meny Rasta, og det er kort vei til både Triaden, Metro og Strømmen Storsenter. Området har gode kollektivforbindelser med buss og hyppige avganger mot Oslo og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 14 minutter til Oslo S og ca. 26 minutter til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Rasta barneskole og kort vei til Kjenn ungdomsskole, flere videregående skoler og et godt utvalg av barnehager.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.06.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Foreta en del planeringsarbeid.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Kommuneplaner:
Id: 2022003
Navn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Delareal: 34 421 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 6 848 m
Arealbruk: Grønnstruktur (utgått),Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 1981004
Navn: Rolvsrud Skog
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.05.1981
Delareal: 9 296 m
Formål: Offentlig friområde
Delareal: 31 972 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: Felt 2B
Id: 1997004
Navn: Åsheim Skog
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.08.1997
Delarealer: 2 m
Formål: Boliger

Bebyggelsesplaner:
Id: 1983004
Navn: Rolvsrud Skog - felt 2B
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.06.1983
Delarealer: 4 694 m
Formål: Felles gangareal
Delareal: 22 561 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal: 102 m
Formål: Annet fellesareal
Utdyp: Samleplass for søppel
Delareal: 10 149 m
Formål: Felles grøntareal
Delareal: 544 m
Formål: Garasje
Delareal: 20 m
Formål: Kjørevei
Delareal: 1 885 m
Formål: Felles parkeringsplass
Id: 1998003
Navn: Åsheim skog
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.04.1998
Delarealer: 2 m
Formål: Felles grøntareal

**Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3222/102/328:
03.12.1984 - Dokumentnr: 9663 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver søndre parsell.

22.02.1990 - Dokumentnr: 2004 - Erklæring/avtale
Målebrev

25.04.1990 - Dokumentnr: 3890 - Erklæring/avtale
MÅLEBREV
Overført fra: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167

24.01.1984 - Dokumentnr: 708 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167
SKYLDDELINGS-FORRETNING

21.12.1992 - Dokumentnr: 15544 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:397

01.01.2020 - Dokumentnr: 333624 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:328

01.01.2024 - Dokumentnr: 171329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:328

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er ikke bevaringsverdig.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslaget består av 100 boligseksjoner, fordelt på 27 bygninger.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)  og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 412,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 380,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 517,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

**Megler**
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Asbjørnsens vei 40

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Rasta skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 599 elever, 25 klasser | 0.5 km |
| **Benterud skole (1-7 kl.)** | **14 min** |
| 547 elever, 21 klasser | 1.2 km |
| **Solheim skole (1-7 kl.)** | **15 min** |
| 506 elever, 20 klasser | 1.3 km |
| **Kjenn skole (8-10 kl.)** | **19 min** |
| 564 elever, 40 klasser | 1.6 km |
| **Løkenåsen skole (8-10 kl.)** | **23 min** |
| 326 elever, 25 klasser | 2 km |
| **Mailand videregående skole** | **17 min** |
| 900 elever | 1.5 km |
| **Lørenskog videregående skole** | **7 min** |
| 850 elever, 39 klasser | 4.4 km |

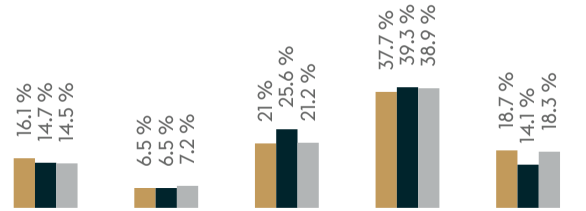
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rasta senter** | **6 min** |
| Linje 110, 110E, 115E, 315 | 0.5 km |
| **Lørenskog stasjon** | **8 min** |
| Linje L1 | 3.3 km |
| **Ellingsrudåsen** | **9 min** |
| Linje 2 | 4.5 km |
| **Oslo S** | **18 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 15.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | **30 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rasta barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 114 barn | 0.4 km |
| **Eventyrstua barnehage (1-5 år)** | **5 min** |
| 67 barn | 0.5 km |
| **Åsheimskog Fus barnehage (1-5 ...** | **7 min** |
| 78 barn | 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rolvsrud Skog | 2 176 | 920 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Rasta skole | 7 min |
| Rolvsrud stadion | 7 min |
| Sporty 60+ | 15 min |
| SATS Triaden | 15 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

### Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100




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

# RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

## ASBJØRNSENS VEI 40, 1461 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 328 3222 Lørenskog kommune.
Rekkehusleilighet i borettslag

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | |
| Utskriftsdato: | 29/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99528 |
| Referansenr: | |

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Rekkehusleilighet i borettslag over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
En uteboder ved inngangspartiet og en ekstern bod i hage.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

**Standard**

Boligen er med normal standard ut fra alder.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:
– Installert nytt klosett.

2023:
– Totalrenovert bad.
– Slipt parkett.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Morten Sebastian Føreland & Johanne Lilleby Føreland |
| Takstmenn: | Matias Løberg |
| Befaring/tilstede: | Eier: Morten Sebastian Føreland & Johanne Lilleby Føreland ,Takstmann: Matias Løberg |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Rekkehusleilighet i borettslag |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 102 Bnr: 328 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 41270 m² |
| Hjemmelshaver: | Borettslaget Skogen Iii |
| Adresse: | Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Borettslaget Skogen Iii |
| Organisasjonsnr: | 950719672 |
| Forretningsfører: | BORI BBL |
| Eier: | Morten Sebastian Føreland & Johanne Lilleby Føreland |
| Andelsnummer: | 9 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15/05/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 14/05/2026 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 15/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | | | | | |

# Bygninger på eiendommen

## Rekkehus i borettslag

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1984 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Underetasje | 52 | 5 | 0 | 34 |
| 1. etasje | 52 | 4 | 0 | 12 |
| Sum bolig: | 104 | 9 | 0 | 46 |
| Sum BRA: | 113 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Wc, Stue, Kjøkken, Gang, Bod | | |
| 1. etasje | Bad, Entré, Gang, Tre soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Utebod og ekstern boder ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.5 m² i utebod og ca.6 m² i ekstern bod.

Felles bygningsdeler

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten vil kunne ha felles ansvarsområde med andre sameiere Det er likevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner. |

Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Eier opplyser at ekstern bod muligens kan være plassert delvis utenfor boligens/bruksenhetens grenser. Forholdet er ikke nærmere undersøkt eller oppmålt av undertegnede, og det anbefales å avklare plassering og eventuelle rettighetsforhold med borettslag/sameie eller gjennom tilgjengelige seksjonerings-/situasjonsplaner. |

Lovlighet

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.<br>Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. |

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er fremvist sluttattest for rørleggerarbeid og oppussing av bad datert 16.11.2023.<br>Arbeid utført av Evensen Bad og Snekkerservice AS. |

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. |

TG: IU

Radonmåling

*Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.*
*I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.*
*Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.*

Radon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er fremvist radonmåling utført med Airthings Wave. Målingene viser verdier under anbefalte grenseverdier. |
| Tilstandsvurdering: | På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling av et profesjonelt firma, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. |

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.*
*Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, da terrasse er etablert over området hvor eventuell drenering og fuktsikring normalt ville vært synlig. Dette medfører at alder og utførelse på eventuell drenering/fuktsikring ikke lar seg verifisere ved befaringstidspunktet. |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater og på innsiden av grunnmur i underetasje. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier<br><br>Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2 |

Terrengforhold rundt boligen

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terreng bestående tilnærmet flate jordmasser og terrasserareal ved underetasje og opparbeidet med terrasser i 1. etasje,. |
| Tilstandsvurdering: | Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1 |

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i multielementer.<br>Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.<br><br>Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i ytterveggen, og erfaringsmessig er fukt i multielementer vanskelig å fjerne. Erfaringsmessig kan fukt i multimur få store konsekvenser, og nærmere undersøkelser bør foretas for å avdekke omfanget.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2 |

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er ikke mulig å kontrollere luftespalte og musebånd, da terrasser er bygget tett inntil kledningen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

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

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.
Yttertaket er tekket med takplater.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er observert klemt raftepapp i gavlvegger. Klemt eller mangelfull lufting ved raft kan medføre redusert ventilering av takkonstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for kondens, fuktpåkjenning og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll.

Det er noe begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 2

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2022/2023

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer og dører

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

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010<br><br>1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. |
| Tilstandsvurdering: | Underetasje:<br>Det er observert enkelte merker og hakk i karm og dørblad som følge av normal bruk og slitasje.<br><br>1. etasje.<br>Det er registrert noe treg/vriende lukkemekanisme på dør, samt mindre åpning ut mot tettelist, noe som kan medføre redusert tetthet mot trekk og luftinnsig.<br><br>TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

---

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.<br><br>1. etasje:<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 og 2010. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>Profilerte innvendige dører.<br><br>1. etasje:<br>Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 34 m².<br>Terrassebord på bjelkelag.<br><br>Terrasseplatting i trekonstruksjon i tilknyting inngangsparti, ca.12 m².<br>Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Støpt betonggulv på grunn.<br>Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1 |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttervegger under terreng er av multielementer. |
| Tilstandsvurdering: | Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen. Erfaringsmessig kan fukt i multielementer få store konsekvenser, og nærmere undersøkelser kan være aktuelt dersom det oppstår mistanke om fuktproblematikk.<br><br>Det er usikkerhet knyttet til funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.<br><br>For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 2 |

---

Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*
*Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue. |
| Tilstandsvurdering: | Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2 |

---

Ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underertasje<br>Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. |
| Tilstandsvurdering: | Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i 2. etasje.<br>Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.<br>Hovedstoppekran er lokalisert under benkeskap i kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2 |

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder med ukjent antall liter og årstall, montert i benkeskap på kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | Produktdatablad for varmtvannsbereder var ikke mulig å lese av under befaringen, blant annet som følge av plassering og begrenset tilgjengelighet. Det var derfor ikke mulig å verifisere alder eller volum på berederen.<br><br>Varmtvannsberederen er på ukjent antall W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2 |

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>Friskluft via spalteventiler i vinduer.<br>Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom kanal til loft.<br>Avtrekksvifte i wc.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc.<br>Oppdriftsventilasjon i bod.<br><br>1. etasje.<br>Avtrekksvifte i bad.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør.<br>Friskluft via spalteventiler i vinduer. |
| Tilstandsvurdering: | Alder på loftsvifte er ukjent, og viften kan være av eldre dato. Det må påregnes redusert funksjon og behov for tiltak på sikt som følge av alder og slitasje.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Eier opplyser at borettslaget har vedtatt rens av ventilasjonskanaler og vifter. TG: 2 |

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Regelmessig service anbefales for å opprettholde tilfredsstillende drift, energieffektivitet og forventet levetid på anlegget. TG 2 er gitt på grunn av manglende servicedokumentasjon og ukjent vedlikeholdshistorikk. TG: 2

---

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende i entre, gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med repos.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene på nederste del av trappen.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det 11 cm vertikalt.

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

---

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert noe avflassing på kjøkkenfronter som følge av alder og normal bruksslitasje.

TG 2 er gitt hovedsakelig på grunn av alder på hvitevarer TG: 2

---

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Innvendige gulv er belagt med parkett og vegg til vegg teppe.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i kjøkken, gang og wc.

Tilstandsvurdering: Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Plater i bod.

1. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte plater.
Malte plater i bod.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.

1. etasje:
Malt panel.
Himlingshøyde ca. 2,28 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er fremvist tilsynsrapport, datert 31.01.2017 hvor det ble registrert avvik. Det vises til tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet for detaljert beskrivelse.<br><br>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere en 5 år.<br><br>Sikringstavle med automatsikringer og en jorfeilautomat, montert i entre.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 15.03.2020 er fremvist for følgende arbeider:<br>- merkes: S1DFUE / 49926772<br>- Rehabilitert sikringsskap.<br>- Opplegg av ny kurs og stikkontakt til varmepumpe i utebod.<br>- Montere overspenningsvern<br>- Feilsøkt på blinkende display og varmepumpe uten strøm. En fase hadde løsnet fra tilkoblingsklemma.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 12.04.2021 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Byttet defekt jordfeilautomat.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 17.09.2023 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Frakoblet-demotert v/oppstart, Overlys, Brytertablå, Varmekabel m/termostat, Flytting-ny opplegg stikk vaskemaskin, Stikk s/vent, Downlights m/dimmer.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 25.06.2026 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Utbedre elvia avvik:<br>- Skifte dimmer på soverom.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2023 i forbindelse med bad. Enkelte arbeider gjort av tidligere eier i 2021.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2017. |
| Tilstandsvurdering: | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.<br><br>Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av avvik påpekt ved eltilsyn i 2017. Da tilsynsrapporten er eldre enn fem år, anbefales det på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales ved de fleste boligsalg for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan ha oppstått etter siste kontroll. |

---

Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

---

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

---

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj fast felt i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet tidligere 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra trapp. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rettigheter:

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Johanne Lilleby Føreland | 9578-5998-4-1045144 | 2026-06-01 18:24:02 |
| Morten Sebastian Føreland | 9578-5993-4-2863446 | 2026-06-01 18:21:08 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0185/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Morten Sebastian Føreland, Johanne Lilleby Føreland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. august 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Igjennom borettslaget Skogen Bori 3

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Vannklosett på WC ble byttet av TRC Rør Mai 2026 Dokumentasjon ligger i Boligmappa

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dokumentasjon ligger i Boligmappa Totalrenovert bad Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Vannklosett på WC ble byttet av TRC Rør Mai 2026

---

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Takene ble byttet i nyere tid, tror det var i 2022/2023. Gjennom borettslag. Usikker på hvilket firma og nøyaktig dato.

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Evensens bad og snekkerservice AS September 2023 Belysning, stikkkontakter og varmekabler på bad. 06.02.2020 – Elektro-Sivert Installasjon AS: Rehabilitering av sikringsskap, opplegg av ny kurs og stikkontakt til varmepumpe i utebod, montering av overspenningsvern, samt feilsøking på varmepumpe (løs fase i tilkoblingsklemme). Samsvarserklæring foreligger. 12.04.2021 – Grønn Strøm AS: Byttet defekt jordfeilautomat på kurs 3 (20A). Samsvarserklæring foreligger. Mai 2026, Elektro-Sivert byttet en dimmer, gikk over det elektriske anlegget og utbedret noen småfeil.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** El-tilsyn i Januar 2017 Elektro-Sivert As gikk over det elektriske anlegget mai 2026.

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Usikker på når og firma. El-bil laderen er på egen parkeringsplass i garasjen og er en del av et felles anlegg i borettslaget.

---

### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Dukkestue/ bod i hagen er satt opp av tidligere eier, og inngår ikke i areal oppmåling. Jeg er usikker på om det er søkt til kommunen om den.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Satt opp inngangsplatting til dukkehus/ bod i hagen.

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Foretatt med Airthings Wave i 2025 og 2026. Gjennomsnittlig 66 bq/m3. Godt innenfor trygge verdier.

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Ja

**Beskriv:** Det ble i 2017 oppdaget avvik under el-kontroll. Dette var med tidligere eier, og vi ble først gjort oppmerksom på dette da vi skulle selge boligen. Elektro-Sivert har i mai 2026 utbedret og gått igjennom avvikene, og utbedringene som har vært foretatt i siden 2017. Det som gjenstår er noen små ting på kjøkken: 1 Varmtvannsbereder har ikke inspeksjonsluke(utilgjengelig for å sjekke om er feil) 2.Det er vanskelig å sjekke jordfeil på kjøkkenvifte, uten å åpne opp lister. 3.Èn stikkkontakt på kjøkken har for sterk sikring tilkoblet på kjøkken (20 A, mot anbefalt max 16 A) Noe som betyr at man ikke burde kjøre flere strømkrevende apparater samtidig i samme stikkontakt over tid. Eks toastjern, vaffeljern og kaffekoker samtidig i akkurat den stikkontakten kan være dumt. Men det er flere stikkontakter på kjøkkenet, så det er ikke noe problem i praksis. Det er naturlig å fikse disse tingene når man en gang vil pusse opp kjøkkenet. Det dette vil bli billigere og enklere da. Det ble oppdaget at det mangler inspeksjonsluke i taket i mellomgangen.

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** Skjeggkre, men ble borte etter at profesjonelt firma fikset problemet. Det har vært et lite funn av noe som kan ha vært muselort på loft. Musefeller ble satt ut, over flere måneder uten funn. Det er ingen andre tegn på mus. Musetetting er for sikkerhetsskyld utbedret med musebånd.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapporten fra mai 2023 sier 104 kvadratmeter

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

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

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** Eiendomsskatt, og skal muligen inngå i fellesutgiftene. Eiendomsskatten betales gjennom borettslaget, og er taksert veldig rimelig og lavt. Det er snakk om ca 200kr i måneden per enhet.

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Etter trening i sykkelboden utenfor huset, oppsto det kondens som muligens forårsaker noe skjolder og merker i takplater på sykkelboden ute.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 13-0185/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Morten Sebastian Føreland** | **2026-06-01** | **Johanne Lilleby Føreland** | **2026-06-01** |

Identifikasjon

Morten Sebastian Føreland

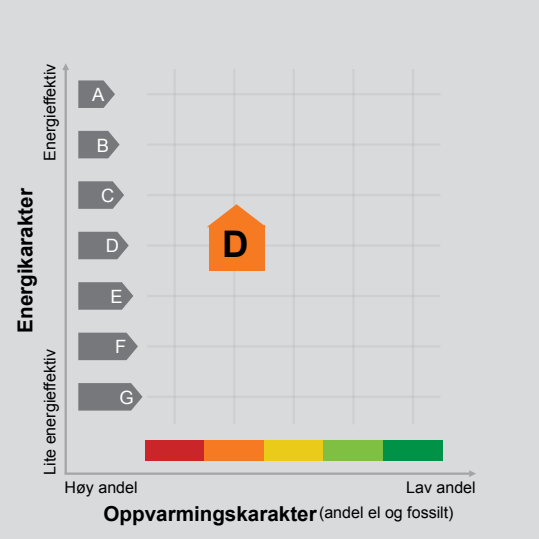
Identifikasjon

Johanne Lilleby Føreland

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Asbjørnsens vei 40 |
| Postnummer | 1461 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 102 |
| Bruksnummer | 328 |
| Seksjonsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 150728819 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 6c35407e-4a35-4fa3-bf2f-970c743fb056 |
| Dato | 27.04.2023 |




**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 11,509 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 11,509 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1984 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 104 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## 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 energimerkeordingen. 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 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.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Asbjørnsens vei 40
Postnr/Sted: 1461 LØRENSKOG
Bolignr: H0101
Dato: 27.04.2023 20:11:16
Energimerkenr: 6c35407e-4a35-4fa3-bf2f-970c743fb056

Gårdsnr: 102
Bruksnr: 328
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 150728819

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

Generert 15.05.26
Vår ref.: 33 / 9
Meglers ref.: 13-0185/26

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Andel** | 9 | **Bolignr** | |
| **Boligselskap** | 033 Borettslaget Skogen III | **Etasje** | 1.etg |
| **Adresse** | Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG | **Oppr.ant.rom** | 4 |
| **Eier(e)** | Johanne Lilleby Føreland, Morten Sebastian Føreland | **Bygningstype** | Rekkehus |

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

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 15.05.26: kr 7 504,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-05 | 2026-06 | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 470 | 4 470 | 4 470 | 4 470 | 4 470 | 4 470 |
| Stipulerte avdrag | 690 | 690 | 690 | 690 | 690 | 690 |
| Stipulerte rentekostnader | 2 344 | 2 344 | 2 344 | 2 344 | 2 344 | 2 344 |
| **Total** | 7 504 | 7 504 | 7 504 | 7 504 | 7 504 | 7 504 |

## Andel fellesgjeld

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA 5,20% | 12 | 54 120 146 | 541 201 | 02.12.24 - |
| Annuitetslån, Info pr 31.05.26 | | | | 31.12.54 |
| Siste renteendring - 5,45%, fra 18.06.26 | | | | |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA - 5,20% | 12 | 54 120 146 | 02.12.24 - |
| Annuitetslån, Info pr 31.05.26 | | | 31.12.54 |
| Siste renteendring - 5,45%, fra 18.06.26 | | | |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 033 Borettslaget Skogen III (orgnr. 950719672) |
| **Antall enheter** | 100 |
| **Styrets e-post** | brlskogen3@borimail.no |
| **Styreleder** | Simen Solberg (48281155) |
| **Forsikring** | Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84939412) |
| **Festet tomt** | Nei |
| **Gnr/Bnr** | 102/328 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| **Styregodkjenning** | Ja |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 534 010,00 | **Andre inntekter** | kr 814,00 |
| **Formue** | kr 35 264,00 | **Utgifter** | kr 29 156,00 |

## Merknader

«Alle leilighetene har en garasjeplass. Ekstra parkeringsplass ute går tilbake til BRL ved salg av leilighet

Borettslaget har rehabilitert tak i 2022/2023. Prosjektet er ferdigstilt i 2024.

Borettslaget har et styret som er måteholden med BRL midler, herunder nøktern drift.

## FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

**Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

**Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

**Gebyrer 2026**

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

| | |
|---|---|
| Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva) | **kr 8 406** |
| Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva) | **kr 8 406** |
| Eierskiftegebyr (4R + mva) | **kr 6 725** |
| Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje | **kr 780** |
| Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet | **kr 2 750** |
| Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park | **kr 1 300** |
| Innmelding/tegning av andel i BORI | **kr 650** |
| Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år | **kr 475** |
| Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger) | **kr 5 200** |
| Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger) | **kr 3 380** |
| Kun boligopplysninger | **kr 2 340** |
| Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park | **kr 2 000** |

**Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

### Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

**Forkjøpsrett**

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

**Godkjenning av eier**

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

**Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

# Vedtekter
# for
# Borettslaget Skogen III

org nr 950 719 672

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2018

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være pålydende kroner 500,- og samlet 100 stk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold, utbygging og inngjerding

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier er selv ansvarlig for å vedlikeholde og male utvendige installasjoner som levegger, gjerder, gelender o.l.

(9) Andelseieren må søke styret om godkjennelse før utbygging kan starte. Det må ved søknad om utbygging fremlegges dokumentasjon om at utbygging utføres, evt. godkjennes med garanti fra byggmesterfirma. Andelseieren plikter selv å dekke alle følgeskader ved at boligen bygges ut eller er bygd ut.

Ved salg av boligen skal det opplyses om plikten andelseier har til å dekke alle følgeskader i forbindelse med tilbygg. Plikt til å dekke følgeskader gjelder også ny eier. Bestemmelsen i punkt 9 skal gjelde for alle tilbygg som også er utført av tidligere andelseiere.

(10) Ved tilbygg kan styret i samråd med forretningsfører kreve inn en ekstra felleskostnad til dekning av påviselige merkostnader for borettslaget.

(11) Andelseier må selv dekke forsikring av enhver utbygging.

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

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

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

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

5) Borettslaget er ansvarlig for utvendig maling. Styret avgjør når maling skal foretas. Arbeidet dekker vask og maling av to strøk på husbebyggelsens vegger, utvendige karmer på dører og vinduer samt tilhørende bod og skillevegg. Med Skillevegger menes oppsatt skillevegg mellom boliger, ikke egenoppsatte levegger. Hver husrekke skal ha samme farge etter flertallsavstemming. Styret skal godkjenne fargevalg dersom fargen ikke allerede finnes i borettslaget. Ekstrakostnader som påløper utover to strøk maling ved fargeskifte må dekkes av beboerne selv.

(6) Styret gis anledning til å vurdere og prioritere vedlikehold som skal utføres i samsvar med fastsatt budsjett på siste generalforsamling. Hvis en andelseier mener at borettslaget klart har en plikt til å utføre vedlikehold i samsvar med denne paragraf, vil styret kunne innhente en vurdering fra ekstern sakkyndig.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

**8. Husordensregler og styrevedtak**
**8-1** Andelseier plikter å følge gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamlingen, samt nødvendige ordensvedtak gjort av styret.

**9-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer, hvor 1. varamedlem har møterett til ethvert styremøte. 1. varamedlem honoreres på lik linje med styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

**9-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**9-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**9-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 10. Generalforsamlingen

**10-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være

fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**10-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**11-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**11-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**12-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**12-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# 033 Borettslaget Skogen III

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2026
Sted: Løkenåsveien 35, 1473 Lørenskog
32 av 100 mulige stemmegivere var representert.
32 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

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

**Alternativ 1** Enstemmig vedtatt

Helle Bjørnhaug fra BORI velges som møteleder. Simen Solberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

**Styrets forslag** Vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 488 962 (mot budsjett 9 175 896)
Utgifter: 5 130 323 (mot budsjett 5 396 838)

Resultat: 1 467 658 (mot budsjett 788 614)

Disponible midler pr 31.12: 3 596 904
Disponible midler ligger godt innenfor anbefalt beløp

**Styrets forslag** Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
**Mot -** 0 stemmer

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar 150.000,- 4,6% økning

**Styrehonorar** Enstemmig vedtatt
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 150 000,-
**Mot -** 0 stemmer

## Sak 5: Innkomne saker: Ventilasjonsanlegg

Lagt frem av Styret

Styret har innhentet tilbud fra ulike tilbydere av rens av ventilasjonsanlegg i alle boenheter. Styret har undersøkt luftkvalitet i flere boliger og avdekket et stort behov for rens av ventilasjonsanlegget. Vi har derfor vedtatt å akseptere tilbudet fra Aktiv Ventilasjon AS med kostnad 2112,- pr boenhet, 211 000,- totalt for alle enhetene.

**Innsenders forslag** Enstemmig vedtatt
Styret forslår å fiansiere dette av opparbeidet likviditet. Dette for ikke å belaste hver boenhet med en ekstra kostnad.
**Mot -** 0 stemmer

## Sak 6: Personvalg

Det skal velges

1 styreleder for 1 år
2 styremedlemmer for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år
2 til valgkomiteen for 1 år

Valgt i 2025 for 2 år:
Styremedlem Eirin Engebretsen
Styremedlem Kjell Åge Ludvigsen

**Styreleder (1 år)**
Simen Solberg enstemmig valgt

**Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)
Lut Sercu 1. valg - enstemmig valgt
Pontus Lelle Johansson 2. valg - enstemmig valgt

**Varamedlem (1 år)** (2 posisjoner)
Joakim Kristiansen 1. valg - enstemmig valgt
Fredrik August Smith 2. valg - enstemmig valgt

**Valgkomite (1 år)** (2 posisjoner)
Wenche Marie Eltoft 1. valg - enstemmig valgt
Tom Morten Myrdahl 2. valg - enstemmig valgt

## Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat** (3 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Eirin Engebretsen | 1. valg - enstemmig valgt |
| Lut Sercu | 2. valg - enstemmig valgt |
| Simen Solberg | 3. valg - enstemmig valgt |

**Varadelegat** (3 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Fredrik August Smith | 1. valg - enstemmig valgt |
| Kjell Åge Ludvigsen | 2. valg - enstemmig valgt |
| Pontus Lelle Johansson | 3. valg - enstemmig valgt |

# Ordinær generalforsamling 08.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Bjørnhaug, Helle Vestad** | **2026-04-08** | **Solberg, Simen** | **2026-04-08** |

Identifikasjon

bankID Bjørnhaug, Helle Vestad

Identifikasjon

bankID Solberg, Simen

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

# Innkalling til ordinær generalforsamling 08.04.2026 for 033 Borettslaget Skogen III.

Møtested: Løkenåsveien 35, 1473 Lørenskog
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker: Ventilasjonsanlegg
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

## Sak 1: Konstituering

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

**Alternativ 1**
NNN velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 488 962 (mot budsjett 9 175 896)
Utgifter: 5 130 323 (mot budsjett 5 396 838)

Resultat: 1 467 658 (mot budsjett 788 614)

Disponible midler pr 31.12: 3 596 904
Disponible midler ligger godt innenfor anbefalt beløp

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar 150.000,- 4,6% økning

**Styrehonorar**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 150 000,-

## Sak 5: Innkomne saker: Ventilasjonsanlegg

Lagt frem av Styret

Styret har innhentet tilbud fra ulike tilbydere ad rens av ventilasjonsanlegg i alle boenheter. Styret har undersøkt luftkvalitet i filtre boliger og avdekket et stort behov for rens av ventilasjonsanlegget. Vi har derfor vedtatt å akseptere tilbudet fra Aktiv Ventilasjon AS med kostnad 2112,- pr boenhet, 211 000,- totalt for alle enhetene.

**Innsenders forslag**
Styret forslår å fiansiere dette av opparbeidet likviditet. Dette for ikke å belaste hver boenhet med en ekstra kostnad.

## Sak 6: Personvalg

Det skal velges
2 styremedlemmer for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år
2 til valgkomiteen for 1 år

Valgt i 2025 for 2 år:
Styreleder Simen Solberg
Styremedlem Eirin Engebretsen
Styremedlem Kjell Åge Ludvigsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

## Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

# Skogen lll Borettslag
# STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

**TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: Simen Høsflot Solberg | (valgt for 1 år i 2025) |
| Styremedlem: Kjell Åge Ludvigsen | (valgt for 2 år i 2025) |
| Styremedlem: Eirin Engebretsen | (valgt for 2 år i 2025) |
| Styremedlem: Pontus Johansson | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem: Lut Sercu | (valgt for 2 år i 2024) |

Varamedlemmer til styret:

| | |
|---|---|
| Fredrik Smith | (valgt for 1 år i 2025) |
| Joakim Kristiansen | (valgt for 1 år i 2025) |

Valgkomite:
Tom Morten Myhrdal
Morten Føreland

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

| | |
|---|---|
| Simen Høsflot Solberg | som delegat |
| Eirin Engebretsen | som delegat |
| Kjell Åge Ludvigsen | som delegat |
| Fredrik Smith | som varadelegat |
| Joakim Kristiansen | som varadelegat |
| Lut Sercu | som varadelegat |

**SELSKAPSINFORMASJON**

Skogen lll Borettslag ble stiftet november 1983 og har organisasjonsnummer 950 719 672.

Borettslaget består av 100 boligseksjoner, fordelt på 27 bygninger.

Eiendommen har gnr 102, bnr 328, 167,397 i Lørenskog kommune..

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

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

**STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Integrering av HMS system*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Infoskriv og oppdatering av nettsider*
- *Gjennomført flere befaringer for å innhente tilbud på rens av ventilasjonsanlegget.*
- *Utarbeidet budsjett for 2026*
- *Jobbet med å utrede konsekvensene av eiendomsskatt*
- *Innkjøp av container for hageavfall*
- *Innhentet tilbud på utbedring av problemer knyttet til mus.*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Organisert større vedlikehold*
- *Gjennomført kartlegging av større vedlikeholdsbehov*
- *Lagt planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*
- *Inngått nye service avtaler*
- *Ekstraordinær dugnad i skogen – utarbeidelse av grundig rapport til kommunen*
- *Laget en tiltaksplan for området i skogen for å sikre at det ikke dumpes hageavfall der. Tett samarbeid med kommunen.*

Velferd:

- *Beboermøter i forlengelsen av GF i 2025*
- *Gjennomført dugnad, julegrantenning og fått oppnevnt en velferdskomite som skal jobbe med mer sosiale settinger i borettslaget.*

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

Godkjent av styret, den 23.03.2025.

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 9 171 000 | 7 953 950 | 9 175 896 | 9 317 096 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 317 962 | 297 237 | 0 | 200 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **9 488 962** | **8 251 187** | **9 175 896** | **9 517 096** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 181 419 | 155 747 | 159 740 | 171 000 |
| Konsulenttjenester | 4 | 213 633 | 210 273 | 210 300 | 242 000 |
| Kontingenter | | 40 805 | 40 805 | 40 799 | 40 800 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 407 027 | 135 355 | 290 000 | 308 000 |
| Forsikringer | | 847 418 | 728 092 | 791 000 | 892 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 2 079 975 | 2 176 304 | 2 600 000 | 2 732 200 |
| Energi og fyring | 6 | 327 792 | 287 951 | 270 000 | 300 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 647 329 | 606 816 | 639 999 | 708 000 |
| Driftskostnader | 7 | 284 991 | 406 715 | 250 000 | 300 000 |
| Leiekostnader | | 0 | 3 373 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 8 | 99 933 | 351 195 | 145 000 | 179 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **5 130 323** | **5 102 625** | **5 396 838** | **5 873 000** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **4 358 639** | **3 148 562** | **3 779 058** | **3 644 096** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 82 968 | 62 983 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 2 973 949 | 3 106 343 | 2 990 444 | 2 813 000 |
| **Sum finansposter** | | **-2 890 981** | **-3 043 360** | **-2 990 444** | **-2 813 000** |
| **Årsresultat** | | **1 467 658** | **105 202** | **788 614** | **831 096** |
| Overført udekket tap | 11 | 1 467 658 | 105 202 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **1 467 658** | **105 202** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 9, 15 | 51 261 175 | 51 261 175 |
| Tomt | 9, 15 | 1 453 696 | 1 453 696 |
| Sum varige driftsmidler | | 52 714 871 | 52 714 871 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **52 714 871** | **52 714 871** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 107 403 | 968 048 |
| Kundefordringer | | 31 137 | 13 450 |
| Sum fordringer | | 1 138 541 | 981 498 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 2 739 122 | 2 133 575 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 877 663** | **3 115 073** |
| **SUM EIENDELER** | | **56 592 534** | **55 829 944** |

# Balanse 31.12.2025

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 10 | 50 000 | 50 000 |
| Udekket tap | 11 | -26 305 267 | -27 772 924 |
| **Sum egenkapital** | | **-26 255 267** | **-27 722 924** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12, 13, 15 | 54 468 542 | 55 220 963 |
| Borettsinnskudd | 14, 15 | 28 098 500 | 28 098 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 82 567 042 | 83 319 463 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 280 759 | 233 404 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 280 759 | 233 404 |
| **Sum gjeld** | | **82 847 801** | **83 552 868** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **56 592 534** | **55 829 944** |

Borettslaget Skogen III

Simen Høsflot Solberg
Styrets leder

Eirin Engebretsen
Styremedlem

Kjell Åge Fjeld Ludvigsen
Styremedlem

Pontus Lelle Johansson
Styremedlem

Lut Sercu
Styremedlem

**Regnskapsprinsipper**

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.102.328, som eies og forvaltes av borettslaget.

**Note 1 Felleskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 5 033 726 | 3 782 774 | 5 040 000 | 5 363 896 |
| Stipulerte renter | 3 056 908 | 3 196 892 | 3 062 000 | 2 813 000 |
| Stipulerte avdrag | 901 066 | 808 334 | 902 896 | 828 000 |
| Parkeringsplasser | 179 300 | 165 950 | 171 000 | 180 000 |
| Eiendomsskatt | 0 | 0 | 0 | 132 200 |
| **Sum felleskostnader** | **9 171 000** | **7 953 950** | **9 175 896** | **9 317 096** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| El bil/ladeanlegg | 317 962 | 297 237 | 0 | 200 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **317 962** | **297 237** | **0** | **200 000** |

Innbetalinger fra Current Eco

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 159 000 | 136 500 | 140 000 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 22 419 | 19 247 | 19 740 | 21 000 |
| **Sum lønnskostnader** | **181 419** | **155 747** | **159 740** | **171 000** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 6 063 | 6 000 | 6 300 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | 203 464 | 194 145 | 204 000 | 215 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 2 138 | 190 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 0 | 9 938 | 0 | 0 |
| HMS | 1 969 | 0 | 0 | 20 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **213 633** | **210 273** | **210 300** | **242 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 159 272 | 1 489 | 50 000 | 53 000 |
| Vedlikehold VVS | 29 794 | 9 621 | 20 000 | 30 000 |
| Vedlikehold elektro | 67 625 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 51 313 | 4 705 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold garasjer | 21 140 | 47 229 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 9 470 | 0 | 30 000 | 20 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 39 893 | 48 603 | 30 000 | 40 000 |
| Dugnadskostnader | 11 720 | 11 709 | 10 000 | 15 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 16 800 | 12 000 | 30 000 | 30 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **407 027** | **135 355** | **290 000** | **308 000** |

Vedlikehold bygg: Bytte av terrassebord, betongarbeid grunnmur, inngangsdør og isolering av soilrør og luftehatt

**Note 6 Energi og fyring**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 22 944 | 287 951 | 270 000 | 100 000 |
| Strøm til elbil ladeanlegg | 304 848 | 0 | 0 | 200 000 |
| **Sum energi og fyring** | **327 792** | **287 951** | **270 000** | **300 000** |

**Note 7 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renholdstjenester | 0 | 200 | 0 | 0 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 284 991 | 406 515 | 250 000 | 300 000 |
| **Sum driftskostnader** | **284 991** | **406 715** | **250 000** | **300 000** |

**Note 8 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader ladeanlegg | 0 | 282 050 | 48 000 | 50 000 |
| Skadedyrbekjempelse | 51 068 | 48 099 | 51 000 | 54 000 |
| Søppeltømming/container | 30 518 | 0 | 15 000 | 50 000 |
| Verktøy og redskaper | 4 886 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 0 | 2 174 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 0 | 60 | 5 000 | 6 000 |
| Lisenser/software | 0 | 5 250 | 6 000 | 7 000 |
| Generalforsamling/årsmøte | 7 153 | 7 570 | 0 | 0 |
| Velferdskostnader | 0 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| Øredifferanser | 0 | -9 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 6 310 | 6 000 | 10 000 | 7 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **99 933** | **351 195** | **145 000** | **179 000** |

**Note 9 Anleggsmidler**

| | Utebod | Tomt | Bygning |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 25 000 | 1 453 696 | 51 236 175 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 25 000 | 1 453 696 | 51 236 175 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 25 000 | 1 453 696 | 51 236 175 |
| Anskaffelsesår | 2009 | 1984 | 2005 |

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

**Note 10 Andelskapital**
Andelskapitalen er kr. 50 000 fordelt på 100 à kr. 500.

**Note 11 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -27 772 924 | -27 878 126 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 1 467 658 | 105 202 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -26 305 267 | -27 772 924 |
| Udekket tap 31.12 | -26 305 267 | -27 772 924 |

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

**Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Pantelån | 54 468 542 | 55 220 963 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **54 468 542** | **55 220 963** |

**Note 13 Pantelån**

**Pantelån**

| | |
|---|---|
| Kreditor | BOLIGBANK EN ASA |
| Lånenummer | 96660173940 |
| Opptaksår | 2024 |
| Rentesats | 5,20 |
| **Beregnet innfridd** | **02.01.2055** |
| Opprinnelig lånebeløp | 0 |
| Nedbetalt tidligere | -55 220 963 |
| Nedbetalt i år | 752 422 |
| Innbetalt IN i perioden | 0 |
| **Lånesaldo 31.12** | **54 468 542** |
| Saldo 5 år frem i tid | 50 699 407 |
| Andelssaldo restansvar 01.01 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | 0 |
| **Andelssaldo restansvar 31.12** | **0** |
| **Sum pantegjeld lån** | **54 468 542** |

**Note 14 Borettsinnskudd**

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

**Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 82 567 042 | 83 319 463 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 52 714 871 | 52 714 871 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 83 425 460 | 83 425 460 |

**Note 16 Disponible midler**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **2 881 668** | **3 592 718** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 1 467 658 | 105 202 |
| Opptak langsiktige lån | 0 | 55 326 960 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -752 422 | -56 143 212 |
| B. Årets endring i disponible midler | 715 236 | -711 050 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **3 596 904** | **2 881 668** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 3 877 663 | 3 115 073 |
| - Kortsiktig gjeld | 280 759 | 233 404 |
| **= Disponible midler 31.12** | **3 596 904** | **2 881 668** |

# 33 2025 Arsregnskap.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Sercu, Lut** | **2026-02-05** |

Identifikasjon

bankID Sercu, Lut

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Johansson, Pontus Lelle** | **2026-03-17** |

Identifikasjon

bankID Johansson, Pontus Lelle

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Ludvigsen, Kjell Åge Fjeld** | **2026-02-05** |

Identifikasjon

bankID Ludvigsen, Kjell Åge Fjeld

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Solberg, Simen** | **2026-03-17** |

Identifikasjon

bankID Solberg, Simen

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Engebretsen, Eirin** | **2026-03-17** |

Identifikasjon

bankID Engebretsen, Eirin

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skogen III

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skogen III som viser et overskudd på NOK 1 467 658. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 22. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av
SIGNICAT
22.03.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*22.03.2026 20:04:55*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

# ORDENSREGLER
# FOR
# BORETTSLAGET SKOGEN III

SIST ENDRET VED GENERAFORSAMLING AVHOLDT 2021

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å skape et trygt og godt bomiljø for alle beboere i Skogen III. Ordensreglene er i sin helhet underlagt: *Vedtekter for Borettslaget Skogen III, av mai 2006.*

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at alle i egen husstand, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på, eller til sjenanse for naboene. Det må utøves særlig hensyn til andre beboeres nattesøvn. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 22:00 til kl. 06:00 alle hverdager. På søndager, og helligdager skal det være ro frem til kl. 10:00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeid begrenses.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

1. at boligbygningen og tilknyttede arealer vedlikeholdes og holdes i orden. Til vedlikehold dekker borettslaget materialer (veggpanel), maling og beis. Malearbeidet og øvrig malingsutstyr dekkes av andelseier.

2. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

3. at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett alltid står på og holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

4. å opptre ansvarlig med ild og varme, for å unngå branntilløp i borettslaget.

5. at balkonger holdes fri for snø og is og ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier er pliktig til å sette seg inn i bygningens konstruksjon og brannvernskrav ved innvendig oppussing. Dette med spesielt hensyn på bærevegger, brannvegger, krav til lufting og pålagt brannvernsutstyr.

Ved påløpt skadeomfang som skyldes manglende vedlikehold og/eller neglisjering av ordensreglene/vedtekten, må beboer selv bekoste utbedring i sin helhet.

Styret kan pålegge andelseier å utføre utbedringer som er pålagt i henhold til ordensregler og/eller leieavtale. Dersom andelseier selv ikke utbedrer etter to skriftlige varsler, kan styret leie inn håndverkere for andelseiers regning.

## 4. Fellesarealer og avfall

Beboerne oppfordres til å ta vare på og holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Beboer er erstatningspliktig for evt. skader påført borettslagets eiendom. Herunder gjelder også foresattes erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn.

Beboer er pålagt ansvar for stell og vedlikehold av fellesområder som naturlig hører med til de enkeltes tun og andre fellesarealer som parkering / garasje. (Dugnadsplikt)

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn etter gjeldene krav fra avfallshåndterer og kastes i Avfallsbrønnen tilegnet avfallet. Avfallsbrønner/containere er plassert på fellesareal. Papir, glass og metall sorteres og kastes i egne containere. Matavfall i grønn pose kastes i mat- og restavfallsbrønn sammen med restavfall.

Det skal ikke kastes annet enn husholdningsavfall i plassert på fellesarealet. Møbler, oppussingsavfall o.lign. skal fraktes til dertil egnet gjenvinningsstasjon/avfallsstasjon av andelseier/beboer selv. Borettslaget har gratis tilhenger til utlån til dette formålet.

Avfall skal aldri settes utenfor eller rundt søppelconteinerne.

Mat/matavfall skal ikke legges ut/kastes på borettslagets område, da dette tiltrekker rotter og mus til boligene.

## 5. Dyrehold

Anskaffelse av hund/katt skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om dyrets art, rase og kjønn. Dyret skal videre være id merket eller ha bånd merket med husnummer i Asbjørnsens vei. Beboere som skaffer seg hund/katt, forpliktes til å innrette seg etter borettslagets oppsatte reglement for dyrehold.

Det er ikke tillatt å la hund/katt gå løs på borettslagets område, og de skal holdes borte fra lekeområdene. Ekskrementer som dyrene eventuelt måtte etterlate seg innenfor borettslagets grenser skal fjernes øyeblikkelig av dyrets eier.

Dersom dyrehold sjenerer naboene, skal skriftlig klage fremsettes til styret, som vurderer klagens berettigelse og videre oppfølging saken mot dyreeier. Dersom forholdene ikke

bedres etter to skriftlige varsler fra styret, kan styret forlange dyret fjernet fra borettslaget.

Dyreeiere må erklære seg villig til å godta de endringer i reglementet for dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

## 6. Parkering / Kjøring på området.

Alle veier og områder i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig og parkeringsvennlig for utrykningskjøretøy opp til brannbil størrelse. For gjensidig trivsel og trygghet gjelder følgende regler for parkering og kjøring på boområdet.

1) Hver boenhet er tildelt en egen garasjeplass i fellesgarasje eller i garasje hus. Disse skal benyttes for ikke å belaste de «frie» parkeringsplassene og frembringe parkering utenfor oppmerkede plasser eller på tun.

2) Garasjeplassen er forbeholdt registrerte motorkjøretøy/motorvogn, som andelseier eller personer i dennes husstand selv disponerer.

3) Uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy uten ansvarsforsikring er ikke tillatt hensatt på parkeringsplasser eller i garasjen.

4) Campingvogner, båter, tilhengere og lignende skal ikke oppbevares på borettslagets områder, i garasjer eller på parkeringsplasser.

5) Det er forbudt å parkere inne på tunene/boområdene. Parkerte biler kan bøtelegges eller taues bort for eiers regning og risiko, uten varsel.

6) Beboere skal ikke benytte seg av reserverte gjesteparkeringsplasser i tidsrommet kl. 16:00 - 22:00 alle dager og ellers etterstrebe å kun benytte disse for korttidsparkering. Det er ikke tillatt å hensette biler på «frie» parkeringsplasser utover 48 timer. Brudd på reglene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

7) Beboere med flere enn ett registrert motorkjøretøy/motorvogn, kan søke styret om å få leie en reservert parkeringsplass.

8) Parkering skal skje på oppmerkede plasser.

9) Kjøring inne på boområdet skal avgrenses til å gjelde nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes: transport av tyngre- og/eller store mengder gods eller transport av syke- og bevegelseshemmede. Parkering i denne forbindelse skal kun skje for av – og pålessing. Parkering utover dette skal ikke forekomme inne på boområdet. Se bestemmelse for parkering.

10) Nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart. Det skal utvises særlig forsiktighet rundt lekeområder og gangstikryss generelt, og spesielt ved snuing og rygging.

Det gis adgang til å søke styret om dispensasjon for overnevnte punktet 1-5 for tidsbegrensede perioder. Styret skal da vurdere årsak og tidsperspektiv i søknaden/forespørselen opp mot grad av sjenanse, risiko og konsekvenser for andre andelseiere og beboere.

Styret har fullmakt til å beordre borttauing av motorkjøretøy/motorvogn, som står feilparkert eller på annen måte bryter med ovenfor nevnte bestemmelser. Borttauingen skjer da for eiers regning og risiko.

**7. Diverse.**

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til beboere i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordensregler.

Alle henvendelser fra styret til beboere og skal skje skriftlig og i henhold til etiske retningslinjer vedtatt på generalforsamling mai 2014.

**8. Brudd på ordensreglene**

Ordensreglene betraktes som en del av Leiekontrakten/Vedtekter for Borettslaget Skogen III av mai 2006. Brudd på disse blir å betrakte som mislighold.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

# P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Skogen III Borettslag avholdt onsdag 7.juni 2023
Kl.19:00 Sted; Losby Gods.

Møtet ble åpnet av: Per-Olav Lauvstad

Fra forretningsfører BORI møtte: Hege Hatlem

Den oppsatte saksliste ble referert

**SAK 1 KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Hege Hatlem

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 22 stemmeberettigede, 0 fullmakt
totalt: 22 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

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

Hege Hatlem ble valgt til sekretær.

Tore Kirkerød og Roar Klemetsen til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

**SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Godkjent

**SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det negative årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

**SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag legges fram på møtet.

| | |
|---|---|
| Styrehonorar: | kr 130 000,- ble godkjent |
| Prosjekt honorar: | kr 50 000,- ble godkjent |

**SAK 5 INNKOMNE FORSLAG**

Forslag om belysning på tun 4 og tun 5.Forslaget oversendes styret for videre utredning av kostnader og muligheter. Styret skal samtidig se på mulighet og ønske om belysning på gangveiene i borettslaget.

| | |
|---|---|
| Forslag til vedtak: | Generalforsamlingen i Skogen III gir styret fullmakter til å utrede muligheten for belysning på tun 4 og tun 5 (kostnader og muligheter). Resultatet vil bli presentert eierne på et senere tidspunkt, hvor det tas stiling til om det skal installeres lys på tun 4 og tun 5. |
| Vedtak: | Godkjent (enstemmig) |
| Forslag til vedtak: | Generalforsamlingen i Skogen III gir styret fullmakter til å utrede muligheten for belysning på gangveiene i borettslaget (kostnader og muligheter). Resultatet vil bli presentert eierne på et senere tidspunkt, hvor det tas stiling til om det skal installeres lys på gangveiene i borettslaget. |
| Vedtak: | Godkjent (enstemmig) |

**SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder 1 år

| | | |
|---|---|---|
| Valgt ble: | Per-Olav Lauvstad | (1 år) |

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

| | | |
|---|---|---|
| Valgt ble: | Eirin Engebretsen | (2 år) |
| Valgt ble: | Simen Solberg | (2 år) |
| Valgt ble: | Kjell Åge Ludviksen | (2 år) |

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

| | | |
|---|---|---|
| Valgt ble: | Solveig Østlund som 1.vara | (1 år) |
| Valgt ble: | Nidhi J. Bansi Strand | (1 år) |

D) Valg av valgkomite for 1 år

| | | |
|---|---|---|
| Valgt ble: | Tom Morten Myrdahl | (1 år) |
| Valgt ble: | Kari Willmann | (1 år) |

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegat til BORIs GF 12.juni 2023

Delegat: Per-Olav Lauvstad
Delegat: Bente Sagplads
Delegat: Kjell Åre Ludviksen
Delegat: Eirin Engebretsen
Delegat: Simen Solberg

Protokollen undertegnes av:

Hege Hatlem /s/
Møteleder/sekretær valgt av generalforsamlingen

Tore Kirkerød /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Roar Klemetsen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

***Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:***

| | |
|---|---|
| Per Olav Lauvstad | (valgt for 1 år i 2023) |
| Bente Sagplads | (valgt for 2 år i 2022) |
| Eirin Engebretsen | (valgt for 2 år i 2023) |
| Simen Solberg | (valgt for 2 år i 2023) |
| Kjell Åge Ludviksen | (valgt for 2 år i 2023) |

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING Skogen III 7. Juni, 2023

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skogen III avholdes onsdag 7.juni 2023. Kl.18:00 Sted: Losby gods.

*Det er mulig å avgi skriftlig stemme som må være styretsleder i hende innen 7. mai. Det er også mulig å bli representert ved fullmakt, fullmakter må leveres styrets leder innen 7. mai.*

*Alle endringsforslag må sendes inn på forhånd.*

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse, alle beboere har fått tilsendt sakene og avstemmingsark.
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for Borettslaget Skogen III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.
Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 7. JUNI 2023.**

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

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer

**5. INNKOMNE FORSLAG**
Forsalg om belysning på tun 4 og 5 og på gangveiene.

Forslaget oversendes styret for videre utredning av kostnader og muligheter. Styret skal samtidig se på mulighet og ønske om belysning på gangveiene i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Skogen III gir styret fullmakter til å utrede muligheten for belysning på tun 4 og 5 (kostnader og muligheter). Resultatet vil bli presentert eierne på et senere tidspunkt, hvor det tas stilling til om det skal installeres lys på tun 4 og 5.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Skogen III gir styret fullmakter til å utrede muligheten for belysning på gangveiene i borettslaget (kostnader og muligheter). Resultatet vil bli presentert eierne på et senere tidspunkt, hvor det tas stilling til om det skal installeres lys på gangveiene.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORI's generalforsamling

Innstilling legges fram på møtet.

# Borettslaget Skogen III
# STYRETS ÅRSBERETNING 2022

**TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Per-Olav Lauvstad | (valgt for 1 år i 2022) |
| Nestleder | Tom Morten Myrdahl | (valgt for 2 år i 2021) |
| Styremedlem | Bente Sagplads | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem | Wenche Marie Eltoft | (valgt for 2 år i 2021) |
| Styremedlem | Kristina Raaum Hovde | (valgt for 2 år i 2021) |

Varamedlemmer til styret:

Kjell Åge Ludvigsen
Nidhi Jasmeet Bansi Strand

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

| | |
|---|---|
| Per-Olav Lauvstad | som delegat |
| Bente Sagplads | som delegat |
| Kjell Åge Ludvigsen | som delegat |
| Nidhi B. Strand | som varadelegat |
| Wenche Marie Eltoft | som varadelegat |

Andre utvalg:

Valgkomiteen:

Stina Olsen
Turid Brenna

Velferdskomiteen:

Tonje Camilla Olsen
Marta Vegsund Andreassen
Hanna Norderhus Tjelle
Marte Viemo

Tun ansvarlige:

| | |
|---|---|
| Ruth Jane Maudal | Tun 1 |
| Kjell Åge Ludvigsen | Tun 2 |
| Yvonne Gilstrøm | Tun 3 |
| Carsten R Jensen | Tun 4 |
| Sissel Ørtisland | Tun 5 |
| | Tun 6 |

**SELSKAPSINFORMASJON**
Borettslaget Skogen III ble stiftet november 1983, og har organisasjons-nummer 950 719 672

Borettslaget består av 100 andelsboliger, fordelt på 26 bygninger med adresse: Asbjørnsens vei 22 til 172

Eiendommen har gnr 102, bnr 328, 167,397 i Lørenskog kommune.

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

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

Styret består av 5 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har 1 mannlig ansatt som tilsynsarbeider.
Ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenesteordning per 31.12.2019 og yrkesforsikring. Det har ikke forekommet noen arbeidsulykker.

**STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Rehabilitering av tak*

Av andre saker kan nevnes:

- *Diverse småreparasjoner*
- *Drenering og skifte av diffusjons duk på 2 leiligheter*
- *Det er utført kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*

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

Styret engasjerte BORI utbygging som prosjekt ledelse i rehabilitering av tak. I samarbeid med styret ble Tak og Beslag engasjert i arbeidet. De har også hatt ansvaret for å skifte nødvendige planker og male hus som sto igjen etter siste malerrunde. I samarbeid med BORI utbygging er det avholdt vernerunde hver 14 dag og prosjekt møte hver 14 dag. Arbeidet har forløpt uten vesentlige avvik og er p.t. ca. ½ år foran planen. Prosjektet avsluttes juli/august 2023

Etter lekkasje fra taket i en av leilighetene med tilbygg med flatt tak, ble vedlikeholdsansvaret tatt opp med advokat gjennom BORI. Advokaten påpekte at når det ikke foreligger skriftlig kontrakt om ansvaret med beboeren, er vedlikeholds plikten borettslagets. Styret valgte å gjennomføre vedlikeholdet på de tre takene det gjelder. Flate tak har en garanti på 20 år, og må deretter vedlikeholdes for å beholde forsikringen. Dette innebærer en betydelig utgift for borettslaget og styret vil justere husleien for disse enhetene, i trå med vedtektene.

El-bil lading er en annen sak som her med ført uvanlig mye arbeid fra syret. Det er installert flere nye ladere og flere ladere er tatt i bruk. Det har vært noe utfordringer med laddingen noe som har økt i denne perioden. Dette skyldes bla. begrenset tilgang på strøm inn på feltet, innstillingen av lastesystemet, og at teknologien fra starten var relativ ny fra leverandør og styret. Leverandør (GK elektro) og Schneider (leverandør av ladere) har etter påtrykk fra borettslaget testet og justert hele installasjonen. Systemet er nå mer stabilt, men det er fortsatt brukere som får lavere ladehastighet enn forventet. Området vil også for 2023 kreve oppmerksomhet fra styret.

**REGNSKAPET FOR 2022**

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 19 898 744,- og et negativt årsresultat på kr 20 777 845,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 612 055,-.

Borettslaget rehabiliterer tak, tiltaket er lånefinansiert og vedtatt på borettslagets generalforsamling i 2021.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig for å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Lekkasje i en grunnmur avdekker at det kan komme flere lignende saker hvor vann trenger inn i bygningen da drenasjen rundt huset er gammel og «knotteplasten» mange steder er ødelagt. Dette gjelder hus/leiligheter som ligger i en skråning. BORI utbygging har vurdert dette og det er ingen grunn til å sette inn spesielle tiltak nå utover å oppfordre beboerens til å sørge for god drenasje i skråningen. Det vil si at skal fritt for jord o.l. 15 cm. Fra kanen av knotteplasten, plasten skal ikke fjernes, men holdes hel, planter og trær skal ikke stå nære huset.

Utover dette vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som framkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det foreligger ingen hendelser av økonomiske karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning som har vesentlige innvirkning på lagets drift.

## KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

*Felleskostnader*
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

*Vedlikehold*

Det foreligger ingen forhold som skulle tilsi vesentlige kostander for borettslaget.

*Forsikringer*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

*Kommunale avgifte*r

Økningen av de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2022. Det er usikkerhet rundt økningen av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2023. Styret har søkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

*Finanskostnader*

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lag til grunn ved budsjettering, inkl. antatt økning i løpet av 2023. Borettslagets felleslån løper i OBOS banken med en nominell rente 4,2% fra 2.mai 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Borettslaget Skogen III

## Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Borettslaget Skogen III org.nr. 950719672

# Resultatregnskap 2022

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 6 292 350 | 5 346 750 | 6 299 600 | 6 979 000 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 151 441 | 284 829 | 72 000 | 177 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 443 791** | **5 631 579** | **6 371 600** | **7 156 000** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 135 148 | 154 713 | 135 150 | 148 666 |
| Konsulenttjenester | 4 | 191 790 | 471 323 | 191 711 | 200 142 |
| Kontingenter | | 40 805 | 40 160 | 40 460 | 40 805 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 22 699 882 | 113 732 | 13 485 000 | 10 962 000 |
| Forsikringer | | 545 102 | 502 935 | 544 500 | 599 900 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 1 553 452 | 1 380 956 | 1 600 000 | 1 709 000 |
| Energi og fyring | 7 | 275 586 | 191 426 | 130 000 | 230 000 |
| Kabel-TV og telefoni | 8 | 494 856 | 428 500 | 450 000 | 519 000 |
| Driftskostnader | 9 | 341 763 | 302 376 | 370 000 | 352 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | 64 150 | 45 269 | 65 250 | 90 000 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | | 0 | 0 | 1 000 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **26 342 535** | **3 631 389** | **17 013 071** | **14 851 513** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **-19 898 744** | **2 000 190** | **-10 641 471** | **-7 695 513** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 50 385 | 52 128 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 929 486 | 399 009 | 410 000 | 2 050 000 |
| **Sum finansposter** | | **-879 102** | **-346 882** | **-410 000** | **-2 050 000** |
| **Årsresultat** | | **-20 777 845** | **1 653 309** | **-11 051 471** | **-9 745 513** |
| Overført til annen egenkapital | 13 | -20 777 845 | 1 653 309 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-20 777 845** | **1 653 309** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2022

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 11, 16 | 51 261 175 | 51 261 175 |
| Tomt | 11, 16 | 1 453 696 | 1 453 696 |
| Sum varige driftsmidler | | 52 714 871 | 52 714 871 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **52 714 871** | **52 714 871** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 842 448 | 682 086 |
| Kundefordringer | | 31 650 | 0 |
| Andre fordringer | | 15 578 | 0 |
| Sum fordringer | | 889 677 | 682 086 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 2 055 706 | 1 114 682 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 945 383** | **1 796 768** |
| **SUM EIENDELER** | | **55 660 254** | **54 511 639** |

# Balanse 31.12.2022

**Borettslaget Skogen III**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 12 | 50 000 | 50 000 |
| Annen egenkapital | 13 | 0 | 3 986 458 |
| Udekket tap | 13 | -16 791 387 | 0 |
| **Sum egenkapital** | | **-16 741 387** | **4 036 458** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 43 969 813 | 22 284 706 |
| Borettsinnskudd | 15 | 28 098 500 | 28 098 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 72 068 313 | 50 383 206 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 285 748 | 74 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 47 580 | 17 142 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 333 328 | 91 975 |
| **Sum gjeld** | | **72 401 641** | **50 475 181** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **55 660 254** | **54 511 639** |

Borettslaget Skogen III

| | | |
|---|---|---|
| Per-Olav Lauvstad<br>Styrets leder | Wenche Marie Eltoft<br>Styremedlem | Tom Morten Myrdahl<br>Styremedlem |
| Kristina Raaum Hovde<br>Styremedlem | Bente Sagplads<br>Styremedlem | |

**Regnskapsprinsipper**

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

**Note 1 Felleskostnader**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle felleskostnader | 5 149 200 | 4 202 400 | 5 149 000 | 3 909 000 |
| Parkeringsplasser | 52 350 | 53 550 | 60 600 | 140 000 |
| Stipulerte avdrag | 680 400 | 680 400 | 680 000 | 880 000 |
| Stipulerte rentekostnader | 410 400 | 410 400 | 410 000 | 2 050 000 |
| **Sum felleskostnader** | **6 292 350** | **5 346 750** | **6 299 600** | **6 979 000** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 151 441 | 253 329 | 72 000 | 177 000 |
| Salgssum anleggsmidler, | 0 | 31 500 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **151 441** | **284 829** | **72 000** | **177 000** |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 0 | 15 000 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 0 | 2 145 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 118 447 | 118 449 | 118 449 | 130 294 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 701 | 18 816 | 16 701 | 18 372 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost | 0 | 302 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **135 148** | **154 713** | **135 150** | **148 666** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførsel | 185 712 | 180 476 | 185 711 | 194 142 |
| Revisjon | 5 938 | 5 938 | 6 000 | 6 000 |
| Teknisk bistand | 0 | 274 936 | 0 | 0 |
| Tilleggstjenester | 140 | 9 973 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **191 790** | **471 323** | **191 711** | **200 142** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Avfalls-anlegg | 29 932 | 0 | 0 | 0 |
| Brannsikring | 42 472 | 56 282 | 60 000 | 60 000 |
| Bygninger | 44 270 | 17 619 | 100 000 | 100 000 |
| Egenandel | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 40 000 |
| Elektro | 0 | 2 850 | 10 000 | 10 000 |
| Garasjer | 10 008 | 14 485 | 60 000 | 42 000 |
| Større vedlikehold | 22 514 949 | 0 | 13 000 000 | 10 500 000 |
| Utvendig anlegg | 38 253 | 2 495 | 225 000 | 200 000 |
| VVS | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **22 699 882** | **113 732** | **13 485 000** | **10 962 000** |

**Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 1 553 452 | 1 380 956 | 1 600 000 | 1 709 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **1 553 452** | **1 380 956** | **1 600 000** | **1 709 000** |

**Note 7 Energi og fyring**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm | 275 586 | 191 426 | 130 000 | 230 000 |
| **Sum energi og fyring** | **275 586** | **191 426** | **130 000** | **230 000** |

**Note 8 Kabel-TV og telefoni**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel-TV/Bredbånd | 494 856 | 428 500 | 450 000 | 519 000 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **494 856** | **428 500** | **450 000** | **519 000** |

**Note 9 Driftskostnader**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Brøyting/strøing/feiing | 290 744 | 250 089 | 250 000 | 290 000 |
| Skadedyrbekjempelse | 43 210 | 41 202 | 45 000 | 47 000 |
| Søppeltømming / container | 7 809 | 11 086 | 15 000 | 15 000 |
| Vaktmester | 0 | 0 | 60 000 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | **341 763** | **302 376** | **370 000** | **352 000** |

**Note 10 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Annet | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Nøkler, låser, skilt | 0 | 0 | 5 000 | 0 |
| **Sum driftsmateriale** | **0** | **0** | **15 000** | **10 000** |
| Aviser, bøker, tidskrift | 913 | 913 | 0 | 0 |
| Generalforsamling | 23 629 | 6 112 | 20 000 | 23 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Lisenser/software | 21 110 | 5 250 | 5 250 | 22 000 |
| Velferd | 0 | 786 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum kontorkostnader** | **45 651** | **13 061** | **45 250** | **65 000** |
| Øredifferanser | 0 | -4 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 18 499 | 23 538 | 5 000 | 15 000 |
| Salgssum anleggsmidler, | 0 | 8 674 | 0 | 0 |
| **Sum andre kontorkostnader** | **18 499** | **32 208** | **5 000** | **15 000** |
| **Sum andre driftskostnader** | **64 150** | **45 269** | **65 250** | **90 000** |

**Note 11 Anleggsmidler**

| | Boder | Bygninger | Tomter |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | 25 000 | 51 236 175 | 1 453 696 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12. | 25 000 | 51 236 175 | 1 453 696 |
| Akkumulerte avskriv. pr 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskriv. pr 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr 31.12 | 25 000 | 51 236 175 | 1 453 696 |
| Antatt levetid i år | | | |

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

**Note 12 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 50 000 fordelt på 100 à kr. 500

**Note 13 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 3 986 458 | 2 333 149 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -20 777 845 | 1 653 309 |
| Sum udekket tap/opptjent egenkapital 31.12 | -16 791 387 | 3 986 458 |

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

**Note 14 Pantelån**

| **Kreditor:** | **OBOS Banken AS** | **OBOS Banken AS** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **98207631078** | **9820796644** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2017 | 2022 |
| Rentesats: | 1,9% | 3,8 % |
| Beregnet innfridd: | 14.01.2022 | 30.06.2051 |
| Opprinnelig lånebeløp | 24 950 000 | 57 794 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 22 284 706 | 0 |
| Opptak i perioden | 0 | 44 793 898 |
| Avdrag i perioden: | 22 284 706 | 824 085 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** | **43 969 813** |

**Note 15 Borettsinnskudd**

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

**Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 72 068 313 | 50 383 206 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 52 714 871 | 52 714 871 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 85 898 500 | 53 048 500 |

**Note 17 Disponible midler**

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **1 704 793** | **721 166** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | -20 777 845 | 1 653 309 |
| Kjøp/salg anleggsmidler | 0 | 8 674 |
| Opptak langsiktige lån | 44 793 898 | 0 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -23 108 791 | -678 356 |
| B. Årets endring i disponible midler | 907 262 | 983 627 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 612 055** | **1 704 793** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 2 945 383 | 1 796 768 |
| - Kortsiktig gjeld | 333 328 | 91 975 |
| **= Disponible midler 31.12** | **2 612 055** | **1 704 793** |

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skogen III

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skogen III som viser et underskudd på 20 777 845 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 09.05.2023

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 9. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av
SIGNICAT
09.05.2023

| Verv | Nå | | Komiteen innstiller 2023-2024 | For år | Velges til år |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styreleder** | Per Olav Lauvstad | (PV) | Per Olav Lauvstad | 1år | 2024 |
| **Styremedlem** | Wenche Eltoft | (PV) | Kjell Åge Ludvigsen | 2år | 2025 |
| **Styremedlem** | Kristina Hovde | (PV) | Eirin Engebretsen | 2år | 2025 |
| **Styremedlem** | Tom Morten Myrdahl | (PV) | Simen Solberg | 2 år | 2025 |
| **Styremedlem** | Bente Sagplads | (PV) | Bente Sagplads | 2 år | 2025 |
| 1. **vara** | Kjell Åge Ludvigsen | (PV) | Solveig Østlund | 1 år | 2024 |
| 2. **vara** | Nidhi Strand | (PV) | Nidhi Strand | 1 år | 2024 |
| 3. **vara** | | (PV) | | 1 år | 2024 |

De nye som er foreslått inn i styret er:
Eirin Engebretsen, Asbjørnsens vei 136
Simen Solberg, Asbjørnsens vei 86
Solveig Østlund, Asbjørnsens vei 134

Turid Brenna
valgkomite

Vedlegg 1. Reviderte ordensregler

# ORDENSREGLER
# FOR
# BORETTSLAGET SKOGEN III

SIST ENDRET VED GENERAFORSAMLING AVHOLDT 2021

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å skape et trygt og godt bomiljø for alle beboere i Skogen III. Ordensreglene er i sin helhet underlagt: *Vedtekter for Borettslaget Skogen III, av mai 2006.*

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at alle i egen husstand, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på, eller til sjenanse for naboene. Det må utøves særlig hensyn til andre beboeres nattesøvn. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 22:00 til kl. 06:00 alle hverdager. På søndager, og helligdager skal det være ro frem til kl. 10:00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeid begrenses.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

1. at boligbygningen og tilknyttede arealer vedlikeholdes og holdes i orden. Til vedlikehold dekker borettslaget materialer (veggpanel), maling og beis. Malearbeidet og øvrig malingsutstyr dekkes av andelseier.

2. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

3. at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett alltid står på og holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

4. å opptre ansvarlig med ild og varme, for å unngå branntilløp i borettslaget.

5. at balkonger holdes fri for snø og is og ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier er pliktig til å sette seg inn i bygningens konstruksjon og brannvernskrav ved innvendig oppussing. Dette med spesielt hensyn på bærevegger, brannvegger, krav til lufting og pålagt brannvernsutstyr.

Ved påløpt skadeomfang som skyldes manglende vedlikehold og/eller neglisjering av ordensreglene/vedtekten, må beboer selv bekoste utbedring i sin helhet.

Styret kan pålegge andelseier å utføre utbedringer som er pålagt i henhold til ordensregler og/eller leieavtale. Dersom andelseier selv ikke utbedrer etter to skriftlige varsler, kan styret leie inn håndverkere for andelseiers regning.

## 4. Fellesarealer og avfall

Beboerne oppfordres til å ta vare på og holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Beboer er erstatningspliktig for evt. skader påført borettslagets eiendom. Herunder gjelder også foresattes erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn.

Beboer er pålagt ansvar for stell og vedlikehold av fellesområder som naturlig hører med til de enkeltes tun og andre fellesarealer som parkering / garasje. (Dugnadsplikt)

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn etter gjeldene krav fra avfallshåndterer og kastes i Avfallsbrønnen tilegnet avfallet. Avfallsbrønner/containere er plassert på fellesareal. Papir, glass og metall sorteres og kastes i egne containere. Matavfall i grønn pose kastes i mat- og restavfallsbrønn sammen med restavfall.

Det skal ikke kastes annet enn husholdningsavfall i plassert på fellesarealet. Møbler, oppussingsavfall o.lign. skal fraktes til dertil egnet gjenvinningsstasjon/avfallsstasjon av andelseier/beboer selv. Borettslaget har gratis tilhenger til utlån til dette formålet.

Avfall skal aldri settes utenfor eller rundt søppelconteinerne.

Mat/matavfall skal ikke legges ut/kastes på borettslagets område, da dette tiltrekker rotter og mus til boligene.

## 5. Dyrehold

Anskaffelse av hund/katt skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om dyrets art, rase og kjønn. Dyret skal videre være id merket eller ha bånd merket med husnummer i Asbjørnsens vei. Beboere som skaffer seg hund/katt, forpliktes til å innrette seg etter borettslagets oppsatte reglement for dyrehold.

Det er ikke tillatt å la hund/katt gå løs på borettslagets område, og de skal holdes borte fra lekeområdene. Ekskrementer som dyrene eventuelt måtte etterlate seg innenfor borettslagets grenser skal fjernes øyeblikkelig av dyrets eier.

Dersom dyrehold sjenerer naboene, skal skriftlig klage fremsettes til styret, som vurderer klagens berettigelse og videre oppfølging saken mot dyreeier. Dersom forholdene ikke bedres etter to skriftlige varsler fra styret, kan styret forlange dyret fjernet fra borettslaget.

Dyreeiere må erklære seg villig til å godta de endringer i reglementet for dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

## 6. Parkering / Kjøring på området.

Alle veier og områder i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig og parkeringsvennlig for utrykningskjøretøy opp til brannbil størrelse. For gjensidig trivsel og trygghet gjelder følgende regler for parkering og kjøring på boområdet.

1) Hver boenhet er tildelt en egen garasjeplass i fellesgarasje eller i garasje hus. Disse skal benyttes for ikke å belaste de «frie» parkeringsplassene og frembringe parkering utenfor oppmerkede plasser eller på tun.

2) Garasjeplassen er forbeholdt registrerte motorkjøretøy/motorvogn, som andelseier eller personer i dennes husstand selv disponerer.

3) Uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy uten ansvarsforsikring er ikke tillatt hensatt på parkeringsplasser eller i garasjen.

4) Campingvogner, båter, tilhengere og lignende skal ikke oppbevares på borettslagets områder, i garasjer eller på parkeringsplasser.

5) Det er forbudt å parkere inne på tunene/boområdene. Parkerte biler kan bøtelegges eller taues bort for eiers regning og risiko, uten varsel.

6) Beboere skal ikke benytte seg av reserverte gjesteparkeringsplasser i tidsrommet kl. 16:00 - 22:00 alle dager og ellers etterstrebe å kun benytte disse for korttidsparkering. Det er ikke tillatt å hensette biler på «frie» parkeringsplasser utover 48 timer. Brudd på reglene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

7) Beboere med flere enn ett registrert motorkjøretøy/motorvogn, kan søke styret om å få leie en reservert parkeringsplass.

8) Parkering skal skje på oppmerkede plasser.

9) Kjøring inne på boområdet skal avgrenses til å gjelde nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes: transport av tyngre- og/eller store mengder gods eller transport av syke- og bevegelseshemmede. Parkering i denne forbindelse skal kun skje for av – og pålessing. Parkering utover dette skal ikke forekomme inne på boområdet. Se bestemmelse for parkering.

10) Nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart. Det skal utvises særlig forsiktighet rundt lekeområder og gangstikryss generelt, og spesielt ved snuing og rygging.

Det gis adgang til å søke styret om dispensasjon for overnevnte punktet 1-5 for tidsbegrensede perioder. Styret skal da vurdere årsak og tidsperspektiv i søknaden/forespørselen opp mot grad av sjenanse, risiko og konsekvenser for andre andelseiere og beboere.

Styret har fullmakt til å beordre borttauing av motorkjøretøy/motorvogn, som står feilparkert eller på annen måte bryter med ovenfor nevnte bestemmelser. Borttauingen skjer da for eiers regning og risiko.

**7. Diverse.**

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til beboere i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordensregler.

Alle henvendelser fra styret til beboere og skal skje skriftlig og i henhold til etiske retningslinjer vedtatt på generalforsamling mai 2014.

**8. Brudd på ordensreglene**

Ordensreglene betraktes som en del av Leiekontrakten/Vedtekter for Borettslaget Skogen III av mai 2006. Brudd på disse blir å betrakte som mislighold.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**32-4-03**
**ÅSHEIM SKOG**

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSHEIM SKOG, LØRENSKOG KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse i området.

## § 1

### Generelt

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

| | |
|---|---|
| 1. Byggeområder: | Boliger |
| | Offentlig bygning barnehage |
| 3. Trafikkområder: | Fortau |
| | Kjørevei |
| | Annet veiareal |
| 6. Spesialområde: | Friluftsområde |
| 7. Fellesområder: | Felles avkjørsel |
| | Felles lekeareal |

c) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningsloven § 28-2, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, herunder til gnr. 100, bnr. 51, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk, herunder gangveiforbindelse fra områdets kommunale vei til områdets sørøstre hjørne og gangveiforbindelse fra Asbjørnsens vei til Gamleveien ved avkjørselen til gnr. 100, bnr. 38, og lekeplasser og som skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder lokale forskrifter for Lørenskog kommune.

d) Utbygging innenfor de enkelte boligområdene kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelveinett, rundkjøring i krysset Gamleveien/Bjørndalsveien og nye adkomster til gnr. 100, bnr. 47, 51, 52, 390-394, og helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem m.v. er etablert/ /opparbeidet, jfr. vedtekt i henhold til plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, pkt b i vedtatt kommuneplan for Lørenskog kommune. Etter opparbeiding av fellesavkjørslene skal eksisterende avkjørsler fra gnr. 100, bnr. 47, 52 og 390-394 stenges.

**§ 2**

**Felles bestemmelser**

a) Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser.

b) Der planen viser 2 eller 3 etg. skal gesimshøyde ikke overstige 7 m over eksisterende terreng. Der planen viser 4 etg. skal gesimshøyde ikke overstige 14 m over eksisterende terreng.

c) For hver eiendom skal anlegges parkeringsplasser i henhold til vedtekter til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

d) Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal fastsettes av planutvalget.

e) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.

f) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel, herunder gangtrafikk.

h) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen må ikke være mindre enn $22^o$ og ikke større enn $40^o$. Bygningene i felt C kan dog tillates å ha flatt tak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget, som kan kreve at bygninger langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel. Alle tak skal ha ikkereflekterende taktekking.

**§ 3**

**Område for boliger**

a) Leilighet, herunder ettroms leilighet, skal ha eget vannklosett og bad eller dusj.

b) Ethvert oppholdsrom, herunder kjøkken, i bolig skal ha lysåpning direkte ut mot det fri.

c) Minste romhøyde i bolig skal være 2,4 m. Unntak kan tillates for deler av rom på loft.

d) Sokkelleiligheter med romhøyde lavere enn 2,4 m tillates ikke.

e) Største tillatte bebygde areal skal utgjøre max 25% av tomtens areal.

e) Boliger bør bygges med livsløpsstandard.

**§ 4**

**Trafikkområder**

Innenfor det regulerte området skal anlegges kjørevei og fortau som vist på plankartet.

**§ 5**

**Spesialområde friluftsområde**

Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdet. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av området som naturområde.

**§ 6**

**Fellesområder**

a) Felles avkjørsel "FA2" skal brukes av gnr. 100, bnr. 47. Felles avkjørsel "FA3" skal brukes av gnr. 100, bnr. 52, 390-394.

b) Felles lekeareal skal brukes av samtlige boligeiendommer som inngår i det regulerte planområde.

c) Bygninger tillates ikke oppført og parkering tillates ikke anlagt i felles lekeareal. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av områdene som lekeområde.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre 27.08.1997

Mindre vesentlig endring i § 6 vedtatt av planutvalget i sak 57/05 den 29.06.2005.

# Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

## Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

# Innhold


## Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ..... 5

**1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer** ..... 5

**2. Plankrav** ..... **6**
2.1 Krav om reguleringsplan ..... 6
2.2 Unntak fra plankrav ..... 6

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

**4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler** ..... **6**
4.1 Geografisk avgrensning ..... 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak ..... 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging ..... 6
4.4 Klima og miljø ..... 7

**5. Krav til infrastruktur** ..... **7**
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur ..... 7
5.2 Avkjørsel ..... 7
5.3 Overvann og VA ..... 7
5.3.1 Overvann ..... 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann ..... 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus ..... 7
5.3.4 Avstandskrav ..... 7
5.4 Renovasjon ..... 8
5.5 Fjernvarme ..... 8
5.6 Fornybar energi ..... 8

**6. Skilt og reklame** ..... **8**
6.1 Definisjoner ..... 8
6.2 Vurderingsgrunnlag ..... 8
6.3 Skiltplan ..... 8
6.4 Plassering ..... 8
6.5 Utforming ..... 9

**7. Utforming og boligsammensetning** ..... **9**
7.1 Utforming ..... 9
7.2 Boligsammensetning ..... 10
7.3 Hybler ..... 10

**8. Uteoppholdsareal** ..... **10**
8.1 Kvalitetskrav ..... 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) ..... 11
8.3 Privat uteoppholdsareal ..... 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse ..... 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse ..... 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse ..... 11

**9. Mobilitet og parkering** ..... **12**

**10. Støy** 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

**11. Lokal luftkvalitet** 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

**12. Kulturminner** 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

**13. Naturmangfold og blågrønne strukturer** 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

**14. Masseforvaltning** 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

**15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred** 17

**16. Handel og forretning** 17

**17. Anleggsperioden** 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL** 18

**18. Byggeområder for bolig** 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting 19

20. Næring 19

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 20

21. Sikringssone for drikkevann (H110) 20

22. Sikringssone T-bane (H190_1) 20

23. Sikringssone tunneler (H190_2) 20

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 20

25. Faresone kvikkleire (H310) 20

26. Faresone flom (H320) 21

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 21

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 21

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 21

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 21

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 21

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 21

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22

35.1 Lørenskog sentrum 22

35.2 Lørenskog stasjonsområde 23

35.3 Visperud 23

35.4 Fjellhamar 23

35.5 Ahus/ Nordbyhagen 24

RETNINGSLINJER FOR MARKA 24

36. Retningslinjer for Marka 24

37. PLANLISTE 25

# Innledning

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

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

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

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

## 1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

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

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

**c.** Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

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

**e.** For kommunedelplaner gjelder følgende:

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

## 2. Plankrav

### 2.1 Krav om reguleringsplan

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

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

### 2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 $m^2$ – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

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

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

## 4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

### 4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

### 4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

### 4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

### 4.4 Klima og miljø
I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

## 5. Krav til infrastruktur

### 5.1 Offentlig teknisk infrastruktur
For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

**Retningslinje til offentlig infrastruktur**
*Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.*

*Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.*

### 5.2 Avkjørsel
Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

**Retningslinjer for avkjørsler**
*Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:*

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

*Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.*

*Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.*

### 5.3 Overvann og VA
#### 5.3.1 Overvann
I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

#### 5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann
Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

#### 5.3.3 VA- løsninger for mikrohus
Mikrohus må kobles til vann og avløp.

#### 5.3.4 Avstandskrav
Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

**Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg**
*Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.*

### 5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

### 5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 $m^2$ totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

### 5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

## 6. Skilt og reklame

### 6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

### 6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

### 6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

### 6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

### 6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

## 7. Utforming og boligsammensetning

### 7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

**a) Landskap og områdestruktur:**
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

**b) Universell utforming og bokvalitet:**
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

**c) Fasader, material- og fargebruk:**
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

**d) Innglassing eller lukking av uterom:**
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

**Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:**
*Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.*

**Retningslinje for bokvalitet**
*Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.*

### 7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

### 7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



**Retningslinjer for hybler**
*Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.*

*Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.*

*Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.*

*I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.*

## 8. Uteoppholdsareal

### 8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



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

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

### 8.3 Privat uteoppholdsareal

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

### 8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

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

### 8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

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

### 8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

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

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

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



## 9. Mobilitet og parkering

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

| Formål | Antall bilplasser | | Antall Sykkel-plasser (min.) | Enhet | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|
| | Min. | Maks. | | | |
| Bolig (blokkbebyggelse) | 0,8 | 1,5 | 2,2 | Per boenhet | Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning. |
| Bolig (konsentrert småhusbebyggelse | 1,2 | 1,8 | 2,5 | Per boenhet | Inkluderer 10 % gjeste-parkering |
| Bolig (frittliggende småhusbebyggelse) | 2,0 | | | Per boenhet | Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering |
| Forretning | | 1 | 1,5 | Per 100 m² BRA | For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning. |
| Kontor | | 0,7 | 2,5 | Per 100 m² BRA | |
| Skole | | 0,6 | 0,8 | Bil per årsverk, sykkel per elev | |
| Barnehage | | 0,7 | 0,8 | Per årsverk | Det må legges til rette for henting/bringing. |
| Institusjoner | 0,2 | 1 | 1 | Per årsverk | En del av plassene må reserveres besøkende. |
| Treningssenter | | 0,2 | 1,5 | Per 100 m² BRA | |
| Bevertning | | 0,1 | 1 | Per 100 m² BRA | |
| Bussholdeplass | | | 4 | Per holdeplass, per retning | |
| Industri/verksted | 0,2 | 1 | 1 | Per 100 m² | Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med. |
| Lager | 0,2 | 1 | 0,2 | Per 100 m² | |

**Andre formål:**
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

**Avrunding:**
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

**Bolig:**
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

**Sykkel:**
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

**Brukbarhet:**
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

**Øvrige bestemmelser**
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

## 10. Støy

### 10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

### 10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

### 10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

### 10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

### 10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

## 11. Lokal luftkvalitet

### 11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

## 12. Kulturminner

### 12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

**Retningslinjer for saker som berører kulturminner**
*Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.*

*Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.*

*I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.*

### 12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

### 12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

## 13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

**Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer**
*Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.*

*Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert*

*hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.*

*Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.*

**Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet**
*Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.*

**Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse**
*Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker: offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand*
*For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt*

- *a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
- *b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted*

*Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.*

*Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.*

*Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.*

*Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.*

## 13.2 Naturmangfold

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

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

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

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

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

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

**Retningslinje for store trær**
*Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.*

## 13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

### 13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

**Retningslinje for tiltak som berører raviner**
*Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.*

### 13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

**Retningslinje for alle tiltak**
*Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.*

## 14. Masseforvaltning

### 14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

### 14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

## 15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

## 16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

## 17. Anleggsperioden

### 17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

### 17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.



# BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## 18. Byggeområder for bolig

### 18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

### 18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

#### 18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 $m^2$ og 50 $m^2$.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

#### 18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

#### 18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

**Retningslinje for fradeling**
*Fradeling av tomter som er mindre enn 600 $m^2$, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.*

#### 18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

#### 18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

#### 18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

#### 18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 $m^2$ med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

#### 18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

#### 18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

### 18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

#### 18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

#### 18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

## 19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

## 20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

## 21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

## 22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

## 23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

## 24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

## 25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

## 26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

## 27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

*Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.*

## 28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

*Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.*

## 29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

*Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.*

## 30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

*Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.*

## 31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

*Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.*

## 32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

## 33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

## 34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

# RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

## 35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

*Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.*

*Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.*

*Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.*

*Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.*

*Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.*

*Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.*

*Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.*

*Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.*

*Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.*

*Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.*

*For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:*

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

### 35.1 Lørenskog sentrum

*Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.*

*Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.*

*For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.*

*Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.*

*Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.*

*Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.*

*Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.*

*Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.*

*Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.*

### 35.2 Lørenskog stasjonsområde

*Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.*

*Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.*

*Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.*

*Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.*

*Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.*

*Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.*

*Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.*

### 35.3 Visperud

*Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.*

*Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.*

*Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.*

*Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.*

### 35.4 Fjellhamar

*Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.*

*Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det*

*åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.*

*Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.*

*Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.*

### 35.5 Ahus/ Nordbyhagen

*Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.*

*Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.*

*All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.*

*Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.*

*Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.*

*Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.*

*Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.*

*Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.*

*Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.*

*En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.*

# RETNINGSLINJER FOR MARKA

### 36. Retningslinjer for Marka

*Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.*

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

*Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.*

*Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.*

*Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.*

## 37. PLANLISTE

| Plan nr.: | Planområde: | Vedtaksdato: | § som oppheves: |
|---|---|---|---|
| 11-4-02 | Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien) | 29.02.1984 | Umax = 0,2 |
| 12-3-02 | Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei | 29.10.1979 | § 3, 2. og 3. setning |
| 12-4-06 | Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3 | 31.10.1983 | § 1, 1. avsnitt |
| 12-4-06 | Fjellhamar sentrum, del 4 | 25.11.1992 | § 1, 1. avsnitt |
| 12-4-07 | Odins vei 64 m.fl. | 21.06.1993 | Punkt 3, andre setning. |
| 12-14-01 | Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044 | 25,03.1996 | § 2 a |
| 13-4-01 | Østagløttveien | 16.03.1966 | § 3 |
| 13-4-09 | Sydlige del av Steinbekk | 04.05.1977 | § 3 b |
| 13-4-10 | Grønlia I | 28.03.1980 | § 3, 2. og 3. setning |
| 13-4-11 | Grønlia I I | 19.10.1979 | § 3, 2. og 3. setning |
| 21-4-05 | Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei | 03.08.1976 | § 3, 2. og 3. setning |
| 22-4-01 | Del av Kinnskogen | 01.09.1997 | § 3 d samt i, punkt a |
| 22-4-09/2 | Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet | 04.06.1981 | § 2 b |
| 22-4-09/3 | Kinnskogen nord for Kjennveien | 06.04.1979 | § 2 b |
| 22-4-10 | Fjellhamarskogen, del 1 og 2 | 25.02.1987 | § 2 |
| 23-4-05 | Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei | 25.03.1992 | §§ 3.1 og 3.5 |
| 23-4-06 | Området ved Fjellsrud | 09.02.2000 | § 2 d pkt. a og § 3 a |
| 24-3-14 | Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense | 11.02.1998 | § 4 a |
| 24-4-07 | Vittenbergområdet | 20.06.2001 | §2.4 |
| 31-6-05 | Industriområde Røykås | 09.09.1977 | § 3 b |
| 32-4-05 | Thurmannskogen | 26.06.1962 | §§ 1, 3 og 4 |
| 32-4-08 | Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien | 09.12.1981 | § 2 |
| 32-6-06 | Rolvsrud skog | 15.05.1981 | Boliger – U. inntil 0,20 |
| 32-6-06/3 | Rolvsrud skog, endring av felt 3 | 26.01.1987 | § 2, 1. setning |
| 33-2-01 | Mellom Løkenåsveien og Skårersletta | 28.03.1977 | §§ 3 og 5 |
| 33-4-03 | Løkenåsen | 18.05.1965 | §§ 3 og 4 |
| 33-4-13 | Del av Nordre Sørli gård | 26.08.1992 | § 3, 1. avsnitt |
| 33-7-10 | Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård | 20.01.1977 | Boliger - U=0,15-0,20 |
| 34-4-07 | Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei | 30.01.1995 | §§ 4, 6, 7 og 12 |
| 35-2-01 | Sentralsykehuset i Akershus | 07.03.2001 | §§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11 |
| 35-4-09 | Fjellstad | 19.11.1975 | § 7 |
| 35-4-10 | Guldalsgata | 21.05.1980 | § 3 b |
| 41-2-02 | Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6 | 25.10.1982 | §3 b, 1. avsnitt |
| 41-4-05 | Røykås - søndre del, del I | 28.07.1982 | § 2 |
| 41-4-05 | Røykås - søndre del, del II | 29.07.1982 | § 2 |
| 41-4-06 | Sønnaveien - Kleiva | 31.07.1984 | § 2 |
| 42-4-02 | Del av Finstad "Heimjordet" | 15.12.1964 | § 3, 3., 4. og 5. avsnitt |

| Plan nr.: | Planområde: | Vedtaksdato: | § som oppheves: |
|---|---|---|---|
| 42-4-06 | Vallerud - eldre bebyggelse | 01.10.1976 | § 1, 2. og 3. setning |
| 42-4-10 | Søndre Vallerud og Rasta skog | 28.08.1980 | § 5, 2. ledd - felt A 1 |
| 42-4-10/E2 | Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2 | 17.06.1985 | Siste avsnitt |
| 42-4-12 | Berger | 17.12.1990 | § 2 1. avsnitt |
| 42-7-04 | Benterud II | 11.12.1996 | § 3 |
| 43-4-03 | Løken - Sørli | 06.12.1971 | §§ 7 og 8 |
| 43-4-06 | Løken – Sørli | 10.04.1985 | § 1, 1. og 3. setning |
| 44-4-03 | "Shell-tomta" | 22.12.1983 | § 4 |
| 44-7-01 | Østbytunet behandlingshjem | 04.04.2001 | § 3, 5. og 8. avsnitt |
| 45-3-01 | Kurlandsveien - Holenveien | 18.02.1976 | § 1, 2., 3. og 4. avsnitt |
| 45-4-05 | Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9. | 08.08.1978 | Erstatte vedtatt endring |
| 45-4-05 | Kurland, felt 7 | 08.08.1978 | U = inntil 0,15 |



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 102/328
Adresse: Asbjørnsens vei 40
Utskriftsdato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1500

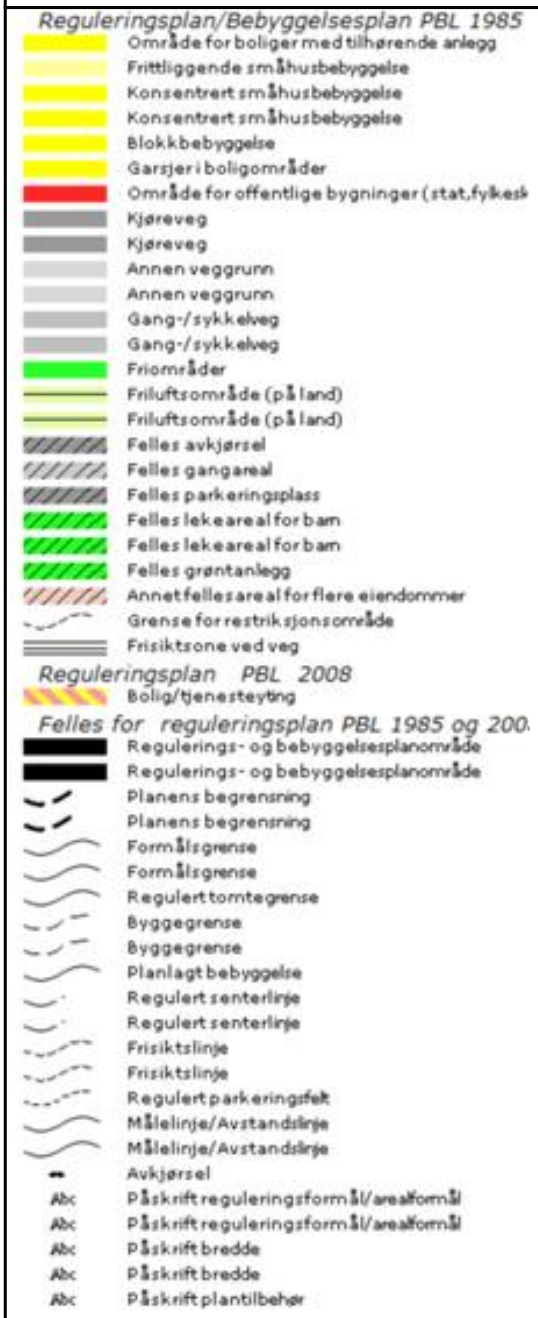
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



**32-14-01**
**ÅSHEIM SKOG**

**BEBYGGELSESPLAN NR. 32-14-01**
**ÅSHEIM SKOG, LØRENSKOG KOMMUNE**

Formålet med bebyggelsesplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å fastlegge bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, herunder til gnr. 100, bnr. 51, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk, herunder såvel gangveier fra Asbjørnsens vei til Gamleveien ved avkjørselen til gnr. 100, bnr. 38 som gangsti fra planområdets nordøstre del til sørøstre hjørne, med tilknytning til planområdets kommunale vei, og lekeplasser.

**§ 1**

**Generelt**

a) Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

| | |
|---|---|
| Byggeområder: | Rekkehus (B1) |
| | Eneboliger (B2 & B4) |
| | Terrasseblokker (B3) |
| Trafikkområder: | Fortau |
| | Kjørevei |
| | Annet veiareal |
| Spesialområde: | Friluftsområde |
| Fellesområder: | Felles lekeareal (FL1-2) |
| | Felles gangvei/gangsti (FG1-5) |
| | Felles avkjørsel/parkering (FA2, FV1-3) |

c) Disse bestemmelser gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan 32-4-03 for Åsheim Skog, vedtatt av kommunestyret i Lørenskog

d) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det tinglyses allmennhetens rett til fri gangferdsel, såvel mellom fellesgangveier FG1, FG2 og FG5, mellom disse og områdets offentlige fortau, mellom fellesgangveier FG3 og FG4 som mellom disse og områdets offentlige fortau, samt rett til kjøreadkomst fra gnr. 100, bnr. 51 gjennom boligområde B1.

e) Til behandling av søknad om byggetillatelse av terrasseblokkene i boligområde B3 skal det foreligge fasadeoppriss over alle boligblokkene samlet, som også viser siluettvirkningen av bebyggelsen, sett fra sentrumsområdet øst for Nordliveien/nord for Gamleveien. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås.

**§ 2**

**Felles bestemmelser**

a) Bebyggelsen skal ligge som vist på plankartet.

b) Bebyggelsen tillates oppført med maks sokkelhøyde som angitt på plankartet. For rekkehus i boligområde B1 tillates maks gesimshøyde 5,4 m og mønehøyde 8,2 m over angitt sokkelhøyde, for eneboliger i boligområde B2 maks gesimshøyde 3,1 m og mønehøyde 6,3 m samt for terrasseblokker i boligområde B3 tillates maks gesims- og mønehøyde 10,7 m over angitt maks sokkelhøyde.

c) Boliger, herunder 50% av eneboligene og 50% av terrasseleilighetene, bør bygges med livsløpsstandard.

**§ 3**

**Område for rekkehus (B1)**

a) Bygningene skal oppføres med $28^{o}$ takvinkel.

b) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates men skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farver, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering og fasadeendring.

**§ 4**

**Område for eneboliger (B2 & B4)**

a) Bygningene skal oppføres med $38^{o}$ takvinkel.

b) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates men skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farver, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering og fasadeendring.

**§ 5**

**Fellesområder**

a) Felles lekearealer (FL1-2) og felles gangveier/gangstier (FG1-5) skal brukes av samtlige innen planområdet. Endelig trasé for FG5 tilpasses opparbeidelsen av FL2 og terrenget for øvrig.

b) Felles avkjørsel FA2 skal brukes av nr. 100, bnr. 47.

c) Felles avkjørsel FV1 skal brukes av samtlige eneboliger i boligområde B2 og av boligområde B3.

d) Felles avkjørsel og parkering FV2 skal brukes av samtlige eneboliger i boligområde B2.

e) Felles avkjørsel FV3 skal brukes av boligområde B1 og av samtlige eneboliger i boligområde B2.

Vedtatt av planutvalget i Lørenskog kommune den 27.04.1998
Mindre vesentlig endring i § 5 a) vedtatt av planutvalget i sak 122/04 den 20.12.2004
Mindre vesentlig endring i § 5 b) vedtatt av planutvalget i sak 57/05 den 29.06.2005.

**32-6-06**
**ROLVSRUD SKOG**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ROLVSRUD SKOG.**

Det regulerte område er oppdelt i byggeområde for:

| | |
|---|---|
| - *Boliger* | *U. inntil 0,20* (Utgår - kfr. kom. plan) |
| - Boliger | U. inntil 0,30 |
| - Forretninger, kontor, boliger | U. inntil 1,0 |
| - Industri | U. inntil 0,8 |
| - Offentlig bebyggelse | |
| - Almennyttig formål | U. inntil 0,5 |

Trafikkområder med areal for:
- Kjøreveger
- Gang/sykkelveger
- Parkeringsplasser

Friområder med arealer for:
- Park, turveg, lysløype, anlegg for leik og idrett
- Parkbelte rundt industriområde
- Parselldyrking

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på reguleringsplanen og i disse reguleringsbestemmelser.

## I. Generelle bestemmelser for byggeområder

### §1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan. Denne plan skal fastlegge tomtedeling og den enkelte tomts utnyttelsesgrad. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

### § 2

Verdifull eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

### § 3

Ved utarbeidelse av endelige bebyggelsesplaner og teknisk plan (konf. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte formålsgrenser. Bygningsrådet kan vedta slike endringer.

### § 4

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Jfr. veglovens §§ 29 og 31.

## II. Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

### § 5

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

### § 6

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygningsavstand fra nabogrense og annen bygning. Det henvises til byggeforskr. kap. 26:11.

### § 7

Husene skal ha sadeltak, eller liknende takform. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, møneretning og evt. takformer.

## III. Bestemmelser som gjelder område for offentlig bebyggelse

### § 8

Tomtene skal nyttes til skole, barnehage og/eller andre offentlige institusjoner og kontorer. I område 01 kan det med kommunestyrets samtykke plasseres boliger på deler av området.

## IV. Bestemmelser som gjelder områder for forretninger, kontor og boliger

### § 9

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale og kulturelle formål, hotell- og restaurantvirksomhet. Boliger kan innredes.
Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

### § 10

Den tillatte utnyttelsesgrad er 1,0. Bebyggelsen kan bygges sammenhengende.

## V. Bestemmelser som gjelder industriområder.

**§ 11**

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

**§ 12**

Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring uten spesiell tillatelse av bygningsrådet.

**§ 13**

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

## VI. Bestemmelser som gjelder friområder

**§ 14**

Anlegg for park, turveg, lysløype, leik og idrett kan etter plan godkjent av bygningsrådet legges i friområder.

**§ 15**

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

**§ 16**

Eksisterende vegetasjon bør lengst mulig vernes om.

**§ 17**

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder, skal dette opparbeides parkmessig i den utstrekning bygningsrådet bestemmer.

## VII. Bestemmelser som gjelder trafikkområder (Konf. bygn. lovens §26.1a)

**§ 18**

a. Hovedgangvei nord-sør og øst-vest i delfelt 1 vil bli overtatt for kommunalt vedlikehold og holdes åpen for gang/sykkeltrafikk og sikres for denne trafikk. Nord-sør gangvei videre nordover, øst for Gamleveien, må sikres.
b. Busslommer anordnes:
    a. ved søndre atkomst til delfelt 1.
    b. ved avkjørslel til EB.
    c. ved krysset med Røykåsveien.

c. Fotgjengerundergang ved søndre atkomst til felt 1 innreguleres i forbindelse med reguleringsplan for Rasta/Revefarmen og bygges i forbindelse med utbygging av sentrumsområdet i denne plan.

Undergangen plasseres på sydsiden av søndre atkomst til delfelt 1.
Busslommer tegnes inn.

Søndre atkomst tillates ikke opparbeidet før revidert bebyggelsesplan for undergang er godkjent av Vegvesenet.

d. Utforming og atkomst til grendehus godkjennes av Vegvesenet i forbindelse med byggemelding av grendehuset.

e. Atkomst til bolig- og sentrumsområdet på den andre siden av Gamleveien tas opp med Vegvesenet i god tid før reguleringsplanen for Rasta/Revefarmen fremmes for bygningsrådet første gang.

## VIII. Fellesbestemmelser

### § 19

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

Vedtatt av Løresnskog kommunestyre den 11.02.1981
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 15.05.1981
Sak 94/67

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter bolig U. inntil 0,20 i disse bestemmelser.

Utskriftsdato: 14.05.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 102 | **Bruksnr.** | 328 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2022003 |
| **Navn** | Kommuneplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.03.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 34 421 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 6 848 $m^2$<br>**Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024004 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026–2038 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1981004 |
| **Navn** | Rolvsrud Skog |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.05.1981 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9285/1981004_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 9 296 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde |
| | **Delareal** 31 972 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** Felt 2B |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1997004 |
| **Navn** | Åsheim Skog |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.08.1997 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7463/32-4-03_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1983004 |
| **Navn** | Rolvsrud Skog - felt 2B |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.06.1983 |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 694 $m^2$<br>**Formål** Felles gangareal |
| | **Delareal** 22 561 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 102 $m^2$<br>**Formål** Annet fellesareal<br>**Utdyp.** Samleplass for søppel |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 10 149 $m^2$<br>**Formål** Felles grøntareal |
| | **Delareal** 544 $m^2$<br>**Formål** Garasje |
| | **Delareal** 20 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 1 885 $m^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass |
| **Id** | 1998003 |
| **Navn** | Åsheim skog |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.04.1998 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6923/32-14-01_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 $m^2$<br>**Formål** Felles grøntareal |

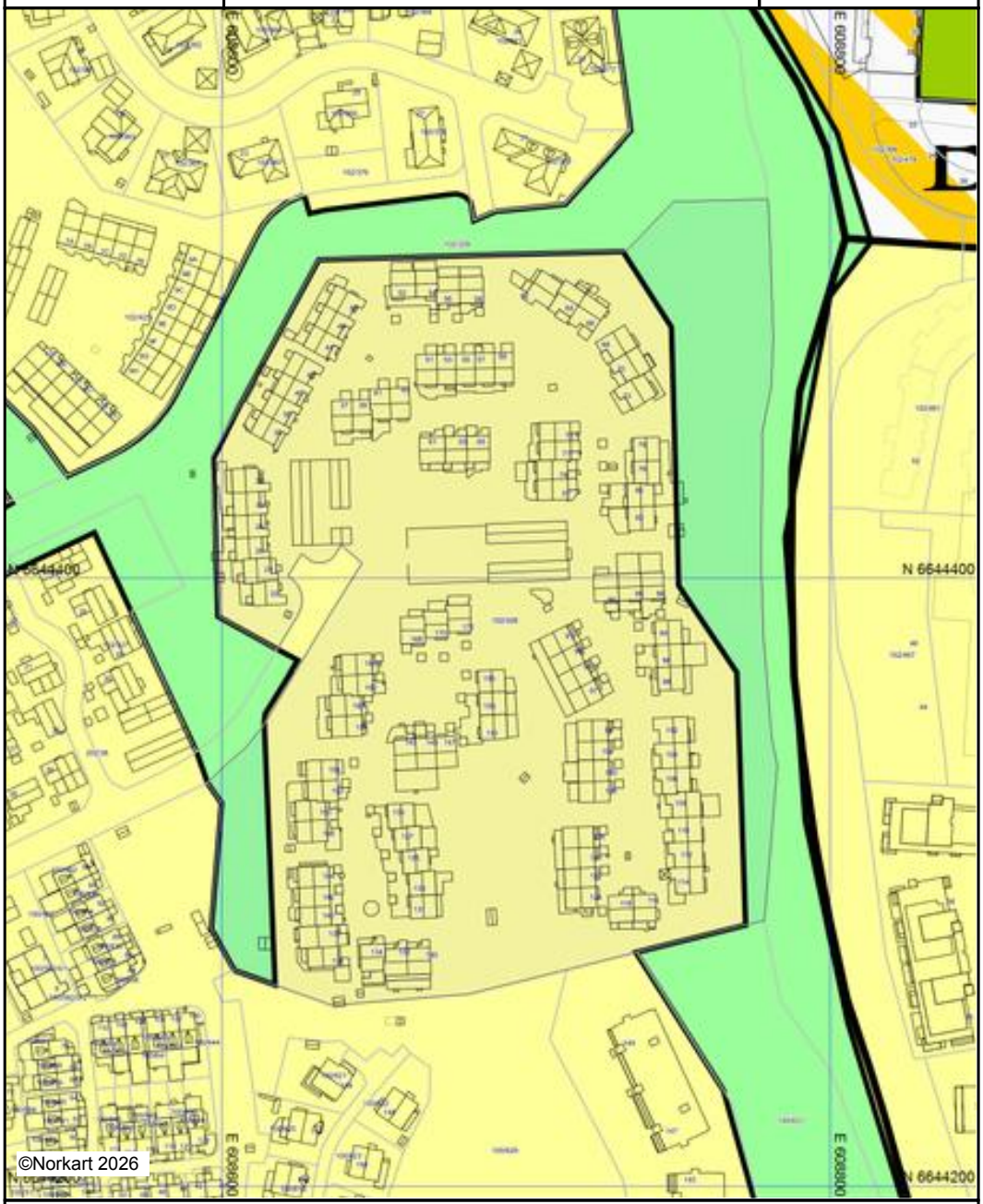
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 102/328
Adresse: Asbjørnsens vei 40
Utskriftsdato: 14.05.2026
Målestokk: 1:2000

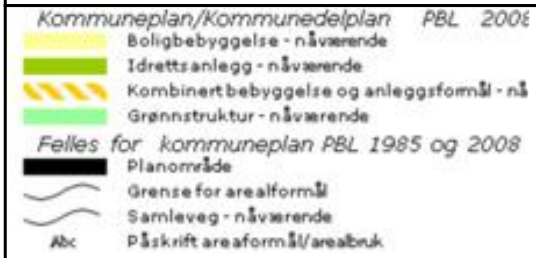
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

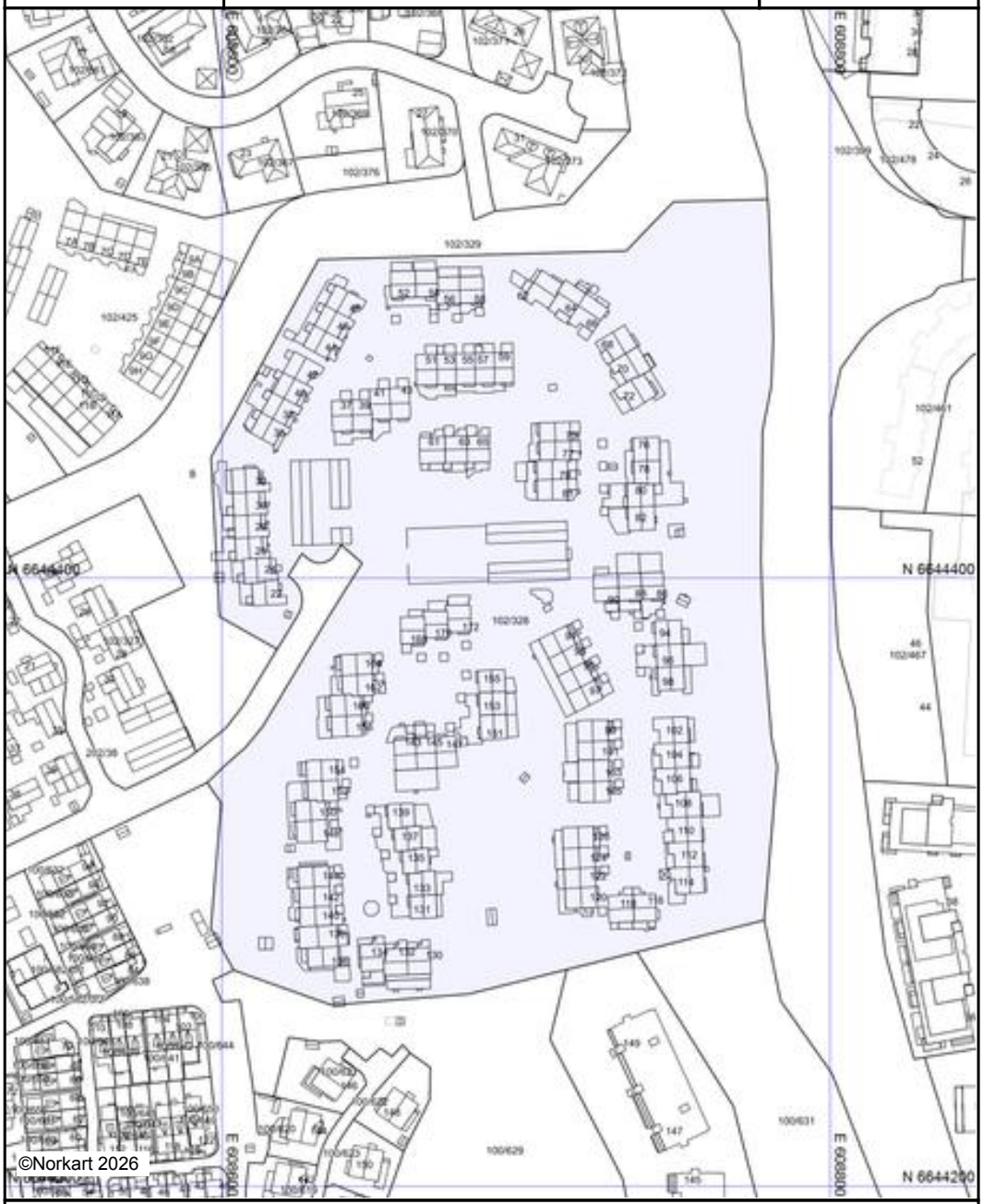
Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/328
Adresse: Asbjørnsens vei 40
Utskriftsdato: 14.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

Utskriftsdato: 14.05.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
**Telefon:** 67 93 40 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 102 | **Bruksnr.** | 328 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 811 693,03 kr |
| Feiing | 55 300,00 kr |
| Renovasjon | 537 790,00 kr |
| Vann | 675 191,62 kr |
| **Sum** | **2 079 974,65 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Feie/tilsynsgebyr | 0% | 100 Stk/år | 653.00 | 1/1 | 0 % | 65 300,00 kr | 32 650,00 kr |
| Fastledd renovasjon | 25% | 100 Stk/år | 3482.50 | 1/1 | 0 % | 348 250,00 kr | 174 125,00 kr |
| Avfallsbrønn/boenhet | 25% | 100 Stk. | 1895.40 | 1/1 | 0 % | 189 539,99 kr | 94 770,00 kr |
| Vanngebyr | 15% | 13855.2 Kbm | 49.99 | 1/1 | 0 % | 692 628,39 kr | 346 314,19 kr |
| Avløpsgebyr | 15% | 13855.2 Kbm | 60.44 | 1/1 | 0 % | 837 463,73 kr | 418 731,86 kr |
| | | | | | **Sum** | **2 133 182,11 kr** | **1 066 591,05 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

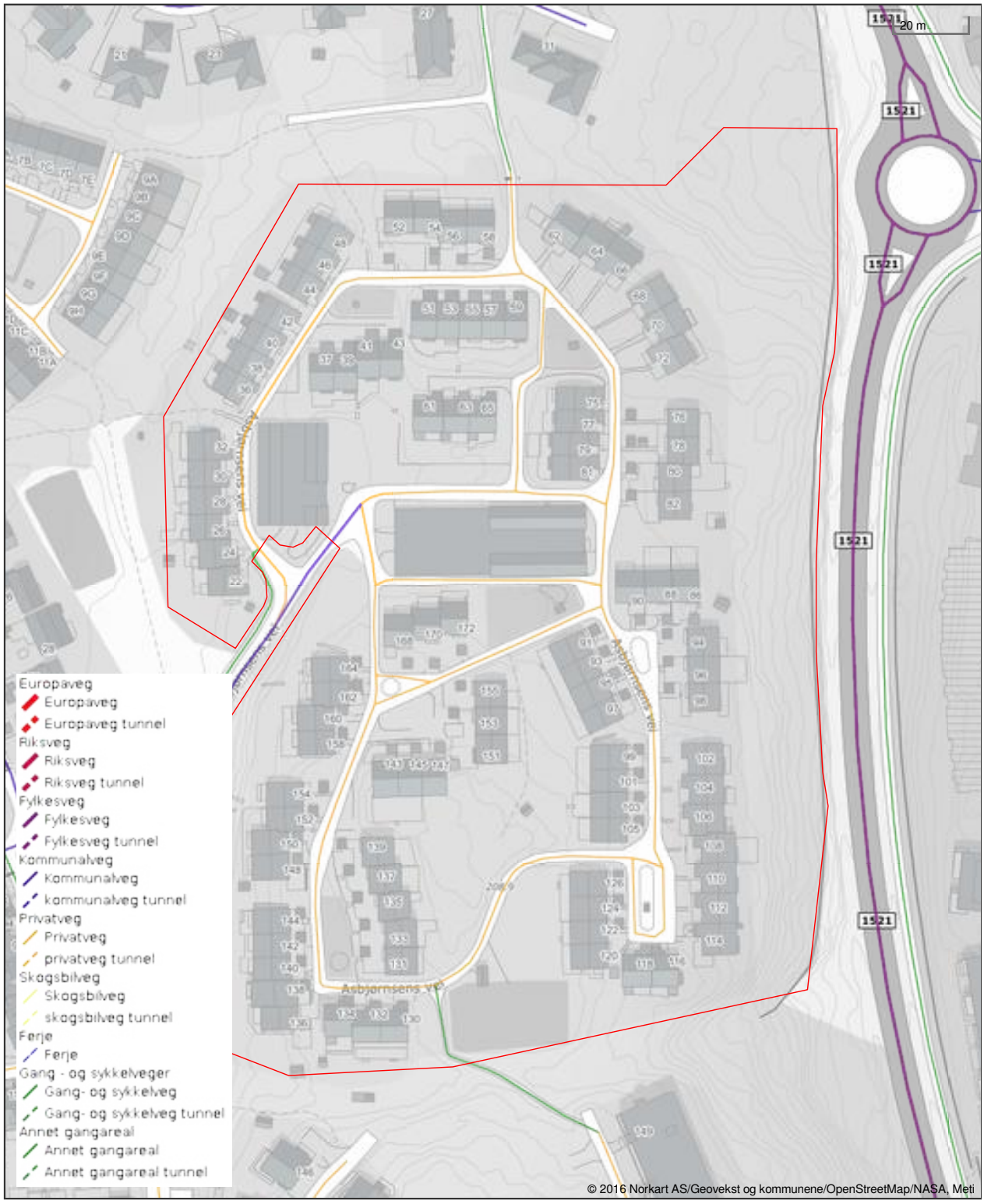
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3222 - 102/328//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Utskriftsdato: 14.05.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
**Telefon:** 67 93 40 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 102 | **Bruksnr.** | 328 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Asbjørnsens vei 40, 1461 LØRENSKOG | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

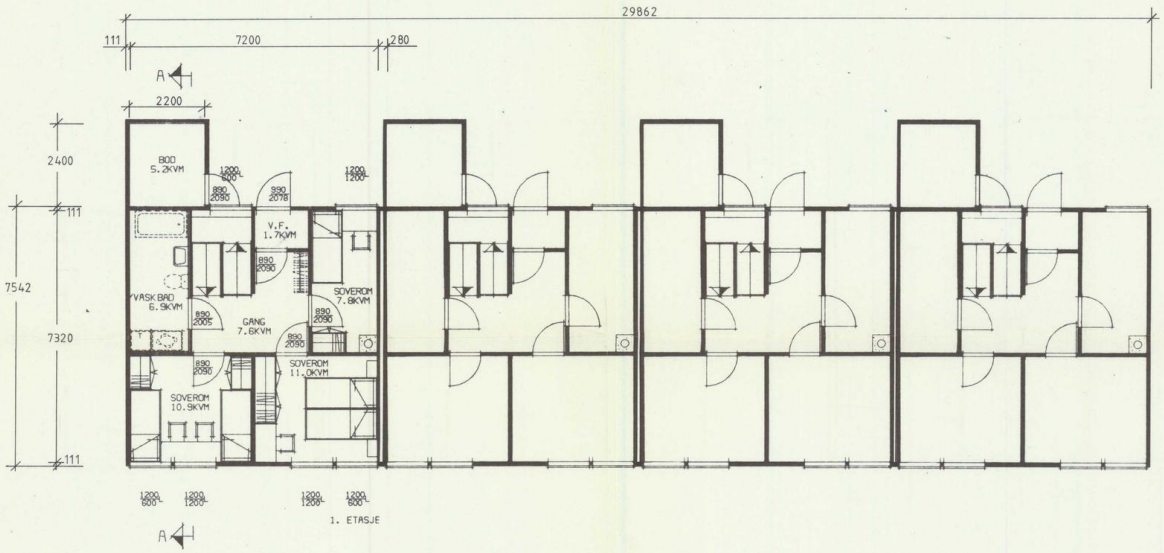
| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

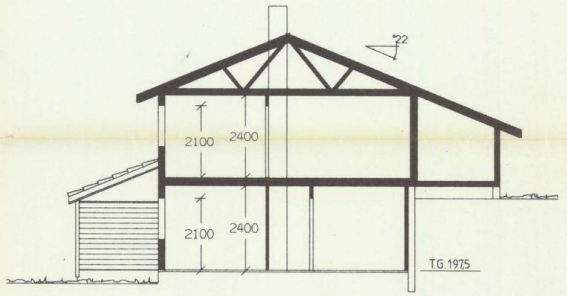
| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

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

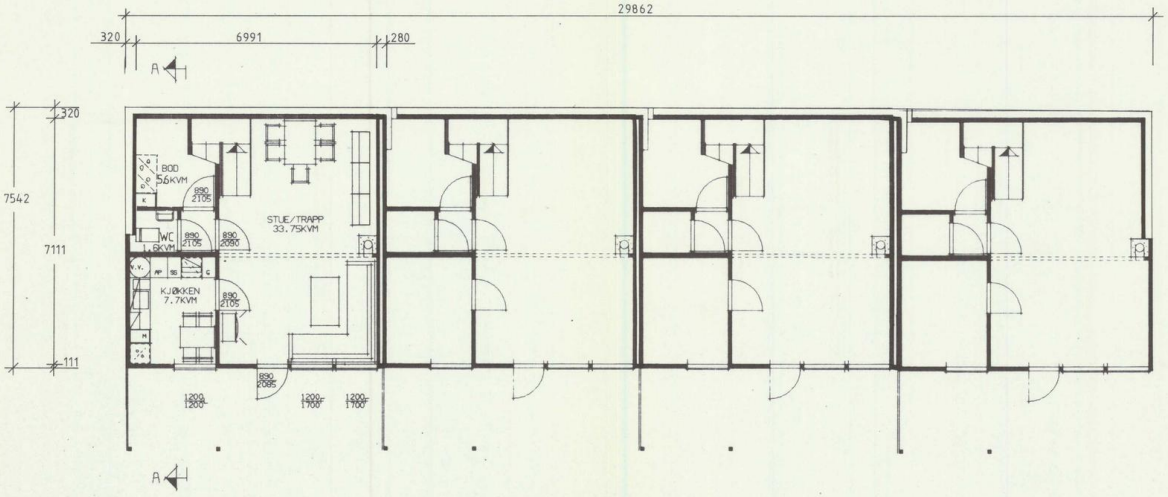
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




SNITT A-A




LEIEAREAL = 90,97 M$^2$

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
2160 21 JULI 1983

| REV | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|

BYGGHERRE: LØRENSKOG BBL.

BYGGEPLASS: ROLVSRUD SKOG delf. 2 B

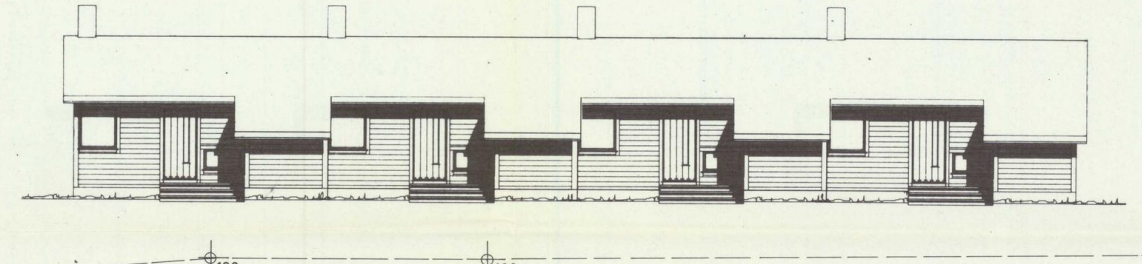
BLOCK 96C 4-8S LEIL. 7-10

PLAN, SNITT

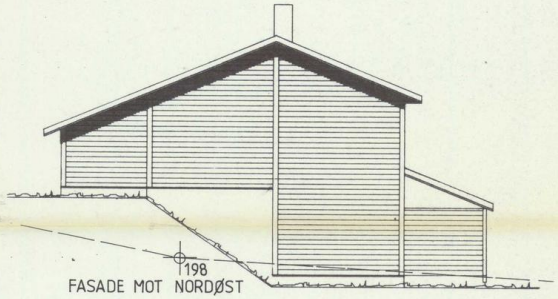
Block Watne
KLEPP (04) 42 35 00

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | ksb | ERST. FOR/AV | |
| GODKJ. | | PROSJEKT NR. | |
| MÅL | 1:100 | ARKIV NR. A-22954 | TEGN. NR. |
| DATO | 15.07.83 | | |

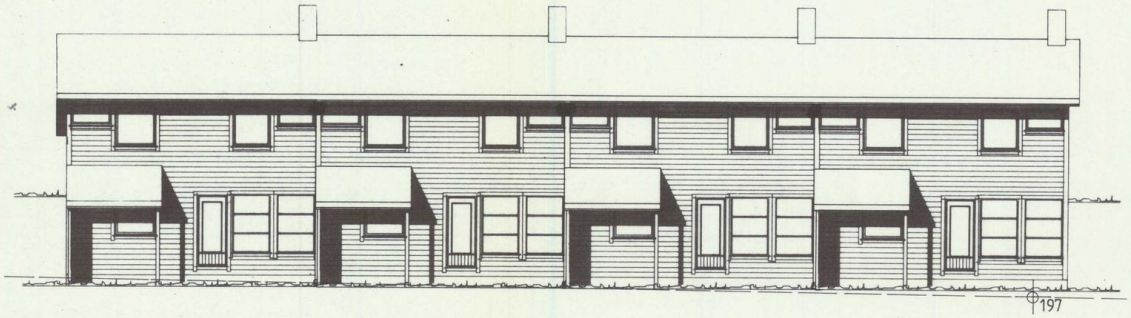
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



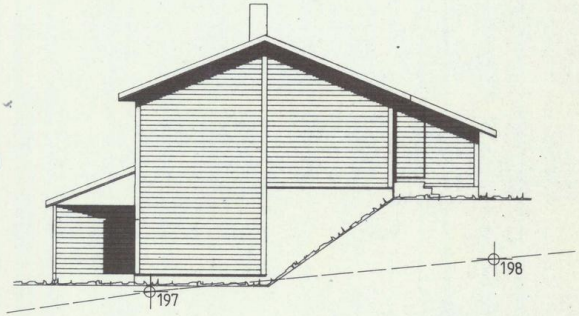

FASADE MOT NORDVEST




FASADE MOT NORDØST




FASADE MOT SØRØST




FASADE MOT SØRVEST

GODKJENT
BYGNINGSTILSYNET
I LØRENSKOG
9/5 1984

2160 21 JULI 1983

. . . . . NAVÆRENDE TERRENG
——— ENDELIG TERRENG

| REV. | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

BYGGHERRE: LØRENSKOG B.B.L.

BYGGEPLASS: ROLVSRUD SKOG delf. 2B

BLOCK 96C 4-8S LEIL. 7-10

FASADER

Block Watne
KLEPP (04) 42 35 00

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | ksb | ERST. FOR/AV | |
| GODKJ. | | PROSJEKT NR. | |
| MÅL | 1:100 | ARKIV NR. A-22955 | TEGN. NR. |
| DATO | 15.07.83 | | |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Lørenskog kommune

# Grunnkart

Eiendom: 102/328
Adresse: Asbjørnsens vei 40
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

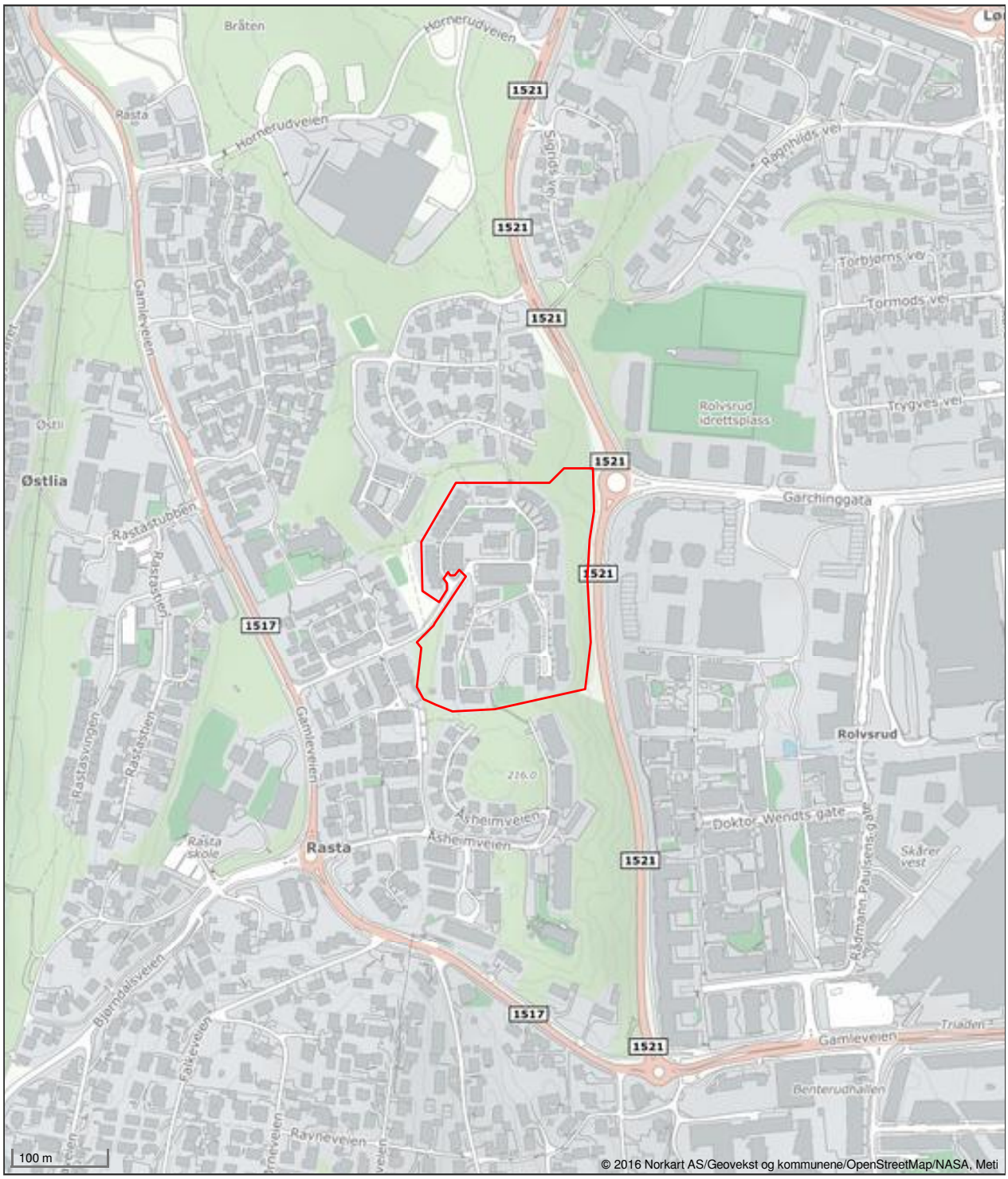
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




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

Utskriftsdato: 14.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/328//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

**LØRENSKOG KOMMUNE**
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, 19. juni 1984
RÅDHUSET

G. Block Watne A/S,
Boks 65 Smestad,

0309 OSLO 3.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 102/328 GS/aaa

AD: ASBJØRNSENS VEI 22-32 (TOMT 1-6), 36-42 (TOMT 7-10), 44-48 TOMT 11-13), 52-58 (TOMT 14-17), 37-43 (TOMT 40-43), 51-59 (TOMT 35-39), 61-65 TOMT 32-34).
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 8.6.84 foretatt inspeksjon av nyoppførte rekkehus.
Kfr. byggemelding innkommet den 21.6.83.
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

Foreta endel planeringsarbeider.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 15.6.85.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Feieravgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igangsatt februar 1984.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Gullik Strand
saksbehandler

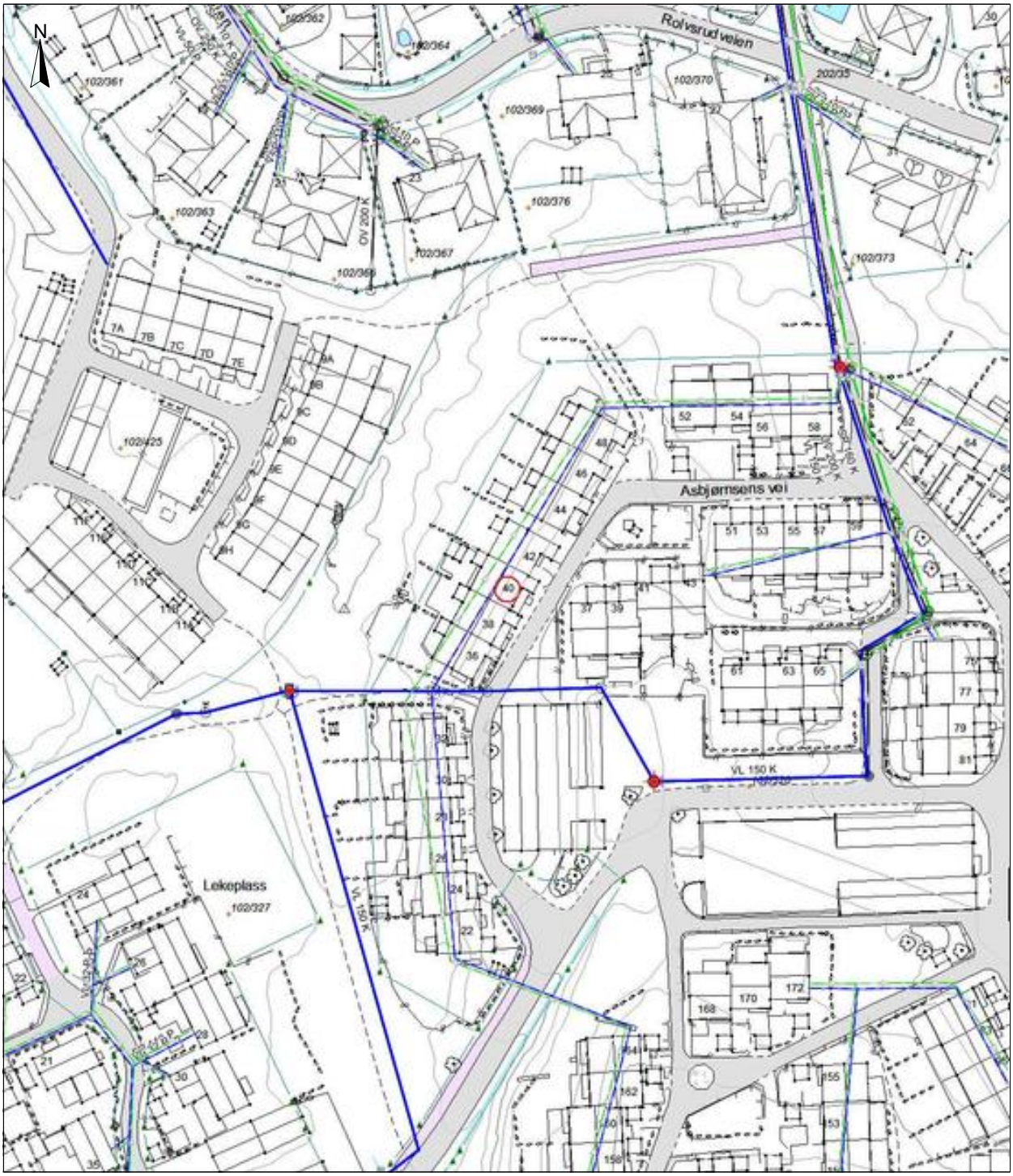
Gjenpart:
Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80, 1472 Fjellhamar.
Brannvesenet.
Plankontoret (økonomiseksjonen).
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Ligningssjefen, Skårersletta 18, 1473 Skårer.

**LEDNINGSKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **328** Adresse: **Asbjørnsens vei 40**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.*



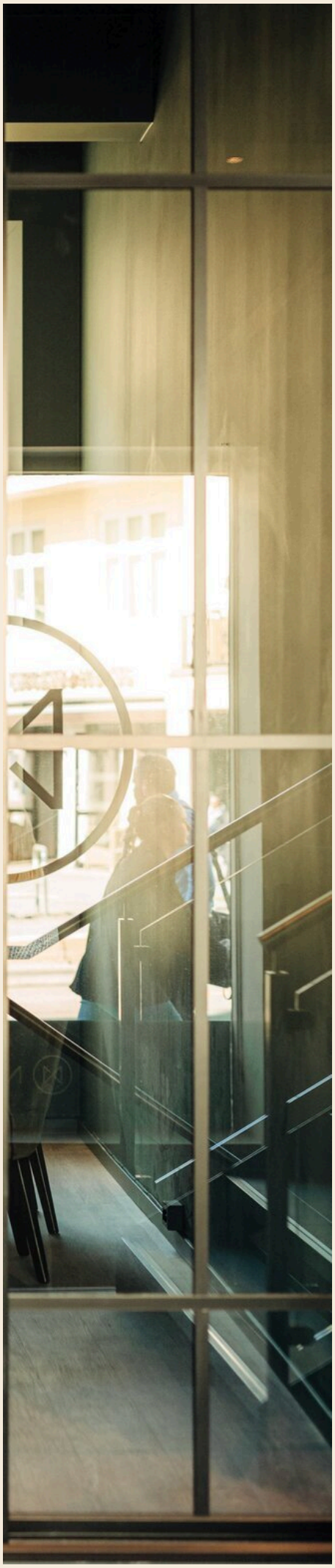

*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*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

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0185/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Asbjørnsens vei 40 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 102, bnr 328 i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Thomas Ringsvold**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374