ÅSHEIMVEIEN 139

PRIVATMEGLEREN

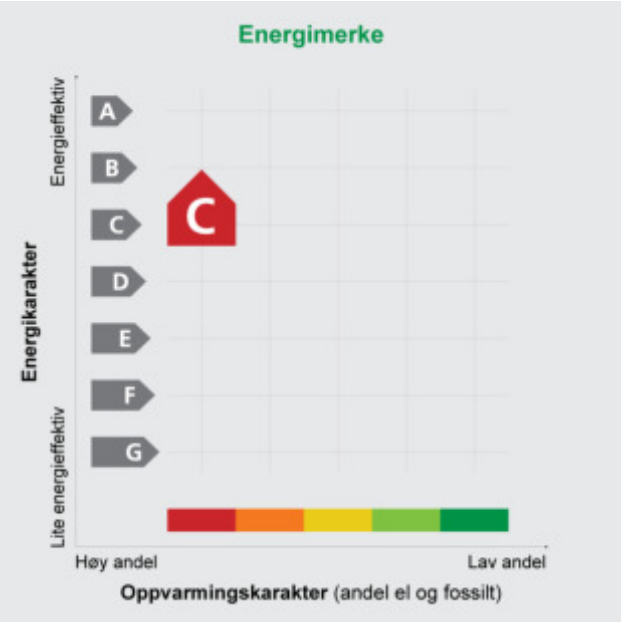
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte 15.05.2025
Protokoll årsmøte 15.05.2025
Innkalling Årsmøte 2024
Protokoll 2024
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Opplysninger fra kommunen
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimveien 139
Postnr	1476
Sted	Rasta
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	610
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-449339
Dato	21.05.2014



Eier	Esther Martha Ruud
Innmeldt av	Anita Tveten

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. 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, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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: Åsheimveien 139
Postnr/Sted: 1476 Rasta
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.05.2014 13:56:52
Energimerkenummer: A2014-449339
Ansvarlig for energiattesten: Esther Martha Ruud
Energimerking er utført av: Anita Tveten

Gnr: 100
Bnr: 610
Seksjonsnr: 59
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Åsheimveien 139, 1461 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 610, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11483-1760 **Referansenummer:** IQ1373

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig og nært tilknyttet konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Eldre våtrom/bad, oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue, el. markise.

Leilighetsbygg/flermannsbolig med flatt tak antatt tekket med papp/membran på tak, betongkonstruksjoner i blokka. Støpt grunnmur/dekke. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater/tapet. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Benkebreder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

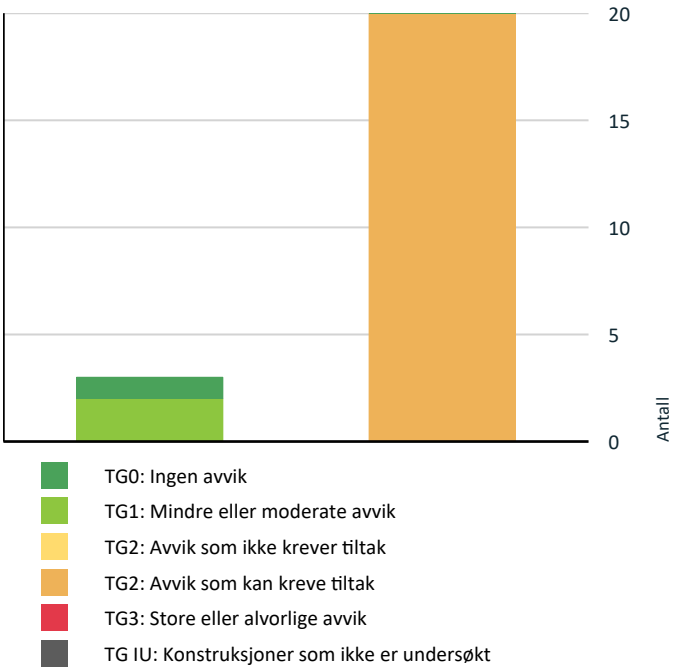
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue, el. markise.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vær oppmerksom på denne risikoen. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.



TG 2 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg/flermannsbolig med flatt tak antatt tekket med papp/membran på tak, betongkonstruksjoner i blokka. Støpt grunnmur/dekke. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det kan ikke utelukkes skjulte avvik på felles bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner som ikke lar seg undersøke nærmere, konsekvens kan være ytterligere avvik som gir økt kostnad og utbedringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater/tapet. Innvendige tak har malte plater.

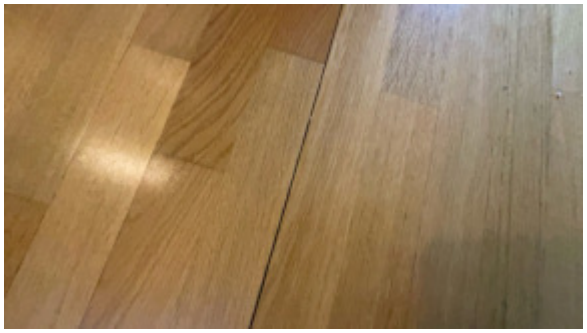
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

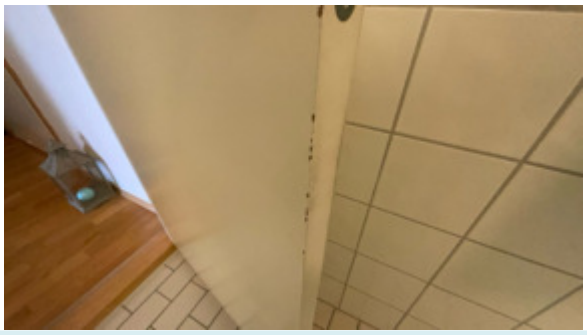
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.





2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Om ikke utskiftninger og oppussing utføres gir dette en kortere levetid samt kan medføre vekstvilkår for sopp og råte. Konsekvens anses som liten ved normal bruk, ved lekkasje/økt vannbelastning vil det bli vannskader i konstruksjoner og tilstøtende konstruksjoner som har store konsekvenser som kan gi vekstvillkår til sopp og råte.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke synlig membran i sluk. Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader. Dusjkant mot sluk, dette er uheldig ved vannlekkasje utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet. Konsekvens ved vannskader kan ha store økonomiske konsekvenser og det kan skade tilstøtende konstruksjoner.


Sluk


Dusjkant mot sluk, dette er uheldig ved vannlekkasje utenfor dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det kan plutselig lekke fra tettinger i installasjoner på eldre dusjkabinett etc.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Avvik kan plutselig oppstå på eldre installasjoner. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Benkebreder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utsende og bruk. Konsekvensen anses som liten utover det estetiske. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann hvor konsekvensen kan være stor.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

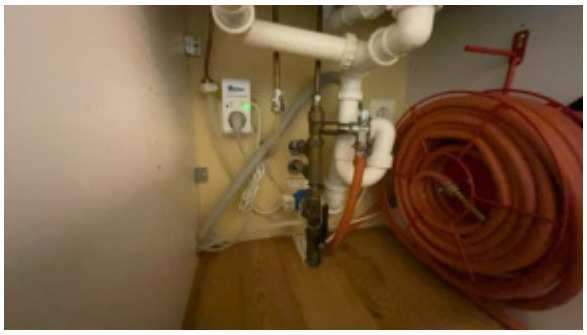
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irring på koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Nærmere undersøkelser anbefales. Det anbefales at strømtilkobling utføres til fast punkt og ikke som stikkontakt, konsekvensen med stikkontakt gir økt risiko for brann. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten. Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket. Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

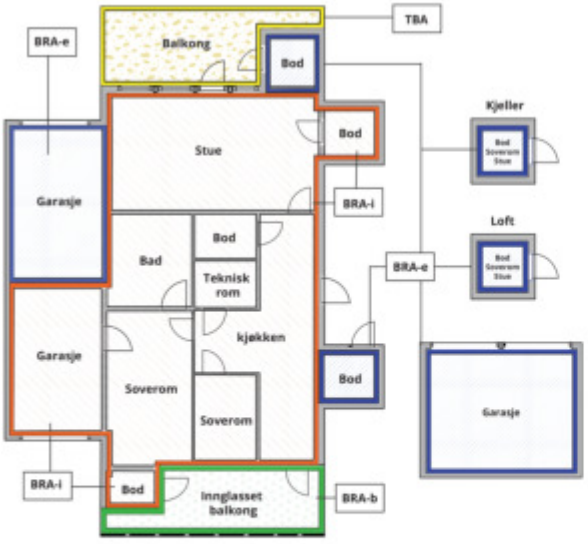
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53	2		55	12
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**6**			**12**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, Bad, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom	Bod på terrasse	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn.En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble oppført var det andre brannkrav en i dag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Jorun Skjelvand	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	610		59	10176.9 m²	Iflg. seeiendom.no	Eiet

Adresse
Åsheimveien 139

Hjemmelshaver
Skjelvand Jorun

Kommentar
Iflg. forr.fører

Eierandel
1 / 140

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer garasjeplass samt bod i garasjeanlegg. Nr. 59

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2025	Det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	09.05.2025	Risikorapport vedlagt til denne rapporten.	Gjennomgått		Ja

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

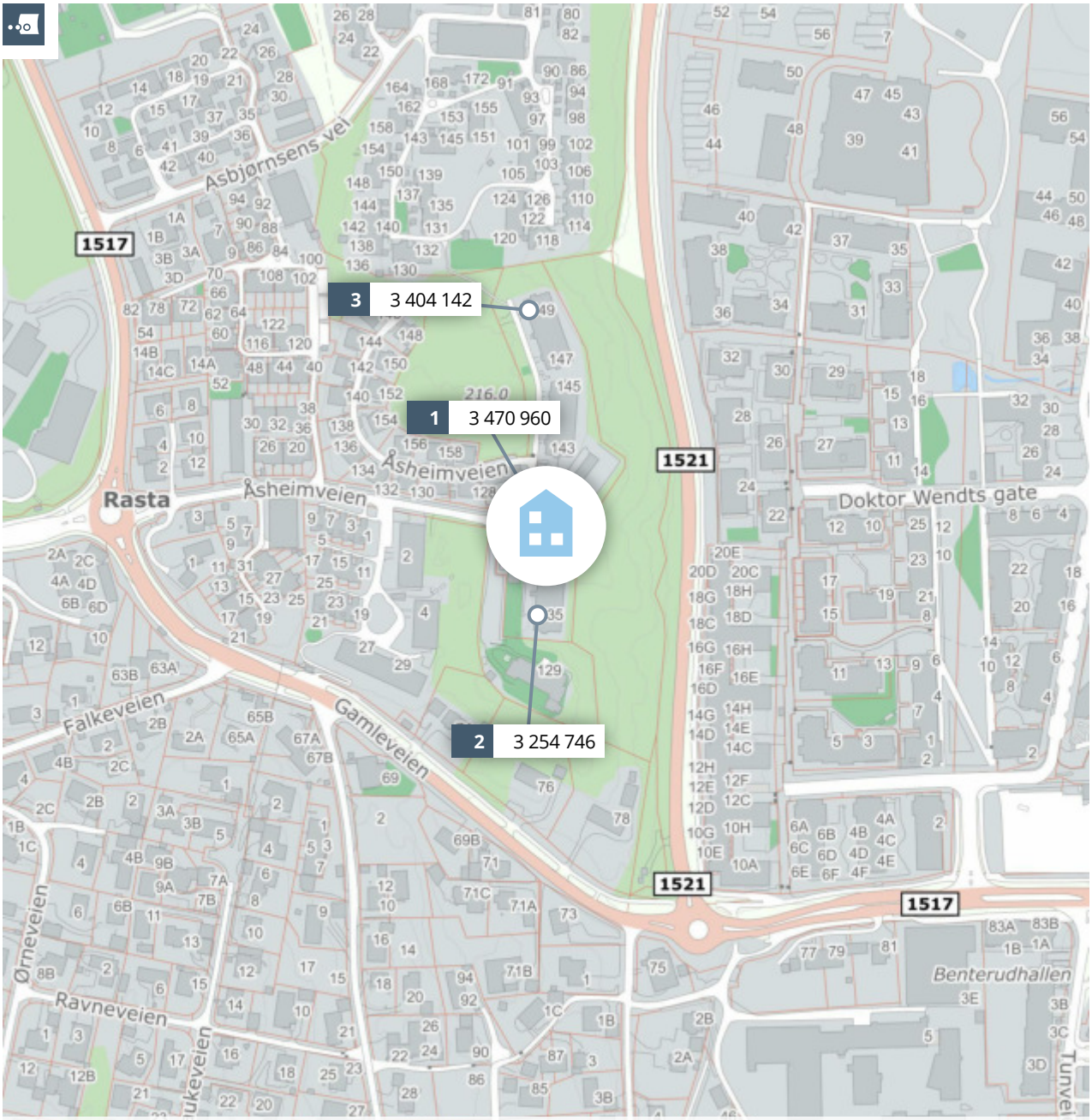
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IQ1373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSHEIMVEIEN 139

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 27.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steinar Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsheimveien 139, 1461 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 100 BNR 610 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS ROLVSRUD SKOG

Verdivurdert til

3 500 000

960	3 500 960	66 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	2 915
Formue	4 783
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsheimveien 139 46 m² 2001 3. etg 1 sov	16.05.2025	3 190 000	**3 470 000**	960	3 470 960	**75 456**
2 Åsheimveien 135 46 m² 2001 3. etg 1 sov	11.09.2023	3 350 000	**3 250 000**	4 746	3 254 746	**70 755**
3 Åsheimveien 149 46 m² 2001 4. etg 1 sov	23.11.2023	3 250 000	**3 400 000**	4 142	3 404 142	**74 003**

Åsheimveien 139 er en lys, romslig og praktisk 2-roms selveierleilighet i 2. etasje. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket, i gangavstand til buss, butikker og spisesteder. Sameiet ligger i en rolig blindvei, og gode solforhold nytes til fulle på en stor og delvis overbygd balkong utenfor stuen. Balkongen har egen bod, elektrisk markise og fin blomsterkasse i front. I kjelleren disponerer leiligheten en garasjeplass med hendig bod i bakkant.

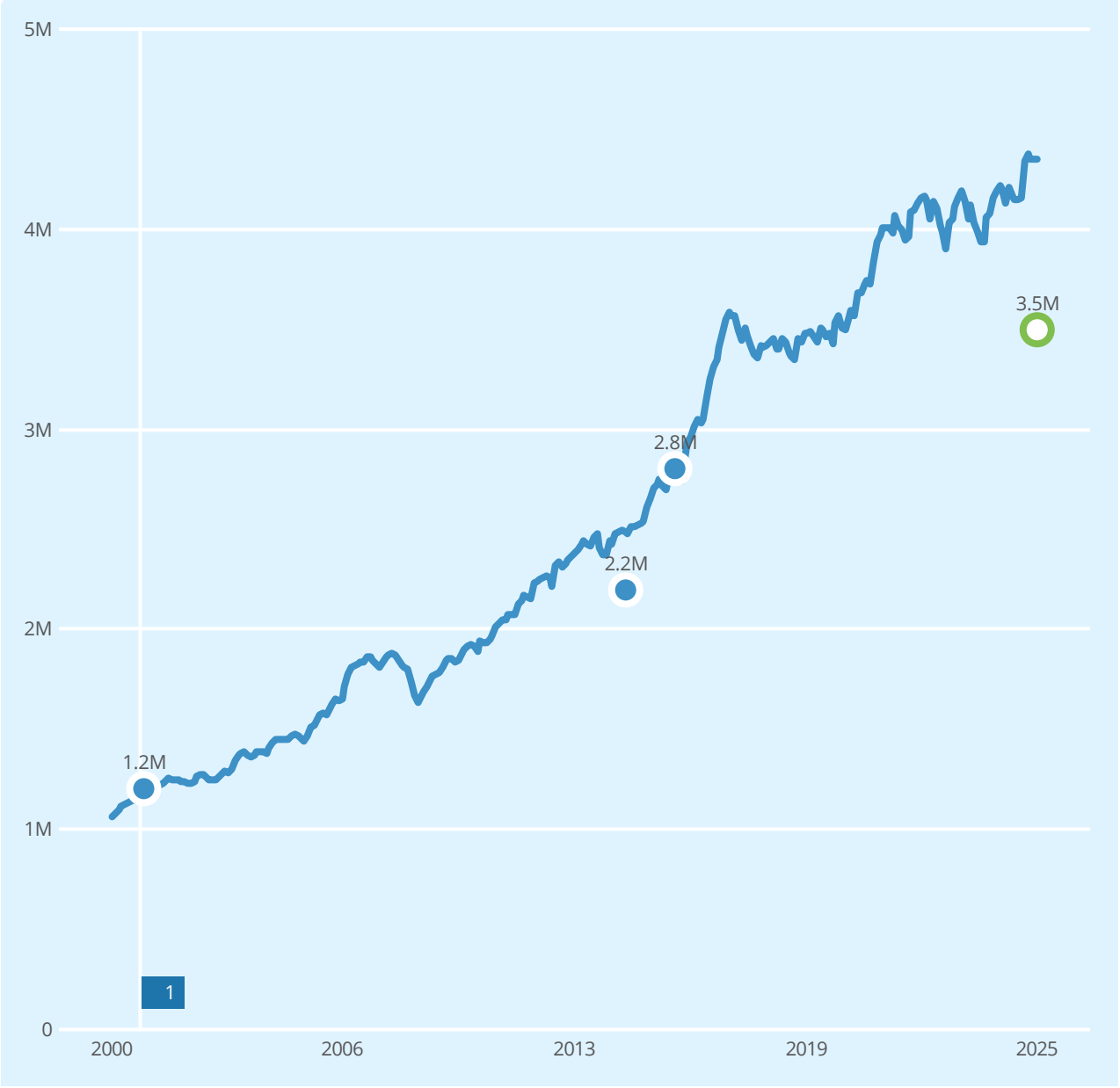
Stuen er åpen og innbydende med ulike soner, der kjøkkenet har god skapplass i en noe skjermet krok. På et flislagt bad er det gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Soverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og garderobeplassen er godt ivaretatt i en stor skyvedørgarderobe. En bod ved entreen gir ekstra lagring.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2015	20.10.2015	18.11.2015	2 350 000	2 800 000	0	2 800 000	2
23.05.2014	02.06.2014	06.08.2014	2 150 000	2 200 000	0	2 200 000	
04.09.2001		04.09.2001	-	1 200 000	-	1 200 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

Leiligheter til salgs i ROLVSRUD SKOG grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 203 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i ROLVSRUD SKOG grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 240 000 Salgspris i snitt
4 140 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.9M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

78 533 ROLVSRUD SKOG grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 980 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

66 056 Åsheimveien 139 Totalpris 3 500 960

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250248

Selger 1 navn
Jon Richard Skjelvand

Gateadresse
Åsheimveien 139

Poststed	Postnr
Lørenskog	1461

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jorun Skjelvand

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2081451

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250248

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250248

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250248

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250248

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Richard Skjelvand	8f13dc2f20f6be39d78f46 9e71dab5203b813435	22.05.2025 08:30:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24250248

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

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Boligsameiet Åsheim Skog

org.nr. 983 836 658

Vedtektene er vedtatt på konstituerende årsmøte den 4. september 2001 og siste endring av vedtektene er fra årsmøte 29. april 2020

Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Åsheim Skog. Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 5. februar 2001.

§ 2 FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantning, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet j.fr. § 13 i vedtektene.

§ 3 SEKSJONER OG SEKSJONSEIER

En seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

§ 4 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 04.09.01
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekter styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning.
Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan tilsammen maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver seksjonseier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret.

Styret skal sørge for at ny eier får kopi av sameiets vedtekter og ordensregler og annen relevant informasjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 UTLEIE

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 60 døgn i året er ikke tillatt.

Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt, og vannstopp i alle våtrom før godkjenning av styret.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

§ 6 PANTERETT

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

§ 7 UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken.
Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse.

Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre årsmøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

§ 8 MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 - tre - måneders fellesutgifter, vil misligholdsaken automatisk bli oversendt vår advokat. Advokaten kan, med lovens krav overfor seksjonseieren, skriftlig pålegge vedkommende seksjonseier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 - seks - måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 - 6.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse.

Styret består av:	en	(1)	leder
	fire	(4)	styremedlemmer.

Det velges også to (2) varamedlemmer med møterett

Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges	for et tidsrom av ett	(1) år
styremedlemmer	for et tidsrom av to	(2) år
varamedlemmer	for et tidsrom av ett	(1) år

Tidligere leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Opphører leder, et styremedlem eller et varamedlem å være seksjonseier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn. Ny nestleder velges blant styremedlemmene. For et styremedlem trer varamedlemmene automatisk inn i nummerrekkefølge.

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to (2) ganger årlig. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. 1. varamedlem innkalles fast til styremøtene. Ved et styremedlems forfall, trer varamedlemmene automatisk inn som styremedlem.

Krever et (1) styremedlem eller forretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ikke disse tilstede, velger styret en møteleder.

§ 10 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 11 STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

1. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket
   går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

§ 12 VALGKOMITE

Valgkomiteen velges på årsmøtet.
Valgkomiteen består av tre (3) medlemmer og to (2) varamedlemmer.
Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Et lovlig innkalt sameiemøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært årsmøte skal skje ved skriftlig varsel til de seksjonseiere som har kjent adresse. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal

inneholde oversikt over de sakene som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønskes behandlet av det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 1. mars. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøter med mindre foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker.

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 14 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
   a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og to (2) personer til å undertegne protokollen
   d) Opptak av navnefortegnelse
   e) Godkjenning av sakslisten

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.

5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. Valg av:
   - Leder for ett (1) år
   - Styremedlemmer for to (2) år
   - Varamedlemmer for ett (1) år
   - Valgkomite for ett (1) år
   - Andre valg

Årsoppgjøret og årsmeldingen kan kreves opplest i årsmøtet dersom flertallet av de stemmeberettigede krever det.
På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

Over årsmøtet føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretær og to (2) av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere seksjonseiere, har en (1) stemme. En seksjonseier som eier flere seksjoner har en (1) stemmer for hver seksjon denne eier.
En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) seksjonseier.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16 FIRMATEGNING:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

§ 17 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøte innen utgangen av april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte

(8) dager før det ordinære årsmøtet sendes enhver seksjonseier med kjent adresse.

§ 18 REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 19 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER

ORDENSREGLER

for

Boligsameiet Åsheim Skog

Sist endret 17.03.2014.

Ny revisjon 28.1.2018

Boligsameiet Åsheim Skog er et lite samfunn hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av fellesutgiftene. Beboerne plikter å følge ordensreglene.

§1 Ro i leiligheten

Støyende aktiviteter som kan sjenere andre, skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager. Støyende aktiviteter skal heller ikke forekomme etter kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er støyende aktiviteter ikke tillatt.

§2 Oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal

Generelt gjelder at ingen skal sette fra seg sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr i oppganger og korridorer. Lagringsplass er forutsatt å være egne boder. Sykler kan tillates oppbevart på egen garasjeplass.

Fottøy, yttertøy, møbler o.l. skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene til leilighetene.

Styret kan når som helst fjerne løsgods som er oppbevart i oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal uten noen form for varsel til seksjonseiere/beboere. Unntak for denne regel kan gis ved skriftlig søknad til styret med begrunnelse.

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

§3 Kjellerboder

Dører til kjellerboder skal holdes låst.

Bensin, parafin og andre brannfarlige og gassutviklende stoffer skal ikke lagres innendørs, i garasjeanlegg eller i kjellerboder.

Ved bruk av fryser o.l. i kjellerboder skal beboerne betale en årlig strømavgift fastsatt av styret.

§4 Søppel

All søppel skal pakkes godt inn før den kastes. Det skal kun brukes utleverte grønne poser til matavfall. Papir skal kastes i papirkontainere. Glass og metallemballasje skal kastes i glasskontainer.

§5 Vinduer, balkonger og terrasser

Fasadeforandringer, dvs. maling, beising, innkledning av vegger, skifting av vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på sameiets eiendom.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde orden på balkonger og terrasser.
Busker og trær med store røtter er ikke tillatt i terrassetrau
Verandaer og terrasser skal ikke brukes på en slik måte at det drysser planterester, renner vann ned til naboen under etc.
Brannslangen skal ikke brukes til spyling.
Valg av markiser mht. system, farger/striper etc. ivaretas og godkjennes av styret.
Snø skal fjernes fra terrasser og balkonger for å unngå vannskader.
Vannavløp må holdes rene og åpne.
Risting av tøy i vinduer, på balkonger og terrasser er ikke tillatt.
Grilling er tillatt under forutsetning at det brukes gass- eller elektrisk grill
Skader må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§6 WC og vasker.

Uvedkommende ting, slik som bind, bleier etc. må ikke kastes i toalettene. Fett, kaffegrut etc. må ikke tømmes i vasker, sluk eller toaletter. Ved forvoldt skade kan erstatningskrav blir reist mot seksjonseieren

§7 Trafikk

Kjøring og parkering er ikke tillatt på gangveier/bomveier med unntak av transport av syke, funksjonshemmede og varelevering.

§8 Parkering og gasjeanleggene

a. Beboeres biler skal parkeres i garasjene.
b. Beboerne kan benytte gjesteparkeringsplassene til korttidsparkering
c. Beboere uten garasjeplass, skal parkere bilene i carportene. P-bevis utstedt av styret skal plasseres godt synlig i frontruten.
d. Gjeste- og korttidsparkering er tillatt på gjesteparkeringsområdene inntil 3 døgn. Tillatelse til parkering utover 3 døgn kan tillates etter henvendelse til styret.
e. Det er ikke tillatt å henstille eller lagre biler, vare-/ båthengere, motorsykler eller annet hjulgående materiell i carportene eller parkeringsplassene uten styrets godkjennelse. En godkjennelse skal være tidsbegrenset. Hvis dette ikke respekteres, kan styret fjerne materiellet for eierens regning og risiko.

f. Parkeringsplassene mellom blokk 46 og 47 skal kun brukes til parkering av beboeres og gjesters biler. Her gjelder samme retningslinjer som i punkt d.

g. Campingvogner, bobiler, laste- og varebiler skal parkeres på nedre plan, men slik at de ikke hindrer tilgang til carportene. Parkering er tillatt i inntil 3 døgn uten styrets godkjennelse.

h. Styret organiserer utlån av P-plasser på nedre plan for campingvogner og bobiler i perioden 1. april – 31.oktober etter søknad innlevert styret senest 1. mars hvert år. P-bevis utstedes av styret. Denne legges synlig i frontruten.

k. Nøkler/portåpnere må ikke legges igjen i kjøretøyene.

l. Elbiler/Hybrider er ikke tillatt å koble til sameiets ordinære stikkontakter

§9 Uteanlegg

Det henstilles til beboerne å verne om eksisterende beplantning og å holde orden på sameiets uteanlegg.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet under den forutsetning at dyreholdet ikke er til plage eller sjenanse for naboer/beboere. Dyret skal alltid være under full kontroll. Båndtvang gjelder hele året.

§11 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte husordensreglene.
Alle klager til styret skal skje skriftlig.

§12 Erstatning

Alle beboere/seksjonseiere som ved grov uaktsomhet påfører sameiet, fellesareal eller annet som tilhører sameiet skade, bli erstatningsansvarlig for den/de utgifter dette påfører sameiet. Ved forvoldt skade vil erstatningskrav bli reist mot seksjonseieren/beboeren. Erstatning vil sikres ved pant som allerede er tinglyst ved hver enkelt leilighet ref. § 6 i vedtektene.

§ 13 Endringer

Endringer av husordensreglene godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.

INNKALLING
ÅRSMØTE 15.05.2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Åsheim Skog Boligsameie avholdes 15.05.2025 kl. 18.00
Sted: Vallerud Velhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Rasta, 02.04.2025

I styret for Boligsameiet Åsheim Skog

Britt Nordland styreleder	Tor Hegde styremedlem	Lisbeth Aslaksrud styremedlem
Øivind Tvetbråten styremedlem		Magnus Tenstad styremedlem

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET 15.05.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1år

Boligsameiet Åsheim Skog
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	Britt Nordland, Åsheimveien 149	(valgt for 1 år 2024)
Nestleder	Øivind Tvetbråten, Åsheimveien 135	(valgt for 2 år i 2023)
Sekretær	Tor Hegde, Åsheimveien 149	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Lisbeth Aslaksrud, Åsheimveien 139	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Magnus Tenstad, Åsheimveien 145	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Petter Jahnsen, Åsheimveien 137
Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen, Åsheimveien 143
Begge varamedlemmer valgt for 1 år i 2024

Valgkomite:
Jan Lihagen, Åsheimveien 137
Magnar Lindvik, Åsheimveien 145
Anne Kaas, Åsheimveien 145

SELSKAPSINFORMASJON

Boligsameiet ble stiftet 10.5.2001, og har organisasjonsnummer 983 836 658

Sameiet består av 84 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Eiendommen har gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog kommune.

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

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Bygårdsservice: Oppfølging av Bygårdsservice i form av møter, eposter og telefoner. Fram til desember hadde vi én vaktmester. Uten forvarsel har Bygårdsservice byttet vaktmester hos oss minst to ganger. Dette er styret ikke tilfreds med, og klage er sendt Bygårdsservice.
- Jul: Tradisjonell tenning av juletreet 1. søndag i advent. Heldigvis fikk vi byttet det første juletreet som Bygårdsservice hadde satt opp. Det er svært kostbart dette juletreet, så da kan vi i det minste kreve å få ett tre som ikke er skjevt, mangler grener og er kortvokst.
- HMS: Styret har inngått avtale med Bori Prosjekt om HMS. HMS-plan tilpasset vårt sameie er utarbeidet.
- Telia: På beboermøtet 29. april kom det fram at flere var misfornøyd med TV og internett. Styret sendte ut invitasjon til alle beboere om å rapportere hvilke feil den enkelte opplevde.
  Styret mottok sju innspill. Disse ble videresendt til Telia. Telia fant ingen fellesnevner ved disse feilene.
  Vår kontaktperson hos Telia deltok på styremøtet i mai, og vi ble enige om at Telia skulle ta direkte kontakt med de beboerne som hadde meldt om problemer.
  Styret har ingen teknisk kompetanse når det gjelder TV- og internettanlegget vårt. Bistand må alltid søkes via Telia.
  I løpet av første halvår 2025 vil Telia utfase Get boks II, HD PVR, HDi, Get Box Mikro. Det er fortsatt beboere som har den type boks. De det gjelder blir kontaktet av Telia direkte.
- Carportene: Det er montert lys i alle carportene. Lyset styres av bevegelses- og lyssensorer.
  Dette vil forhåpentligvis gjøre at det oppleves tryggere å benytte carportene.
- Uønsket besøk: Sameiet har i perioder besøk av personer som driver med lyssky virksomhet. Det er særlig carportene og området ved nedre parkeringsplan som er utsatt. Politiet har vært varslet gjentatte ganger, men foretar seg ingenting pga. begrensede ressurser.
- Bom: Bommen ved 143 ble påkjørt vinteren 2024. Skadevolder er ukjent. Når bommen står åpen, øker trafikken betydelig på gangveien. Provisorisk utbedring av gammel bom inntil ny selvlukkende bom nå er montert.
- NOHA: Brannslukningsapparatene i garasjen har nådd maks levetid, 10 år, og ble byttet mars 2025
  Samtidig med bytting av brannslukkingsapparatene ble det holdt brannøvelse. 21 beboere møtte opp.

- Brannvarslere sentralt: Schneider har som vanlig sjekket anlegget. Med jevne mellomrom mister brannvarslerne kontakt med branntavlen, og det vil lyse at det er en teknisk feil, og hvilken enhet det gjelder. Styreleder må varsles slik at ny brannvarsler kan monteres. Dette gjelder kun brannvarslere som tilhører sameiets sentrale anlegg, og ikke de brannvarslerne man selv har montert.
- Tak: Eidsvoll taktekking hadde ettersyn av takene i mai. Påpekte feil er utbedret.
- Elbilladeanlegget: Smart Elektro hadde årskontroll på ladeanlegget i mai. Ingen store feil ble oppdaget.
- Charge 365: Innført ny prismodell fra 1.3.2025. Tidligere betalte vi 15 % av forbruket, nå er det fastpris pr kr. 89 per ladepunkt per måned.
- Informasjon: Styret søker å informere beboerne via epost og Facebooksiden vår, Boligsameiet Åsheim Skog. Fordi ikke alle beboere bruker internett blir viktig informasjon også hengt på oppslagstavlene.
- Dugnad: Vår og høst. Av ting som ble utført kan nevnes at trær og busker ble beskåret.
- I løpet av 2024 er det solgt 3 store leiligheter, og vi ønsker våre nye beboere velkommen til sameiet.

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

Godkjent av styret, den 02.04.2025

Boligsameiet Åsheim Skog

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 393 948	3 999 624	4 410 000	4 696 398
Annen driftsinntekt	2	60 698	48 101	20 000	54 999
Sum driftsinntekter		**4 454 646**	**4 047 725**	**4 430 000**	**4 751 397**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	199 675	182 560	200 000	199 675
Konsulenttjenester	4	99 049	95 485	131 000	116 350
Rep og vedlikehold	5	381 701	666 024	525 000	306 000
Forsikringer		409 079	230 348	330 000	450 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 708 848	1 444 333	1 450 000	1 970 000
Energi og fyring	7	113 412	105 721	193 000	185 000
Kabel-TV og telefoni	8	470 373	453 936	494 000	510 000
Driftskostnader	9	592 858	575 574	650 000	615 000
Andre driftskostnader	10	54 900	41 555	84 000	49 999
Sum driftskostnader		**4 029 895**	**3 795 536**	**4 057 000**	**4 402 024**
Driftsresultat før finansposter		**424 751**	**252 189**	**373 000**	**349 373**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 634	1 132	0	0
Finanskostnad		27 669	64 193	50 000	3 700
Sum finansposter		**-26 035**	**-63 061**	**-50 000**	**-3 700**
Årsresultat		**398 717**	**189 128**	**323 000**	**345 673**
Overført til annen egenkapital	11	398 717	136 470	0	0
Overført udekket tap	11	0	52 658	0	0
Sum disponering		**398 717**	**189 128**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		356 903	421 261
Kundefordringer		15 074	21 121
Andre fordringer		3 243	7 520
Sum fordringer		375 220	449 902
Bankinnskudd, kasse o.l.		564 500	477 133
Sum omløpsmidler		**939 720**	**927 035**
SUM EIENDELER		**939 720**	**927 035**

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	535 187	136 470
Sum egenkapital		**535 187**	**136 470**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	134 440	494 032
Sum langsiktig gjeld		134 440	494 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 093	296 532
Sum kortsiktig gjeld		270 093	296 532
Sum gjeld		**404 533**	**790 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 720**	**927 035**

Boligsameiet Åsheim Skog

Britt Nordland
Styrets leder

Øivind Tvetbråten
Styremedlem

Lisbeth Aslaksrud
Styremedlem

Magnus Johan Tenstad
Styremedlem

Tor Hegde
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	3 551 953	3 184 795	3 550 000	3 910 000
3603	Stipulerte renter	50 430	100 098	50 000	3 699
3604	Stipulerte avdrag	320 062	269 618	320 000	134 499
3606	Kabel TV/bredbånd	471 203	448 765	490 000	510 000
3625	Vedlikeholdsfond	0	0	0	138 200
3630	Refusjon felleskostnader	0	-3 952	0	0
3649	Andre innkrevde	300	300	0	0
Sum felleskostnader		**4 393 948**	**3 999 624**	**4 410 000**	**4 696 398**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	480	0	0
El bil/ladeanlegg	60 698	47 621	20 000	54 999
Sum andre driftsinntekter	**60 698**	**48 101**	**20 000**	**54 999**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	175 000	160 000	175 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	22 560	25 000	24 675
Sum lønnskostnader	**199 675**	**182 560**	**200 000**	**199 675**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 188	10 594	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar	90 861	75 780	90 000	94 350
Andre forvaltningstjenester	0	9 111	11 000	10 000
Teknisk bistand	0	0	10 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Sum konsulenttjenester	**99 049**	**95 485**	**131 000**	**116 350**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	13 678	14 281	175 000	15 000
Vedlikehold VVS	0	2 313	0	0
Vedlikehold elektro	0	7 540	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	16 128	9 640	0	20 000
Vedlikehold heis	256 001	595 851	275 000	137 000
Vedlikehold garasjer	71 431	17 518	20 000	78 000
Vedlikehold brannsikring	24 464	3 881	30 000	40 000
Egenandel forsikringsskader	0	15 000	25 000	16 000
Sum vedlikeholdskostnader	**381 701**	**666 024**	**525 000**	**306 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 708 848	1 444 333	1 450 000	1 970 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 708 848**	**1 444 333**	**1 450 000**	**1 970 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	113 412	93 591	179 000	185 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	12 130	14 000	0
Sum energi og fyring	**113 412**	**105 721**	**193 000**	**185 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	470 373	453 936	490 000	510 000
Telefon	0	0	4 000	0
Sum kabel-TV og telefoni	**470 373**	**453 936**	**494 000**	**510 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	592 858	565 148	650 000	615 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	9 675	0	0
Gressklipping	0	751	0	0
Sum driftskostnader	**592 858**	**575 574**	**650 000**	**615 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	21 002	14 242	19 000	9 999
Renholdsartikler	330	1 000	0	1 000
Verktøy og redskaper	2 953	1 393	0	3 000
Nøkler, låser og skilt	7 834	0	0	6 000
Annet driftsmateriale	0	0	29 000	0
Kontorrekvisita	727	0	9 000	0
Lisenser/software	553	488	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	15 516	14 307	16 000	17 000
Velferdskostnader	0	4 188	0	5 000
Annen kontorkostnad	0	0	4 000	0
Øredifferanser	-14	-7	1 000	0
Bank og kortgebyrer	6 000	5 944	5 000	7 000
Sum andre driftskostnader	**54 900**	**41 555**	**84 000**	**49 999**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	136 470	-52 658
Tilført til/fra EK fra årets resultat	398 717	189 128
Sum opptjent egenkapital 31.12	535 187	136 470
Annen egenkapital 31.12	535 187	136 470
Sum egenkapital 31.12	**535 187**	**136 470**

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	134 440	494 032
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**134 440**	**494 032**

Note 13 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2017	0	
Nedbetalt tidligere	-494 032	
Nedbetalt i år	359 592	
Lånesaldo 31.12		134 440
Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2027		
Sum langsiktig gjeld		**134 440**

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**630 502**	**1 580 122**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	398 717	189 128
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-359 592	-1 138 748
B. Årets endring i arbeidskapital	39 125	-949 620
C. Arbeidskapital 31.12	**669 627**	**630 502**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	939 720	927 035
- Kortsiktig gjeld	270 093	296 532
= Arbeidskapital 31.12	**669 627**	**630 502**

Til årsmøtet i Boligsameiet Åsheim Skog

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Åsheim Skog som viser et overskudd på NOK 398 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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 20.03.2025

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, 20. mars 2025
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 20.03.2025

BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE FOR 2025

1. Som styreleder foreslås:
Brit Nordland, Åsheimvn 149 for 1 år

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Øivind Tvetbråten, Åsheimvn 135 for 2 år
2. Lisbeth Aslaksrud, Åsheimvn 139 for 2 år
3. Tor Hegde, Åsheimvn 149 for 1 år
4. Magnus Johan Tenstad, Åsheimvn 145 for 1 år

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Alicia Ortega, Åsheimvn 137 for 1 år
2. Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen, Åsheimvn 143 for 1 år

4.Valgkomiteen tar ikke gjenvalg ,
og har bestått av :
1. Magnar Lindvik, Åsheimvn.145
2. Anne Vera Kaas, Åsheimvn.145
3. Jan Lihagen, Åsheimvn.137

5. Ny valgkomite for 1 år
1. Jann Holte, Åsheimvn. 147
2. Kjell Arne Øverbø, Åsheimvn 145
3. Marit Jackevics, Åsheimvn 137

Rasta, 18.01.2025

I valgkomiteen for Åsheim skog boligsameie

Magnar Lindvik	Anne Vera Kaas	Jan Lihagen
Sign.	Sign.	Sign.

INFORMASJON OM BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

Boligsameiet Åsheim skog ble stiftet 10.5.2001

Sameiets styreadresse er Åsheimveien 143, 1461 Lørenskog
Styret kan kontaktes via e-post; styret@asheim-skog.no

Sameiets hjemmeside www.asheim-skog.no blir ikke oppdatert.
Det var håp om at ny hjemmeside skulle bli opprettet i 2023, men den er forsinket. Inntil videre brukes facebookgruppen «Boligsameiet Åsheim Skog».

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996.

Forskriften pålegger styret å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Sameiet har ingen ansatte.

15. oktober 2024 ble det avholdt brannøvelse. De som hadde mulighet møtte opp ved samlingspunktet på carporttaket eller gikk ut på terrassen.

Vaktmester fra Bygårdservice skal:

- Rapporterer feil ved heisene som kan føre til driftsstans
- Rengjøre sporet i heisdørene ved behov
- Sjekke kommunikasjon mellom heisstol og Schindler heis
- Teknisk rom i 139, 143 og 147 kontrolleres for feil og mangler, inkludert sikringer
- Bygninger og fellesarealer sjekkes
- Tak, sluk og takrenner kontrolleres hver vår og høst
- Sørge for frie rømningsveier, og intakt brannslukningsutstyr
- Visuell kontroll av alle vannrør og kraner som ligger åpent i kjellere/garasjer
- Låskasser, hengsler, sluttstykker og håndtak smøres ved behov
- Ukentlig vask av oppganger
- Månedlig bytte av matter
- Brøyte alle gangstier, veier, trapper og kjørebaner en gang pr døgn når snøfallet overstiger 5 cm. Is ved inngangspartier skal hakkes bort. Det skal strøs ved isete dekke samt ved henvendelse fra styret
- Veier, trapper og gangveier feies for grus i løpet av april

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS org. nr. 914 355 354 om vaktmestertjeneste.

RENHOLD
Bygårdsservice er engasjert til å vaske fellesarealene, dvs. trapper, ganger og heiser.

KAMERAOVERVÅKING
Sameiet har kameraovervåkning av garasjeanlegget, deler av uteområdene og inngangsdørene til oppgangene. Anlegget vedlikeholdes av Keyfree AS, og driftes av styret.

PARKERING
Sameiet har garasjeplasser, carporter og uteparkeringsplasser. Garasjeplassene følger leilighetene. Beboere med flere biler skal benytte carportene eller leie ledig parkeringsplass av andre sameiere. Mellom blokk 46 og 47 er det 5 parkeringsplasser som kan benyttes som beboer- og gjesteparkering.

Sameiet har ingen parkeringsplasser som er regulert til parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

NØKLER/POSTKASSESKILT/RINGETABLÅ
Nøkler, samt navneskilt til postkasse og ringetablå kan bestilles via styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE
Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gis seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.
Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller husordensregler.
Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.
Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon, navn, adresse, telefonnummer og evt. epostadresse, på både seksjonseier og leietaker (beboere). Det er seksjonseier som er ansvarlig for leiligheten overfor Sameiet, og skal påse at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19, og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias

chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Ny bom ved 143	2025
Byttet brannslokningsapparater i fellesgarasjene	2025
Lys i carportene	2024
Ny plen ved "trekanten" blokk 47	2023
Takvask alle søppelhus	2023
Oppfriskning av merking av parkeringsplasser	2022
Telia, oppgradering av kabel-tv og internett	2022/2023
Kameraer, dekkende inngangsdører til oppgangene	2022
Heisbelysning, byttet til LED	2021
Kameraer, ute og inne	2021
Diverse ute- og stoppekraner	2021
Garasjebelysning, byttet til LED og sensorarmatur	2020
Utelys, byttet til LED og nattdimming	2020
Ny utetrapp mellom blokk 47 og søppelhusene	2020
Nødlys i garasjene byttet	2020
Portstyring og mikrobryter gangdør, garasjeport blokk 48	2020
Blikkavslutning på nederst på panel ved inngangene	2019
Alle nødlys i oppgangene skiftet	2019
Lamper i og på utsiden av oppgangene er skiftet	2019
Brannvarslingssystemet, oppgradering	2018
Tilbakeføring og oppretting av uteareal etter rehabilitering	2018
Påsatt lister over grunnmursplatene, og reparert defekte plater	2018
Betongrehabilitering; carporttak, støttemurer, diverse på blokkene	2018
Søppelhusene er malt på dugnad	2018
Utvendig maling av treverk og betong, alle blokker	2017
Balkongfronter byttet til glass og aluminium, bakside alle blokker	2017
Oversiktsplan for brannsoner er hengt opp ved brannsentralene	2017
Tilstandsvurdering av teknisk og vedlikeholdsmessige stand bygninger og eiendom ved Selvaag Prosjekt AS	2016/2017
Motor til garasjeport blokk 48 er byttet	2016
Ny bom ved blokk 47	2016
Belysning nedre garasjeplan er reparert	2016
Gjerder og stolper ved innkjøring til sameiet er reparert	2016
Sand i lekesandkassene er skiftet	2015
Gjerdet mellom blokk 46 og 47 er sikret med piggtråd i hjørner	2015
Ny juletrefot med betongforankring ved blokk 48	2015
Utelys, tre armaturer er skiftet	2015

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Dersom det ikke oppnås kontakt med styreleder, kontaktes forsikringsselskapets vakttelefon 915 03 100.

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 93123356

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp (aquastopp) skal egenandel for forsikringen dekkes av seksjonseier (vedtatt årsmøtet 24. mai 2023).

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Vedtekter
for
Boligsameiet Åsheim Skog

org.nr. 983 836 658

Vedtektene er vedtatt på konstituerende årsmøte den 4. september 2001 og siste endring av vedtektene er fra årsmøte 24. mai 2023

Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Åsheim Skog. Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 5. februar 2001.

§ 2 FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantning, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet j.fr. § 13 i vedtektene.

§ 3 SEKSJONER OG SEKSJONSEIER

En seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

§ 4 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 04.09.01
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekter styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning.
Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan tilsammen maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver seksjonseier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret.

Styret skal sørge for at ny eier får kopi av sameiets vedtekter og ordensregler og annen relevant informasjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan montere ladepunkt i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Monteringen skal foretas av autorisert installatør, og skal være av typen Zaptec.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 UTLEIE

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 60 døgn i året er ikke tillatt.

Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt, og vannstopp før godkjenning av styret.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

§ 6 PANTERETT

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

§ 7 UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken.
Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse.

Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp, skal egenandelen for forsikringen dekkes av seksjonseier.

Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre årsmøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

§ 8 MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 - tre - måneders fellesutgifter, vil misligholdsaken automatisk bli oversendt vår advokat. Advokaten kan, med lovens krav overfor seksjonseieren, skriftlig pålegge vedkommende seksjonseier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 - seks - måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 - 6.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse.

Styret består av:	en	(1)	leder
	fire	(4)	styremedlemmer.
Det velges også	to	(2)	varamedlemmer med møterett

Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges	for et tidsrom av ett	(1) år
styremedlemmer	for et tidsrom av to	(2) år
varamedlemmer	for et tidsrom av ett	(1) år

Tidligere leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Opphører leder, et styremedlem eller et varamedlem å være seksjonseier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn. Ny nestleder velges blant styremedlemmene. For et styremedlem trer varamedlemmene automatisk inn i nummerrekkefølge.

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to (2) ganger årlig. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. 1. varamedlem innkalles fast til styremøtene. Ved et styremedlems forfall, trer varamedlemmene automatisk inn som styremedlem.

Krever et (1) styremedlem eller forretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ikke disse tilstede, velger styret en møteleder.

§ 10 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 11 STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket
   går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

§ 12 VALGKOMITE

Valgkomiteen velges på årsmøtet.
Valgkomiteen består av tre (3) medlemmer og to (2) varamedlemmer.
Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Et lovlig innkalt sameiemøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært årsmøte skal skje ved skriftlig varsel til de seksjonseiere som har kjent adresse. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles

med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal inneholde oversikt over de sakene som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønskes behandlet av det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 1. mars. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøter med mindre foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker.

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 14 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
   a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og to (2) personer til å undertegne protokollen
   d) Opptak av navnefortegnelse
   e) Godkjenning av sakslisten

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.

5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. Valg av:
   - Leder for ett (1) år
   - Styremedlemmer for to (2) år
   - Varamedlemmer for ett (1) år
   - Valgkomite for ett (1) år
   - Andre valg

Årsoppgjøret og årsmeldingen kan kreves opplest i årsmøtet dersom flertallet av de stemmeberettigede krever det.
På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

Over årsmøtet føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretær og to (2) av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere seksjonseiere, har en (1) stemme. En seksjonseier som eier flere seksjoner har en (1) stemmer for hver seksjon denne eier.
En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) seksjonseier.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16 FIRMATEGNING:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

§ 17 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøte innen utgangen av april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte

(8) dager før det ordinære årsmøtet sendes enhver seksjonseier med kjent adresse.

§ 18 REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 19 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

ORDENSREGLER

for

Boligsameiet Åsheim Skog

Ny revisjon 21.05.2024

Tilføyd § 8 pkt. m og §13

Boligsameiet Åsheim Skog er et lite samfunn hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av fellesutgiftene. Beboerne plikter å følge ordensreglene.

§1 Ro i leiligheten

Støyende aktiviteter som kan sjenere andre, skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager. Støyende aktiviteter skal heller ikke forekomme etter kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er støyende aktiviteter ikke tillatt.

§2 Oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal

Generelt gjelder at ingen skal sette fra seg sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr i oppganger og korridorer. Lagringsplass er forutsatt å være egne boder. Sykler kan tillates oppbevart på egen garasjeplass.

Fottøy, yttertøy, møbler o.l. skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene til leilighetene.

Styret kan når som helst fjerne løsgods som er oppbevart i oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal uten noen form for varsel til seksjonseiere/beboere. Unntak for denne regel kan gis ved skriftlig søknad til styret med begrunnelse.

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

§3 Kjellerboder

Dører til kjellerboder skal holdes låst.

Bensin, parafin og andre brannfarlige og gassutviklende stoffer skal ikke lagres innendørs, i garasjeanlegg eller i kjellerboder.

Ved bruk av fryser o.l. i kjellerboder skal beboerne betale en årlig strømavgift fastsatt av styret.

§4 Søppel

All søppel skal pakkes godt inn før den kastes. Det skal kun brukes utleverte grønne poser til matavfall. Papir skal kastes i papirkontainere. Glass og metallemballasje skal kastes i glasskontainer.

§5 Vinduer, balkonger og terrasser

Fasadeforandringer, dvs. maling, beising, innkledning av vegger, skifting av vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på sameiets eiendom.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde orden på balkonger og terrasser.
Busker og trær med store røtter er ikke tillatt i terrassetrau
Verandaer og terrasser skal ikke brukes på en slik måte at det drysser planterester, renner vann ned til naboen under etc.
Brannslangen skal ikke brukes til spyling.
Valg av markiser mht. system, farger/striper etc. ivaretas og godkjennes av styret.
Snø skal fjernes fra terrasser og balkonger for å unngå vannskader.
Vannavløp må holdes rene og åpne.
Risting av tøy i vinduer, på balkonger og terrasser er ikke tillatt.
Grilling er tillatt under forutsetning at det brukes gass- eller elektrisk grill
Skader må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§6 WC og vasker.

Uvedkommende ting, slik som bind, bleier etc. må ikke kastes i toalettene. Fett, kaffegrut etc. må ikke tømmes i vasker, sluk eller toaletter. Ved forvoldt skade kan erstatningskrav blir reist mot seksjonseieren

§7 Trafikk

Kjøring og parkering er ikke tillatt på gangveier/bomveier med unntak av transport av syke, funksjonshemmede og varelevering.

§8 Parkering og gasjeanleggene

a. Beboeres biler skal parkeres i garasjene.
b. Beboerne kan benytte gjesteparkeringsplassene til korttidsparkering
c. Beboere uten garasjeplass, skal parkere bilene i carportene. P-bevis utstedt av styret skal plasseres godt synlig i frontruten.
d. Gjeste- og korttidsparkering er tillatt på gjesteparkeringsområdene inntil 3 døgn. Tillatelse til parkering utover 3 døgn kan tillates etter henvendelse til styret.
e. Det er ikke tillatt å henstille eller lagre biler, vare-/ båthengere, motorsykler eller annet hjulgående materiell i carportene eller parkeringsplassene uten styrets godkjennelse. En godkjennelse skal være tidsbegrenset. Hvis dette ikke respekteres, kan styret fjerne materiellet for eierens regning og risiko.

f. Parkeringsplassene mellom blokk 46 og 47 skal kun brukes til parkering av beboeres og gjesters biler. Her gjelder samme retningslinjer som i punkt d.

g. Campingvogner, bobiler, laste- og varebiler skal parkeres på nedre plan, men slik at de ikke hindrer tilgang til carportene. Parkering er tillatt i inntil 3 døgn uten styrets godkjennelse.

h. Styret organiserer utlån av P-plasser på nedre plan for campingvogner og bobiler i perioden 1. april – 31.oktober etter søknad innlevert styret senest 1. mars hvert år. P-bevis utstedes av styret. Denne legges synlig i frontruten.

k. Nøkler/portåpnere må ikke legges igjen i kjøretøyene.

l. Elbiler/Hybrider er ikke tillatt å koble til sameiets ordinære stikkontakter

m. Dersom en seksjonseier, eller en han gir fullmakt, henger opp ladekabelen i taket, er seksjonseier ansvarlig for enhver skade på andres eiendom dersom kabelen faller ned, eller er montert på en slik måte at det fører til annen skade

§9 Uteanlegg

Det henstilles til beboerne å verne om eksisterende beplantning og å holde orden på sameiets uteanlegg.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet under den forutsetning at dyreholdet ikke er til plage eller sjenanse for naboer/beboere. Dyret skal alltid være under full kontroll. Båndtvang gjelder hele året.

§11 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte husordensreglene.
Alle klager til styret skal skje skriftlig.

§12 Erstatning

Alle beboere/seksjonseiere som ved grov uaktsomhet påfører sameiet, fellesareal eller annet som tilhører sameiet skade, bli erstatningsansvarlig for den/de utgifter dette påfører sameiet. Ved forvoldt skade vil erstatningskrav bli reist mot seksjonseieren/beboeren. Erstatning vil sikres ved pant som allerede er tinglyst ved hver enkelt leilighet ref. § 6 i vedtektene.

§ 13 Forsikringer
Vannstopp i alle leiligheter. Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert vannstopp (aquastopp) skal egenandel for forsikringen dekkes av seksjonseier.

§ 14 Endringer
Endringer av husordensreglene godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 15.05.2025

P R O T O K O L L

fra ordinært årsmøte i Åsheim Skog Boligsameie, som ble avholdt den 15.05.2025 klokken 18:00 på Vallerud Velhus.

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Petter M. Schøyen

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 27 seksjoner, 6 fullmakter – totalt: 33 Stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 1 seksjonseier til å undertegne protokollen

Petter M. Schøyen ble valgt til sekretær. Britt Nordland og Tor Hegde ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 FORENKLET ÅRSMELDING FOR 2023

Styrets årsmelding for 2024 ble referert og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 175 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER
Ingen innkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 1 år

Valgt ble: Britt Nordland

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Øivind Tvetbråten og Lisbeth Aslaksrud

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Alicia Ortega og Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen

D) Valg av valgkomite for 1 år:

Marit Jackevics, Jann Holte, Kjell Arne Øverbø

Protokollen undertegnes av:

Petter M. Schøyen
Møteleder

Petter M. Schøyen
Sekretær

Britt Nordland
Prokollvitne 1

Tor Hegde
Prokollvitne 1

Protokoll årsmøte 15.05.2025.pdf

Navn	Dato
Nordland, Britt	**2025-05-15**

Identifikasjon

Nordland, Britt

Navn	Dato
Hegde, Tor	**2025-05-15**

Identifikasjon

Hegde, Tor

Navn	Dato
Schøyen, Petter Martin	**2025-05-15**

Identifikasjon

Schøyen, Petter Martin

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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ordinært årsmøte 29.04.2024 for 5313 Boligsameiet Åsheim Skog.

Møtested: Vallerud Velhus
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 på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg til styret
Sak 6: Valg av valgkomitee

Sak 1: Konstituering

Innkallingen sendes også ut i posten til alle seksjonseiere.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Vidar Kolstad fra Bori velges til møteleder. en seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg.

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 4 047 725 (mot budsjett 4 174 992)
Utgifter: 3 795 189 (mot budsjett 3 962 896)

Resultat: 189 128 (mot budsjett 215 896)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr 200 000,-

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Personvalg til styret

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Britt Nordland

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tor Hegde
- Magnus Tenstad

Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:

- Hans Petter Jahnsen
- Tom Kristian Hansen

Sak 6: Valg av valgkomitee

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: Magnar Lindvik for 1 år Adresse Åsheimveien 145
2. Navn: Anne Vera Kaas for 1 år Adresse Åsheimveien 145
3. Navn: Jan Lihagen for 1 år Adresse Åsheimveien 137

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Valgkomiteen innstilling vedtas.

Mot
"Forslag avvises"

Boligsameiet Åsheim Skog
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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	Britt Nordland, Åsheimveien 149 (valgt for 1 år 2023)
Nestleder	Øivind Tvetbråten, Åsheimveien 135 (valgt for 2 år i 2023)
Sekretær	Tor Hegde, Åsheimveien 149 (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Lisbeth Aslaksrud, Åsheimveien 139 (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Magnus Tenstad, Åsheimveien 145 (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:
Turid Tærud, Åsheimveien 143 (valgt for 1 år i 2023)
Petter Jahnsen, Åsheimveien 137 (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:
Jan Lihagen, Åsheimveien 137
Magnar Lindvik, Åsheimveien 145
Anne Kaas, Åsheimveien 145

SELSKAPSINFORMASJON

Boligsameiet ble stiftet 10.5.2001, og har organisasjonsnummer 983836658.

Sameiet består av 84 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Eiendommen har gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog kommune.

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

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye seksjonseiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppfølging av Bygårdsservice i form av møter, eposter og telefoner. På bakgrunn av våre klager vedrørende både vinter- og sommertjenester fikk vi ny vaktmester, Anders. Forrige vaktmester hadde ikke utført oppgavene sine i følge kontrakt.
  Styret skal kun forholde seg til «vår» vaktmester. All kontakt med Bygårdsservice skal foregå via styreleder. Klager og ønsker fra beboerne skal sendes via styret@asheim-skog.no På den måten kan vi ivareta sporbarhet i forhold til Bygårdsservice.
- Selvaag prosjekt har utarbeidet ny tilstandsvurdering av bygningsmassen. Sameiet framstår godt vedlikeholdt, men bygningsmassens alder tilsier at det må påregnes vedlikeholdsutgifter framover.
- Sluk på terrassene. Det er sendt ut informasjon om at beboerne må sørge for at slukene på terrassene ikke tettes ved at det ligger planterester og annet på risten over sluket. Det er ikke tilstrekkelig å sjekke dette bare en gang i året! Dette må gjøres kontinuerlig.
- Rengjøring av ventilatorer. Vedlikehold av ventilatorene er den enkelte beboers ansvar. Styret har fått melding om at det er vanskelig å få rengjort ventilatorene tilstrekkelig, og at dette oppleves utfordrende. Det har ikke lyktes styret å få kontakt med firmaer som er villige til å rengjøre viftemotorene, dessverre!
- Dørautomatikk er montert på flere dører. Det er den som har fått montert dørautomatikken som er ansvarlig for å kontakte reparatør dersom det oppstår feil. Styret har forsøkt å få rettet feil ved å kontakte hjelpemiddelsentralen, men de kan ikke hjelp fordi det er taushetsbelagt hvem som står som bruker.
- Innkjøp nye snøskuffer til alle oppgangene.
- NOHA har kontrollert brannslokningsapparatene.
- Seal har kontrollert takene, og påviste feil er utbedret.
- Heiskontrollen besøker oss hvert annet år. Høsten 2023 var de her, og det ble påvist noen mindre avvik. Ansvaret og retting av avvikene er omfattet av serviceavtalen med Schindler heis. Alle avvikene er nå lukket.
- Utkjøring fra Åsheim skog barnehage er farlig. Kommunen bekrefter at bilister som kommer fra barnehagen har vikeplikt for Åsheimveien
- Søppel er åpenbart en utfordring. Ny ordning med sortering av søppel ble innført av kommunen høsten 2023. Matavfallet skal i grønne poser i egne søppeldunker. Papir- og restavfall skal kastes som før. Vi sorterer ikke godt nok. Grønne poser kastes fortsatt sammen med restavfall, og restavfall kastes i papiravfall.
- Søppel fra uvedkommende. Styrelederne i Åsheim Skog eneboliger og Skogen 3 borettslag har fått klage på at beboere derifra kaster søppel hos oss. I tillegg har flere beboere derifra fått tilsnakk eller skriftlig klage.
- Juletreet fikk nye lys og ble tent til 1. søndag i advent. Det tradisjonelle arrangementet ble avlyst pga. kulden.
- Gjensidige erstattet If som sameiets forsikringsselskap fra 1. januar 2024. Ingen store konsekvenser som beboerne, men egenandelen har blitt noe lavere ved skade og ingen økning i årspremien for 2024.
- I løpet av 2023 er det solgt 1 liten og 2 store leiligheter.
- Stor takk til alle beboerne som bidrar til å holde uteområdene våre i flott stand!

- Styret har tatt i bruk den nye styreportalen. Enklere å sende ut informasjon til beboerne.

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

Godkjent av styret, den 12. mars 2024

INFORMASJON OM BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

Boligsameiet Åsheim skog ble stiftet 10.5.2001

Sameiets styreadresse er Åsheimveien 143, 1461 Lørenskog
Styret kan kontaktes via e-post; styret@asheim-skog.no

Sameiets hjemmeside www.asheim-skog.no blir ikke oppdatert.
Det var håp om at ny hjemmeside skulle bli opprettet i 2023, men den er forsinket. Inntil videre brukes facebookgruppen «Boligsameiet Åsheim Skog».

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996.

Forskriften pålegger styret å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Sameiet har ingen ansatte.

4. desember 2023 ble det avholdt brannøvelse. De som hadde mulighet møtte opp ved samlingspunktet på carporttaket.

Vaktmester fra Bygårdservice skal:

- Rapporterer feil ved heisene som kan føre til driftsstans
- Rengjøre sporet i heisdørene ved behov
- Sjekke kommunikasjon mellom heisstol og Schindler heis
- Teknisk rom i 139, 143 og 147 kontrolleres for feil og mangler, inkludert sikringer
- Bygninger og fellesarealer sjekkes
- Tak, sluk og takrenner kontrolleres hver vår og høst
- Sørge for frie rømningsveier, og intakt brannslukningsutstyr
- Visuell kontroll av alle vannrør og kraner som ligger åpent i kjellere/garasjer
- Låskasser, hengsler, sluttstykker og håndtak smøres ved behov
- Ukentlig vask av oppganger
- Månedlig bytte av matter

- Brøyte alle gangstier, veier, trapper og kjørebaner en gang pr døgn når snøfallet overstiger 5 cm. Is ved inngangspartier skal hakkes bort. Det skal strøs ved isete dekke samt ved henvendelse fra styret
- Veier, trapper og gangveier feies for grus i løpet av april

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS org. nr. 914 355 354 om vaktmestertjeneste.

RENHOLD
Bygårdsservice er engasjert til å vaske fellesarealene, dvs. trapper, ganger og heiser.

KAMERAOVERVÅKING
Sameiet har kameraovervåkning av garasjeanlegget, deler av uteområdene og inngangsdørene til oppgangene. Anlegget vedlikeholdes av Keyfree AS, og driftes av styret.

PARKERING
Sameiet har garasjeplasser, carporter og uteparkeringsplasser. Garasjeplassene følger leilighetene. Beboere med flere biler skal benytte carportene eller leie ledig parkeringsplass av andre sameiere. Mellom blokk 46 og 47 er det 5 parkeringsplasser som kan benyttes som beboer- og gjesteparkering.

Sameiet har ingen parkeringsplasser som er regulert til parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

NØKLER/POSTKASSESKILT/RINGETABLÅ
Nøkler, samt navneskilt til postkasse og ringetablå kan bestilles via styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE
Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gis seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.
Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller husordensregler.
Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.
Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon, navn, adresse, telefonnummer og evt. epostadresse, på både seksjonseier og leietaker (beboere). Det er seksjonseier som er ansvarlig for leiligheten overfor Sameiet, og skal påse at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Ny plen ved "trekanten" blokk 47	2023
Takvask alle søppelhus	2023
Oppfriskning av merking av parkeringsplasser	2022
Telia, oppgradering av kabel-tv og internett	2022/2023
Kameraer, dekkende inngangsdører til oppgangene	2022
Heisbelysning, byttet til LED	2021
Kameraer, ute og inne	2021
Diverse ute- og stoppekraner	2021
Garasjebelysning, byttet til LED og sensorarmatur	2020
Utelys, byttet til LED og nattdimming	2020
Ny utetrapp mellom blokk 47 og søppelhusene	2020
Nødlys i garasjene byttet	2020
Portstyring og mikrobryter gangdør, garasjeport blokk 48	2020
Blikkavslutning på nederst på panel ved inngangene	2019
Alle nødlys i oppgangene skiftet	2019
Lamper i og på utsiden av oppgangene er skiftet	2019
Brannvarslingssystemet, oppgradering	2018
Tilbakeføring og oppretting av uteareal etter rehabilitering	2018
Påsatt lister over grunnmursplatene, og reparert defekte plater	2018
Betongrehabilitering; carporttak, støttemurer, diverse på blokkene	2018
Søppelhusene er malt på dugnad	2018
Utvendig maling av treverk og betong, alle blokker	2017
Balkongfronter byttet til glass og aluminium, bakside alle blokker	2017
Oversiktsplan for brannsoner er hengt opp ved brannsentralene	2017
Tilstandsvurdering av teknisk og vedlikeholdsmessige stand bygninger og eiendom ved Selvaag Prosjekt AS	2016/2017
Motor til garasjeport blokk 48 er byttet	2016
Ny bom ved blokk 47	2016
Belysning nedre garasjeplan er reparert	2016
Gjerder og stolper ved innkjøring til sameiet er reparert	2016
Sand i lekesandkassene er skiftet	2015
Gjerdet mellom blokk 46 og 47 er sikret med piggtråd i hjørner	2015
Ny juletrefot med betongforankring ved blokk 48	2015
Utelys, tre armaturer er skiftet	2015

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Dersom det ikke oppnås kontakt med styreleder, kontaktes forsikringsselskapets vakttelefon 915 03 100.

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 93123356

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp (aquastopp) skal egenandel for forsikringen dekkes av seksjonseier (vedtatt årsmøtet 24. mai 2023).

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 999 624	3 746 881	4 174 992	4 410 000
Annen driftsinntekt		48 101	24 267	0	20 000
Sum driftsinntekter		**4 047 725**	**3 771 147**	**4 174 992**	**4 430 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	182 560	171 150	171 600	200 000
Konsulenttjenester	3	95 485	94 661	141 996	131 000
Rep og vedlikehold	4	666 024	454 334	573 000	525 000
Forsikringer		230 348	280 358	300 000	330 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	1 444 333	1 219 392	1 075 008	1 450 000
Energi og fyring	6	105 721	162 278	144 000	193 000
Kabel-TV og telefoni	7	453 936	448 322	549 996	494 000
Driftskostnader	8	575 574	509 468	585 996	650 000
Andre driftskostnader	9	41 555	31 563	420 500	84 000
Sum driftskostnader		**3 795 536**	**3 371 526**	**3 962 096**	**4 057 000**
Driftsresultat før finansposter		**252 189**	**399 621**	**212 896**	**373 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 132	14 358	3 000	0
Finanskostnad		64 193	91 820	0	50 000
Sum finansposter		**-63 061**	**-77 462**	**3 000**	**-50 000**
Årsresultat		**189 128**	**322 159**	**215 896**	**323 000**
Overført til annen egenkapital	11	136 470	322 159	0	0
Overført udekket tap	11	52 658	0	0	0
Sum disponering		**189 128**	**322 159**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		421 261	299 652
Kundefordringer		21 121	21 807
Andre fordringer		7 520	0
Sum fordringer		449 902	321 459
Bankinnskudd, kasse o.l.		477 133	1 455 205
Skattetrekkonto	10	0	67 944
Sum omløpsmidler		**927 035**	**1 844 609**
SUM EIENDELER		**927 035**	**1 844 609**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	136 470	0
Udekket tap	11	0	-52 658
Sum egenkapital		**136 470**	**-52 658**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	494 032	1 632 780
Sum langsiktig gjeld		494 032	1 632 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		296 532	211 536
Annen kortsiktig gjeld	13	0	52 950
Sum kortsiktig gjeld		296 532	264 486
Sum gjeld		**790 564**	**1 897 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**927 035**	**1 844 609**

Boligsameiet Åsheim Skog

Britt Nordland
Styrets leder

Øivind Tvetbråten
Styremedlem

Lisbeth Aslaksrud
Styremedlem

Magnus Johan Tenstad
Styremedlem

Tor Hegde
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	3 184 795	2 991 122	4 110 000	3 550 000
3603	Stipulerte renter	100 098	90 048	0	50 000
3604	Stipulerte avdrag	269 618	269 808	0	320 000
3606	Kabel TV/bredbånd	448 765	360 864	0	490 000
3630	Refusjon felleskostnader	-3 952	0	0	0
3632	Strøm	0	35 038	64 992	0
3649	Andre innkrevde	300	0	0	0
Sum felleskostnader		**3 999 624**	**3 746 881**	**4 174 992**	**4 410 000**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 000	150 000	171 600	175 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150	0	25 000
Sum lønnskostnader	**182 560**	**171 150**	**171 600**	**200 000**

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	10 594	8 125	0	10 000
Forretningsførerhonorar	75 780	86 536	129 996	90 000
Andre forvaltningstjenester	9 111	0	0	11 000
Teknisk bistand	0	0	6 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	6 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**95 485**	**94 661**	**141 996**	**131 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	14 281	84 845	252 000	175 000
Vedlikehold VVS	2 313	6 275	12 000	0
Vedlikehold elektro	7 540	12 125	18 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	9 640	34 367	0	0
Vedlikehold heis	595 851	245 208	243 000	275 000
Vedlikehold garasjer	17 518	0	30 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	3 881	26 514	0	30 000
Egenandel forsikringsskader	15 000	45 000	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold	0	0	18 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**666 024**	**454 334**	**573 000**	**525 000**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 444 333	1 219 392	0	1 450 000
Vann og avløpsavgift	0	0	1 075 008	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 444 333**	**1 219 392**	**1 075 008**	**1 450 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	93 591	162 278	144 000	179 000
Strøm til elbil ladeanlegg	12 130	0	0	14 000
Sum energi og fyring	**105 721**	**162 278**	**144 000**	**193 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	453 936	445 010	549 996	490 000
Telefon	0	3 312	0	4 000
Sum kabel-TV og telefoni	**453 936**	**448 322**	**549 996**	**494 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	565 148	508 618	549 996	650 000
Renholdstjenester	0	0	36 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	9 675	850	0	0
Gressklipping	751	0	0	0
Sum driftskostnader	**575 574**	**509 468**	**585 996**	**650 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	14 242	16 938	0	19 000
Renholdsartikler	1 000	0	0	0
Driftskostnader	0	0	384 000	0
Verktøy og redskaper	1 393	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	25 500	29 000
Kontorrekvisita	0	628	3 000	9 000
Lisenser/software	488	533	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	14 307	2 500	5 000	16 000
Velferdskostnader	4 188	0	0	0
Annen kontorkostnad	0	0	3 000	4 000
Øredifferanser	-7	52	0	1 000
Bank og kortgebyrer	5 944	10 912	0	5 000
Sum andre driftskostnader	**41 555**	**31 563**	**420 500**	**84 000**

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	0	67 944
Sum skattetrekkonto	**0**	**67 944**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-52 658	-374 817
Tilført til/fra EK fra årets resultat	189 128	322 159
Sum opptjent egenkapital 31.12	136 470	-52 658
Annen egenkapital 31.12	136 470	0
Udekket tap 31.12	0	-52 658
Sum egenkapital 31.12	**136 470**	**-52 658**

Note 12 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2017	3 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 632 780	
Nedbetalt i år	1 138 748	
Lånesaldo 31.12		494 032
Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2027		
Sum langsiktig gjeld		**494 032**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	0	21 408
Andre påløpte kostnader	0	31 542
Sum annen kortsiktig gjeld	**0**	**52 950**

Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**1 580 122**	**1 543 621**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	189 128	322 159
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 138 748	-285 658
B. Årets endring i arbeidskapital	-949 620	36 501
C. Arbeidskapital 31.12	**630 502**	**1 580 122**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	927 035	1 844 609
- Kortsiktig gjeld	296 532	264 486
= Arbeidskapital 31.12	**630 502**	**1 580 122**

5313 Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato
Hegde, Tor	**2024-04-11**

Identifikasjon

Hegde, Tor

Navn	Dato
Tenstad, Magnus Johan	**2024-04-11**

Identifikasjon

Tenstad, Magnus Johan

Navn	Dato
Aslaksrud, Lisbeth	**2024-04-08**

Identifikasjon

Aslaksrud, Lisbeth

Navn	Dato
Tvetbråten, Øivind	**2024-04-11**

Identifikasjon

Tvetbråten, Øivind

Navn	Dato
Nordland, Britt	**2024-04-11**

Identifikasjon

Nordland, Britt

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

Revisors beretning var ikke klar ved deadline for tykking, men denne tas med til møtet.

BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE for 2024

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Britt Nordland	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 149

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Øivind Tvetbråten	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 135
2. Navn: Lisbeth Aslaksrud	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 139
3. Navn: Tor Hegde	for 2 år	Adresse	Åsheimveien 149
4. Navn: Magnus Johan Tenstad	for 2 år	Adresse	Åsheimveien 145

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hans Petter Jahnsen	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 137
2. Navn: Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 143

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Magnar Lindvik	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 145
2. Navn: Anne Vera Kaas	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 145
3. Navn: Jan Lihagen	for 1 år	Adresse	Åsheimveien 137

Dato 18/1- 2024

I valgkomitéen for Boligsameiet Åsheim Skog

Magnar Lindvik	Anne Vera Kaas	Jan Lihagen
Sign.	Sign.	Sign.

Vedtekter
for
Boligsameiet Åsheim Skog

org.nr. 983 836 658

Vedtektene er vedtatt på konstituerende årsmøte den 4. september 2001 og siste endring av vedtektene er fra årsmøte 29. april 2020

Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Åsheim Skog. Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 5. februar 2001.

§ 2 FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantning, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet j.fr. § 13 i vedtektene.

§ 3 SEKSJONER OG SEKSJONSEIER

En seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

§ 4 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 04.09.01
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekter styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning.
Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan tilsammen maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver seksjonseier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret.

Styret skal sørge for at ny eier får kopi av sameiets vedtekter og ordensregler og annen relevant informasjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 UTLEIE

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 60 døgn i året er ikke tillatt.

Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt, og vannstopp i alle våtrom før godkjenning av styret.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

§ 6 PANTERETT

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

§ 7 UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken.
Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse.

Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre årsmøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

§ 8 MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 - tre - måneders fellesutgifter, vil misligholdsaken automatisk bli oversendt vår advokat. Advokaten kan, med lovens krav overfor seksjonseieren, skriftlig pålegge vedkommende seksjonseier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 - seks - måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 - 6.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse.

Styret består av:	en	(1)	leder
	fire	(4)	styremedlemmer.

Det velges også to (2) varamedlemmer med møterett

Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges	for et tidsrom av ett	(1) år
styremedlemmer	for et tidsrom av to	(2) år
varamedlemmer	for et tidsrom av ett	(1) år

Tidligere leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Opphører leder, et styremedlem eller et varamedlem å være seksjonseier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn. Ny nestleder velges blant styremedlemmene. For et styremedlem trer varamedlemmene automatisk inn i nummerrekkefølge.

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to (2) ganger årlig. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. 1. varamedlem innkalles fast til styremøtene. Ved et styremedlems forfall, trer varamedlemmene automatisk inn som styremedlem.

Krever et (1) styremedlem eller forretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ikke disse tilstede, velger styret en møteleder.

§ 10 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 11 STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

1. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket
   går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

§ 12 VALGKOMITE

Valgkomiteen velges på årsmøtet.
Valgkomiteen består av tre (3) medlemmer og to (2) varamedlemmer.
Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Et lovlig innkalt sameiemøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært årsmøte skal skje ved skriftlig varsel til de seksjonseiere som har kjent adresse. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal

inneholde oversikt over de sakene som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønskes behandlet av det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 1. mars. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøter med mindre foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker.

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 14 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
   a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og to (2) personer til å undertegne protokollen
   d) Opptak av navnefortegnelse
   e) Godkjenning av sakslisten

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.

5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. Valg av:
   - Leder for ett (1) år
   - Styremedlemmer for to (2) år
   - Varamedlemmer for ett (1) år
   - Valgkomite for ett (1) år
   - Andre valg

Årsoppgjøret og årsmeldingen kan kreves opplest i årsmøtet dersom flertallet av de stemmeberettigede krever det.
På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

Over årsmøtet føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretær og to (2) av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere seksjonseiere, har en (1) stemme. En seksjonseier som eier flere seksjoner har en (1) stemmer for hver seksjon denne eier.
En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) seksjonseier.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16 FIRMATEGNING:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

§ 17 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøte innen utgangen av april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte

(8) dager før det ordinære årsmøtet sendes enhver seksjonseier med kjent adresse.

§ 18 REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 19 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

PROTOKOLL 2024

P R O T O K O L L

fra ordinært årsmøte i Åsheim Skog Boligsameie, avholdt den 29.04.23 i Vallerud Velhus.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: Vidar Kolstad valgt som møteleder

B) Tilstede fra andelseierne: 29 stemmeberettigede, 1 fullmakt, totalt: 30 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 1 andelseiere til å undertegne protokollen.
Vidar Kolstad ble valgt til sekretær.
Tom Bringsvor ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
Det ble deretter vedtatt å godkjenne innkalling og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent. Vedtak: Enst godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

Årsregnskap for 2023. Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.
Vedtak: Enst godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styret samlet: kr 175 000 Vedtak: Enst godkjent

SAK 5 INNKOMNE

Ingen saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 1 år:	Britt Nordland
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:	Tor Hegde Magnus Johan Tenstad Øivind Tvetbråten (ikke på valg) Lisbeth Aslaksrud (ikke på valg)
	Hans Petter Jahnsen (varamedlem 1 år) Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen (vara 1 år)
C) Valg av valgkomité for 1 år:	Magnar Lindvik, Anne Vera Kaas og Jan Lihagen

Vidar Kolstad/s
møteleder

Tom Bringsvor/s
protokoll-vitne

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

SELVAAGBYGG A/S
HOLMENVEIEN 19
0374 OSLO

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 99/00797-20 **Arkivkode:** 100/610 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 15.11.01

ÅSHEIMVEIEN 135, 137 OG 139 GNR 100 BNR 610, BLOKK 48
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det vises til innsendt kontrollerklæring datert 4.9.01. I forbindelse med denne kontrollerklæring ble det foretatt tilsyn av blokk 48 på ovennevnte eiendom (kfr. tilsynsrapprt fra oss datert 15.11.01.
På bakgrunn av utført tilsyn og kontrollerklæring meddeles herved midlertidig brukstillatelse.

HUSNUMMERSKILT MÅ VÆRE MONTERT FØR INNFLYTTING SKJER

Krav og pålegg fra brannvesenet , teknisk sjef og rørkontrollen må være utført innen frister fastsatt av respektive myndighet.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til Teknisk Service, ekspedisjonen.

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens flere miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Med hilsen

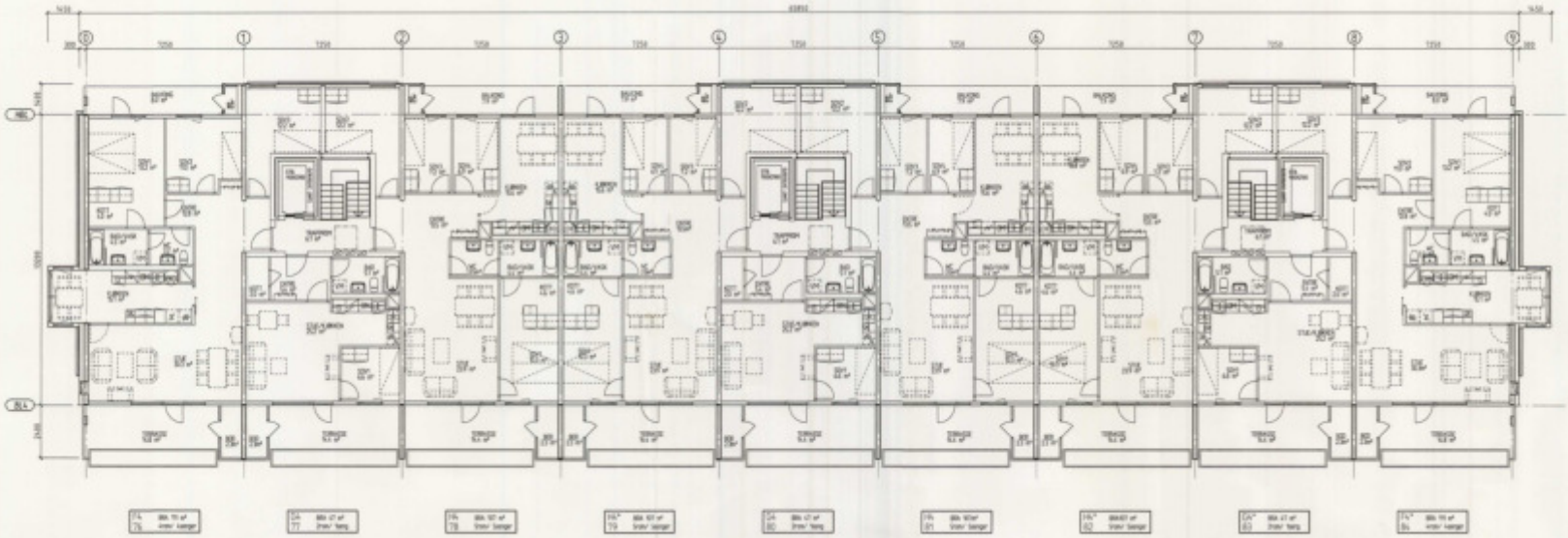
Arild Skogholt
kst. utbyggingssjef

Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Avgiftskontoret
Brann- og feiervesenet
Ligningskontoret
Renovasjonskontoret
Rørkontrollen
Teknisk sjef

36 3253 m²
Leieareal ~~16~~ leiligheter: 1426 m²

TEGNINGER



PLAN 4.ETG.

BRA AREAL 978,4 m²

LEI TYPE
• SPELVERDI LEI
BRUKSAREAL (BRA)
ANTALL ROM/SENGER
SOKKELENGIR

GODKJENT
UTBYGGINGSAVDELINGEN
I LØRENSKOG
20.08.2001

REV	DATO	REVISJONEN	RETT AV	KONTR
A	19.06.01	BALKONGER I 2. ETASJE SAMMEN TIL BLOKKENE PLASSERES LENGRE INNE	SA	CH

as Selvaagbygg
EIENDOM NSW

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

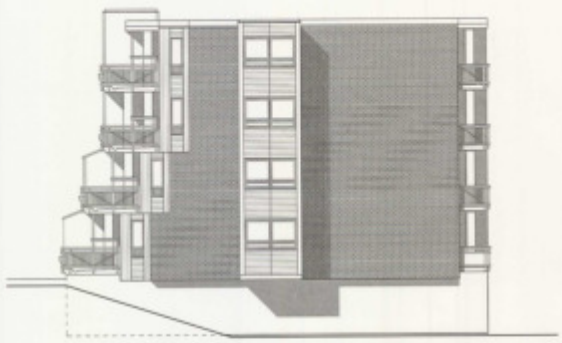
FELT	GNR/S NR	BNR/FR NR
B3	100	12

TEGNING INNHOLDER
PLAN
4.ETG.

VEG	HUSTYPE
BLOKK 48	TYPE 1

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	10.05.00	SA	CH

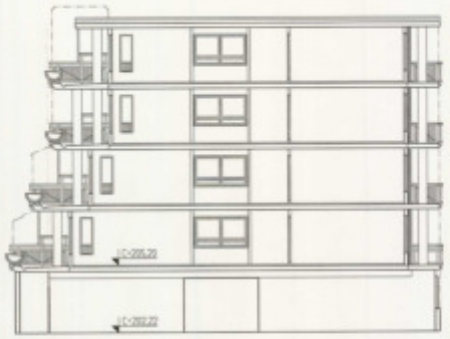
TEGNINGSNR	PROSJEKT NR	GRUPPE	KLOSSE	NR	REV
	1796	A		483	A



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



TVERRSNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

GODKJENT

as Selvaagbygg

NSW

ÅSHEIM SKOG

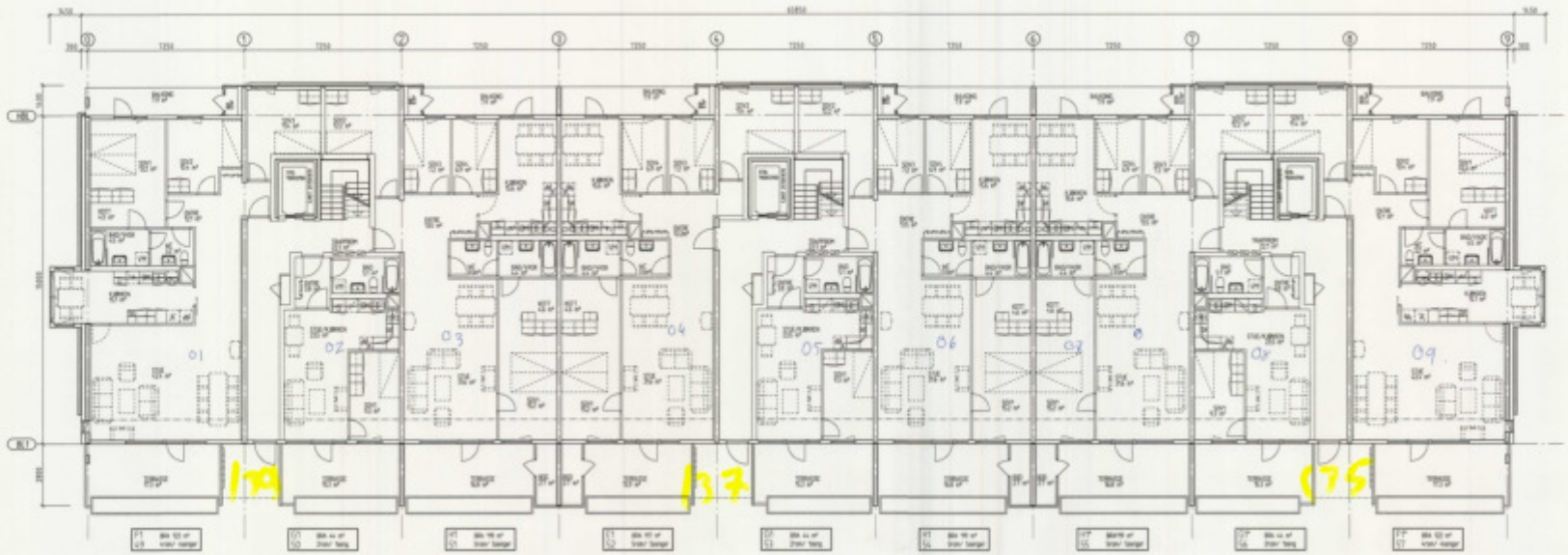
B3 | 100 | 12

FASADER OG SNITT

BLOKK 48 | TYPE 1

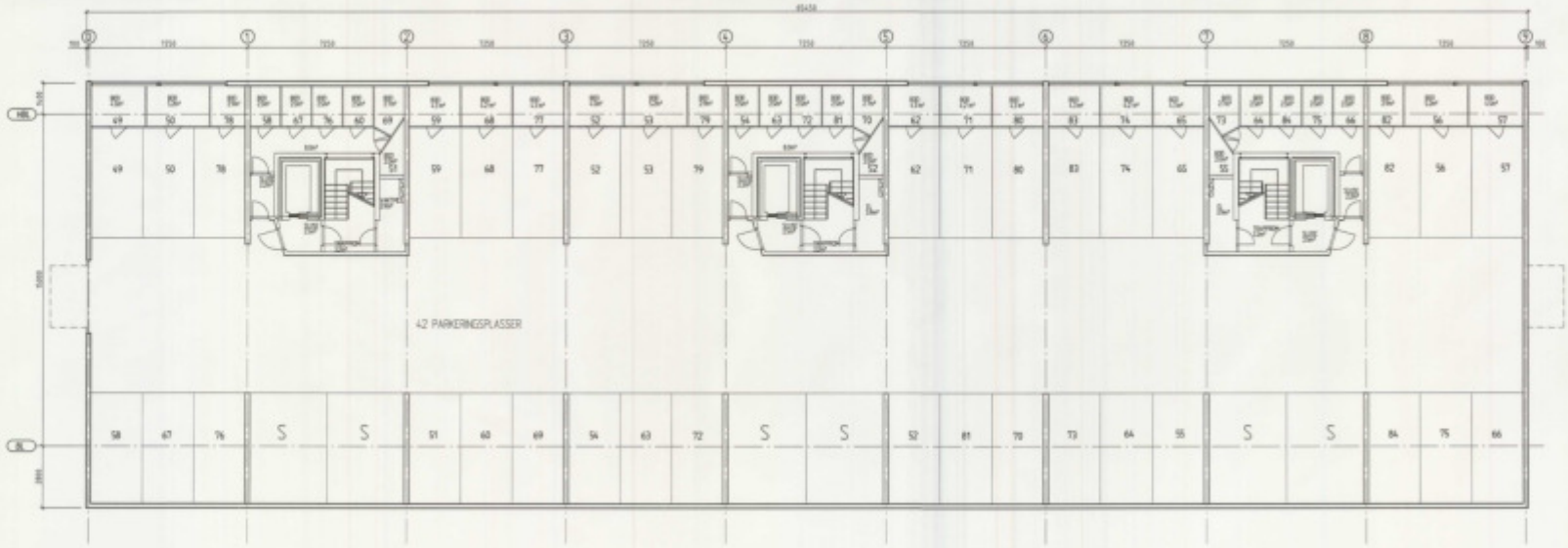
1:100 | 10.05.99 | SA | CH

1796 | A | 484 A



PLAN 1ETG. (C+205.20)

BRA AREAL 1079,6 m²



PLAN GARASJE

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LARVIK KOMMUNE

LEILIGHETSTYPE
• SPILLEVERDIT LEILIGHET
BRUKSAREAL (BRA)
ANTALL ROM/SENGER
SOVEROM/SENGER

REV	DATO	BESKRIVELSE	BEST AV	KONTR
A	15.06.00	BLOKK 48 ENDRET TIL SLETT SAMMEN TIL BLOKK 49 (BEGGE GRENSE SLETTET)	SA	CH

as Selvaagbygg
NSW

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

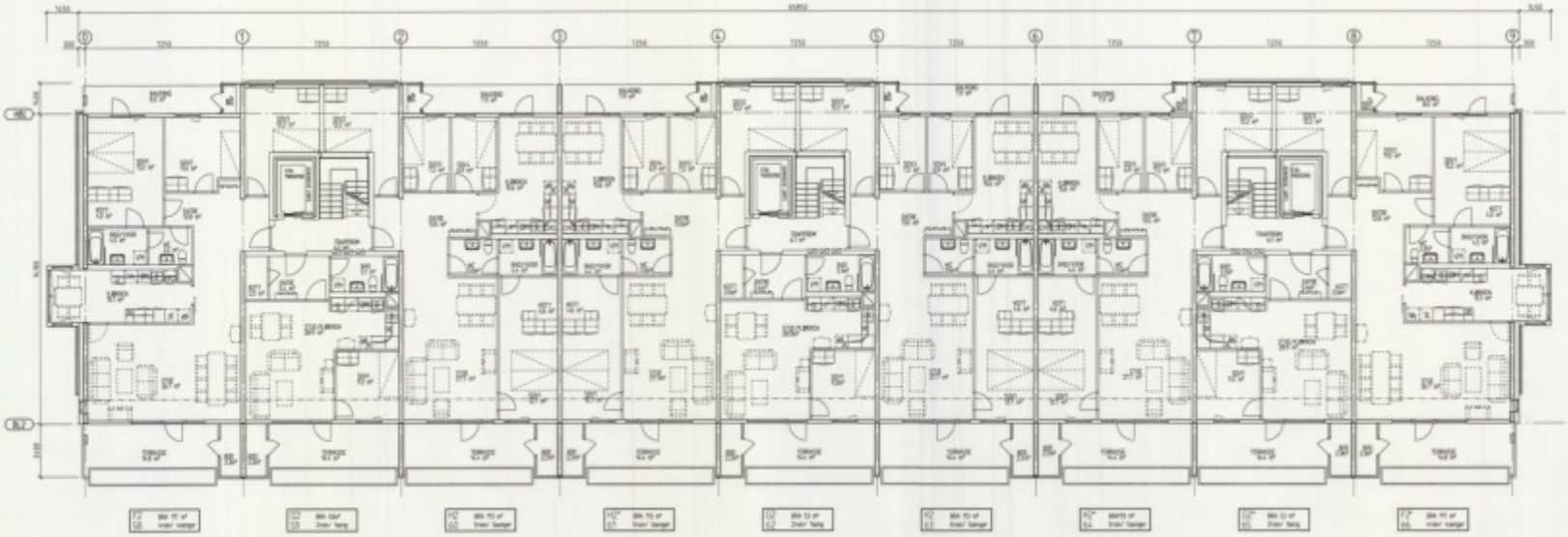
TEGN	GRAD M.	BREDDE M.
B3	100	12

TEGNING INNHOLDER
PLAN
GARASJE OG 1.ETG.

BLOKK	HUSTYPE
BLOKK 48	TYPE 1

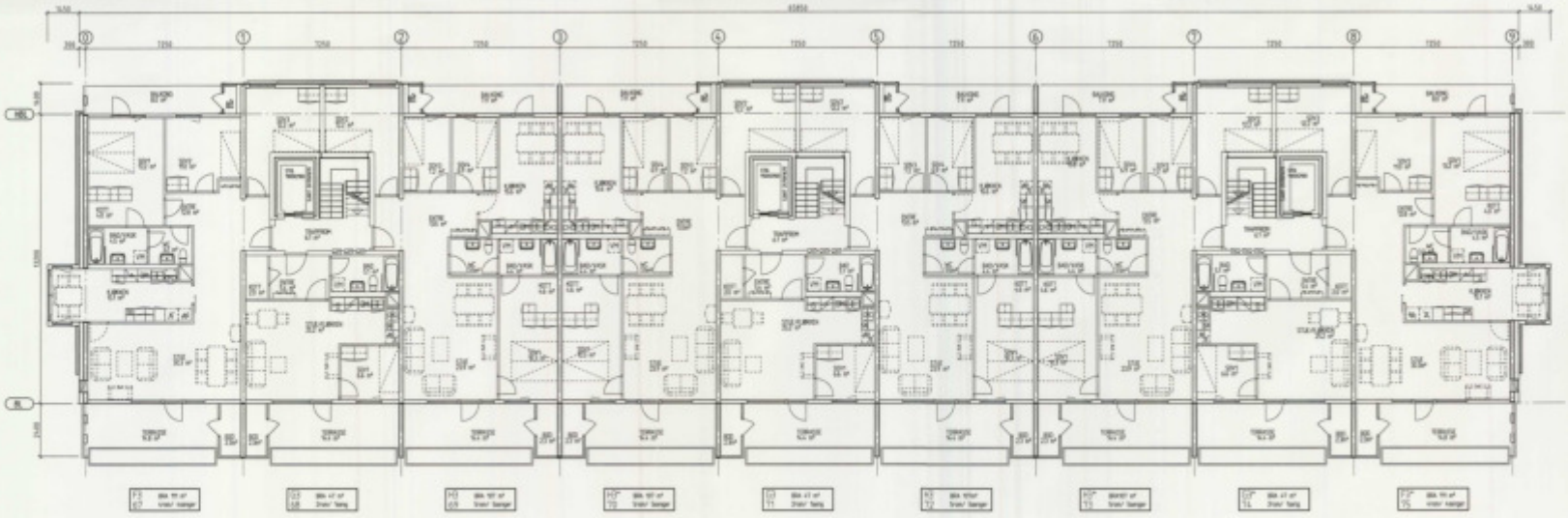
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	10.05.00	SA	CH

TEGNING NR.	REVISJON	NR.	REV.
1796	A	481	A



PLAN 2ETG.

BRA AREAL 1037,0 m²



PLAN 3ETG.

BRA AREAL 978,4 m²

GODKJENT

LEI TYPE
• SPEEVENDT LEI
BRUKSAREAL (BRA)
ANTALL ROM/SENGER
SEKSJONSNR

as Selvaagbygg

NSW

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

BLT	GNR/BNR	BNR/SNR
B3	100	12

TEGNINGSINNHOLD
PLAN
2.ETG. OG 3.ETG.

HUS	HUSTYPE
BLOKK 48	TYPE 1

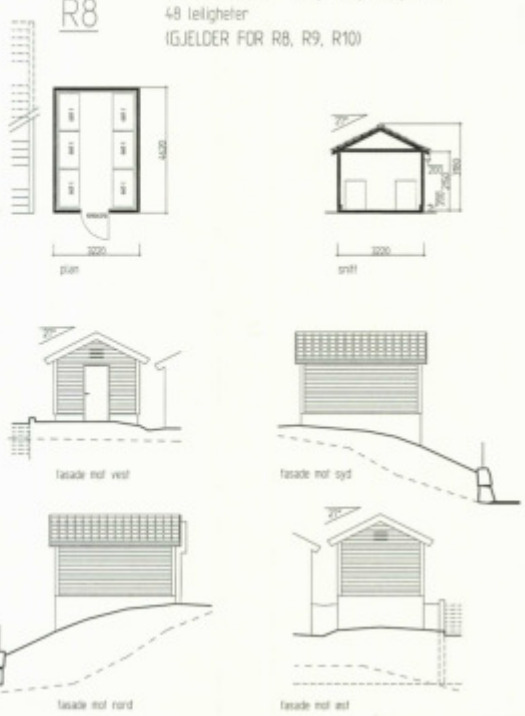
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	10.05.00	SA	CH

PROSJEKT NR. 1796 | GRUPPE A | NR. 482 | REV. A

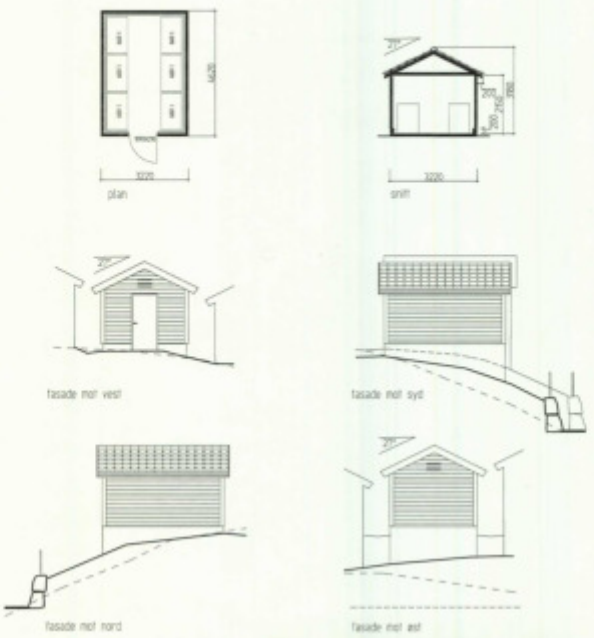
D-4

R8

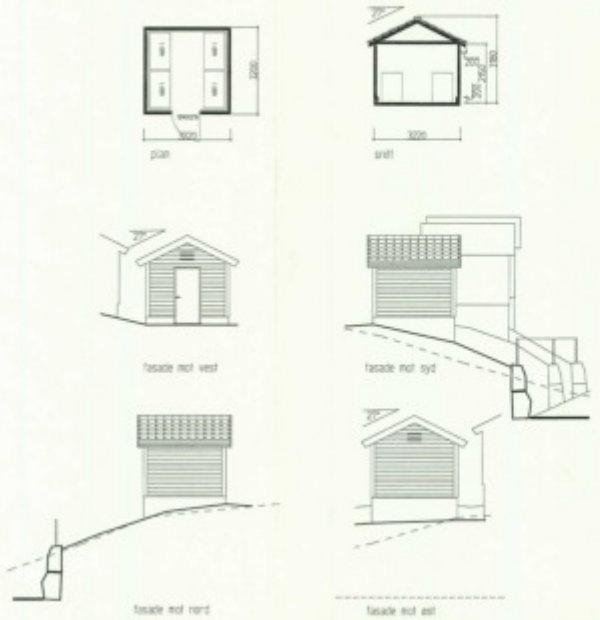
ÅSHEIMVEIEN: 143, 145, 147, 149
48 leiligheter
(GJELDER FOR R8, R9, R10)



R9

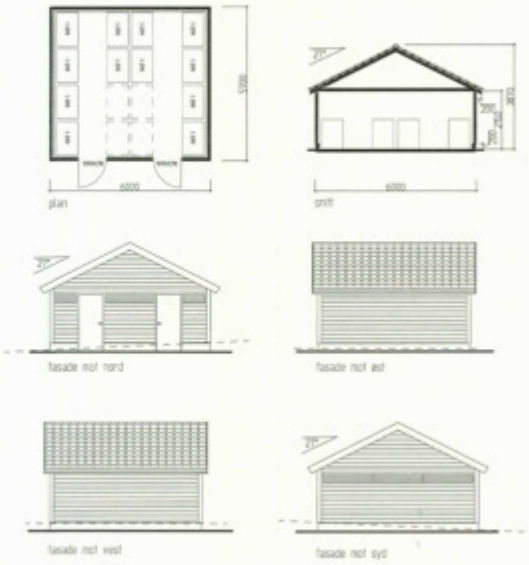


R10



R11

ÅSHEIMVEIEN: 135, 137, 139
36 leiligheter



LØRENSKOG KOMMUNE Utbyggingsdepartementet
Dato 3
03 JUL 2001
Gnr/bnr 100/12
Tiltakshaver
Tiltakets art
Dokument JHF

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEF
LØRENSKOG
6.12. 2002

REV.	DATO	REVISJONEN	REVIDERT	KONTR.
B	20.04.00	ADRESSETEKST R8-10, R11	LM	KJF
A	14.02.00	R11	LM	KJF

as Selvaagbygg

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B3	12	610

TEGNING OMFATTER
Plan,snitt,fasader

ADR. Åsh.vn. 135/139 HUSTYPE SØPPELBOD
BLOKKER 00/139

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	19.12.00	AHB	KJF

Tegnum	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
	1796	A 107	B

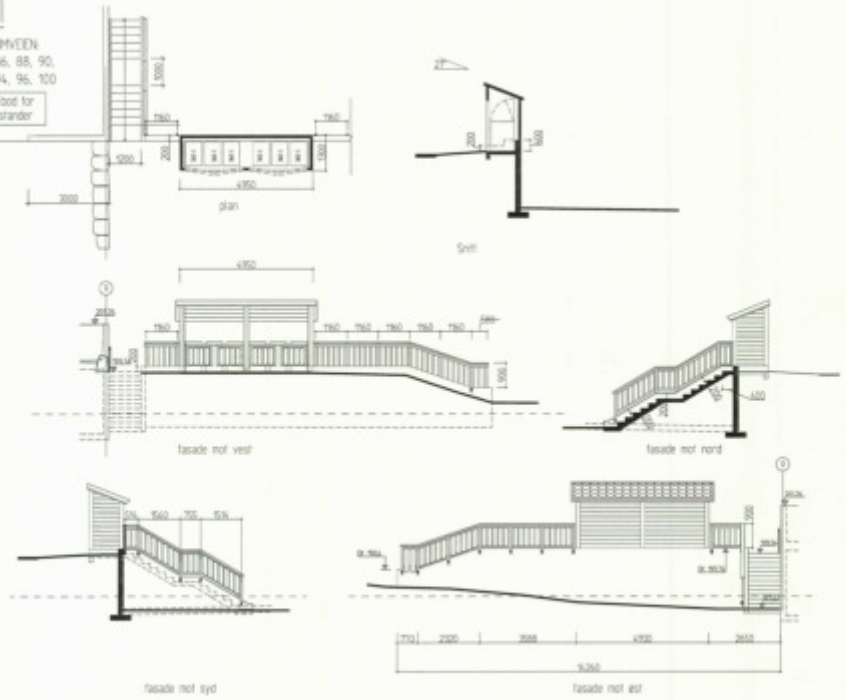
FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG

D-3

R1

ÅSHEIMVEIEN
84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 100

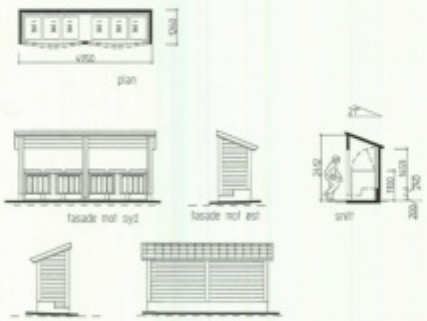
Søppelbod for 8 husstander



R2

~~ÅSHEIMVEIEN 72, 74, 76, 78, 80, 82, 102, 104~~

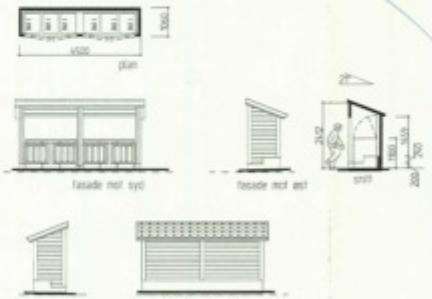
Søppelbod for 8 husstander



R3

ÅSHEIMVEIEN 62, 64, 66, 68, 70, 106, 108, 110

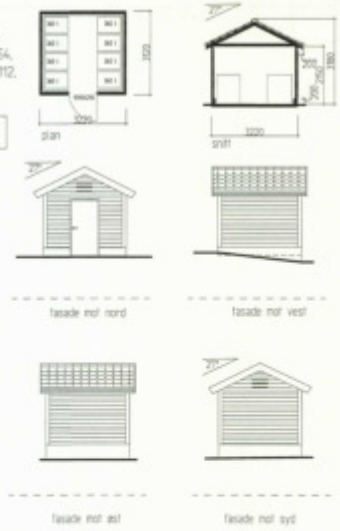
Søppelbod for 8 husstander



R4

ÅSHEIMVEIEN
48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 112, 114, 116

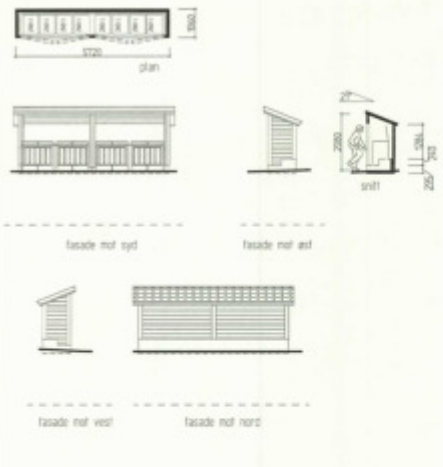
Søppelbod for 10 husstander



R5

ÅSHEIMVEIEN 40, 42, 44, 46, 118, 120, 122

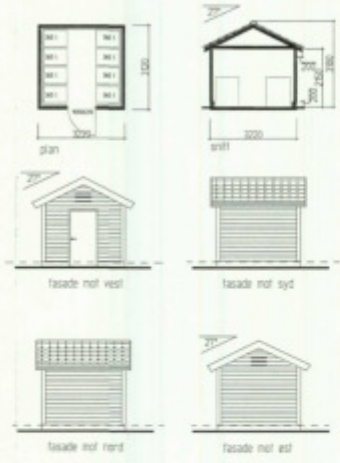
Søppelbod for 7 husstander



R6

ÅSHEIMVEIEN 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38

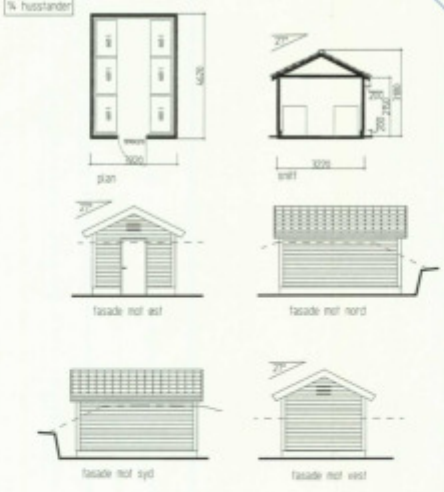
Søppelbod for 11 husstander



R7

~~ÅSHEIMVEIEN 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31~~

Søppelbod for 14 husstander



FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSKIFTEN I LØRENSKOG
6.12.2001

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsavdelingen
Gnr. 3
Bnr. 3
03 JUL 2001
Mottatt dato: 2001
Kontrollert dato:
Saksbehandler:

REV.	DATO	REVISJONEN	REVIDERT	KONTR.
B	29.04.02	ADRESSETEKST R5-R7	LM	KJF
A	14.02.02	TYPE NR. FR ALLE. RGJR.	LM	KJF

as Selvaagbygg

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
B3	100	12

TEGNING OMFATTER
Plan,snitt,fasader

HUS	HUSTYPE
REKKEHUS	SØPPELBODER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL.
1:100	2.11.00	AHB	KJF

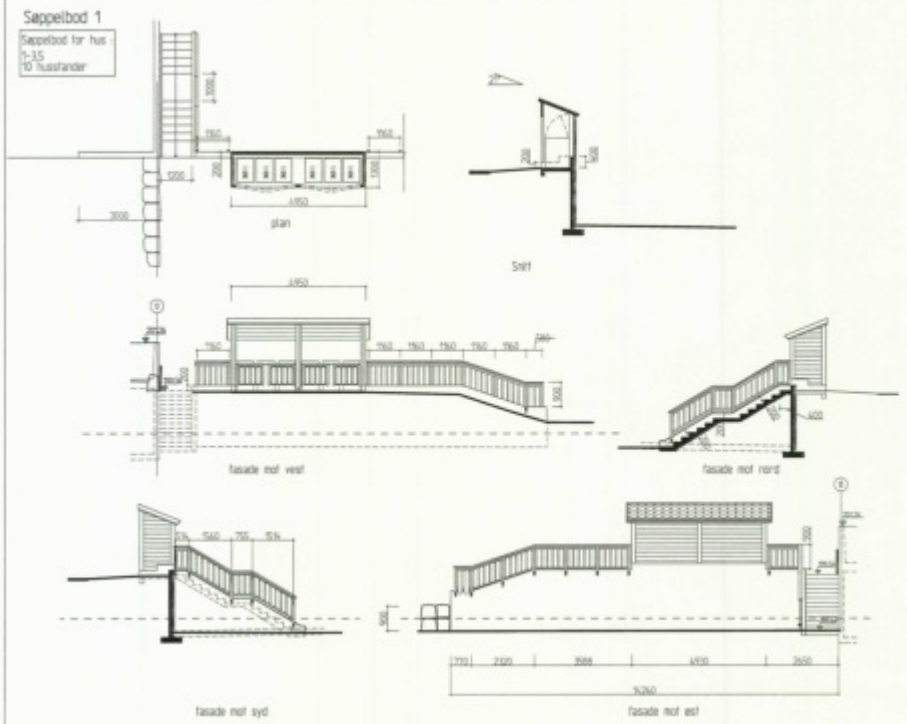
PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.		REV.
1796	A	106	B

Tegnnr.


Lekeplass
Asbjørnsens vei
Adkomstvei
Gamlevelen
Ballbinge
Fotballbane
Fotballbane
Fotballbane

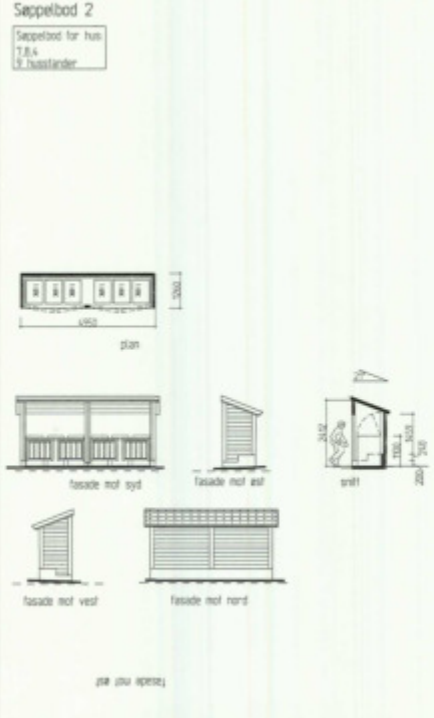
Søppelbod 1

Søppelbod for hus
1-3,5
10 husstander



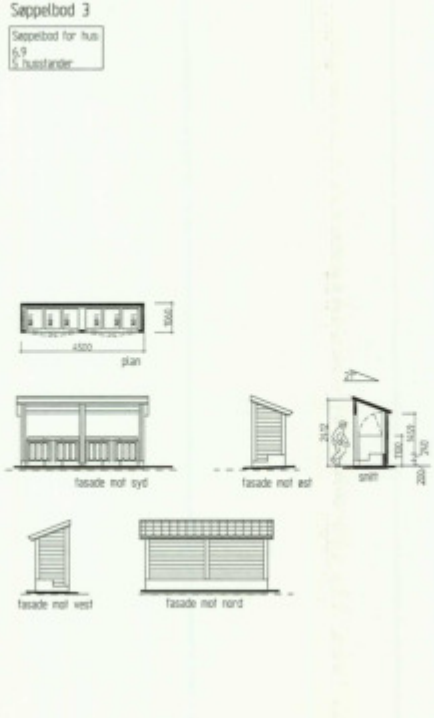
Søppelbod 2

Søppelbod for hus
7,8,4
9 husstander



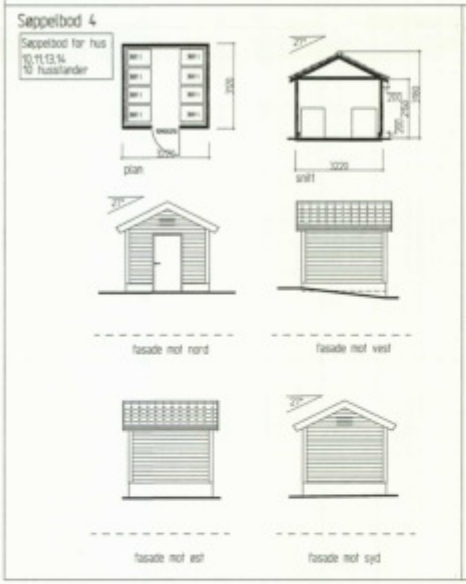
Søppelbod 3

Søppelbod for hus
6,9
9 husstander



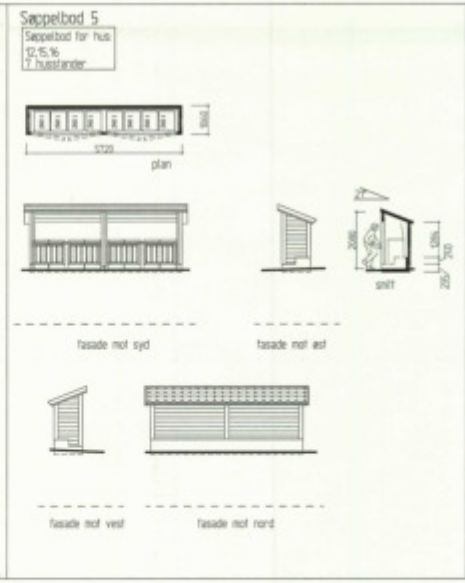
Søppelbod 4

Søppelbod for hus
10,11,13,14
10 husstander



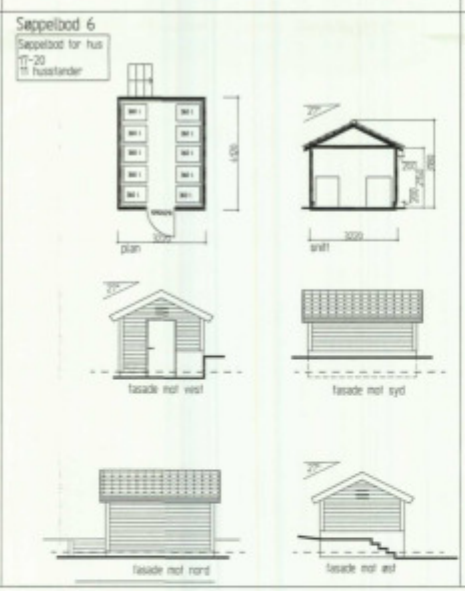
Søppelbod 5

Søppelbod for hus
12,15,16
7 husstander



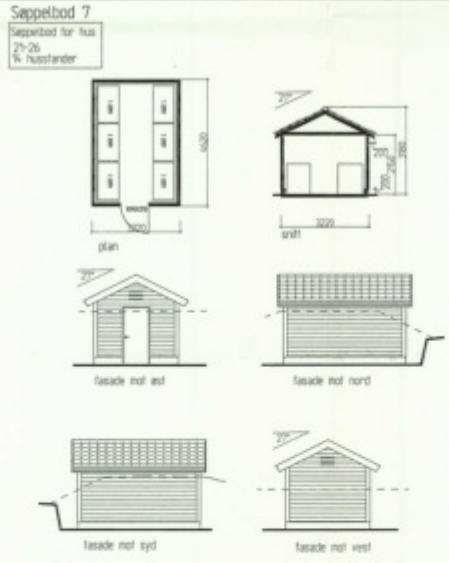
Søppelbod 6

Søppelbod for hus
17-20
11 husstander



Søppelbod 7

Søppelbod for hus
21-26
14 husstander



IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I
LØRENSKOG
4. OKT. 2002

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGGESAKSARKIVET
01/267
11 NOV 2002
100/12

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

REV.	DATO	REVIDERT	REV.AV	KONTR.

as Selvaagbygg

PROSJEKT
ÅSHEIM SKOG

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
B3	100	12

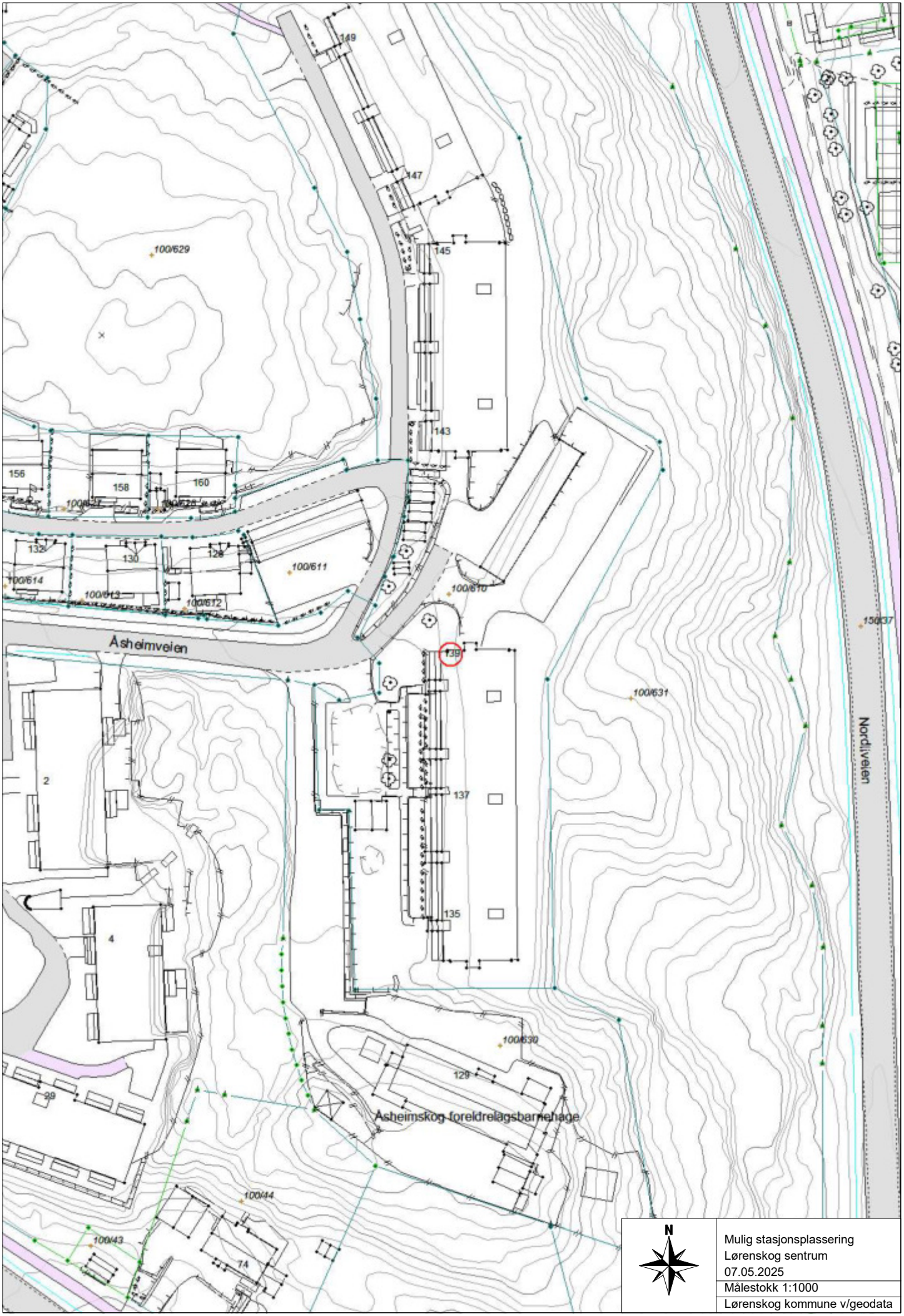
TEGNING OMFATTER
Plan,snitt,fasader

HUS	HUSTYPE
REKKEHUS	SØPPELBODER

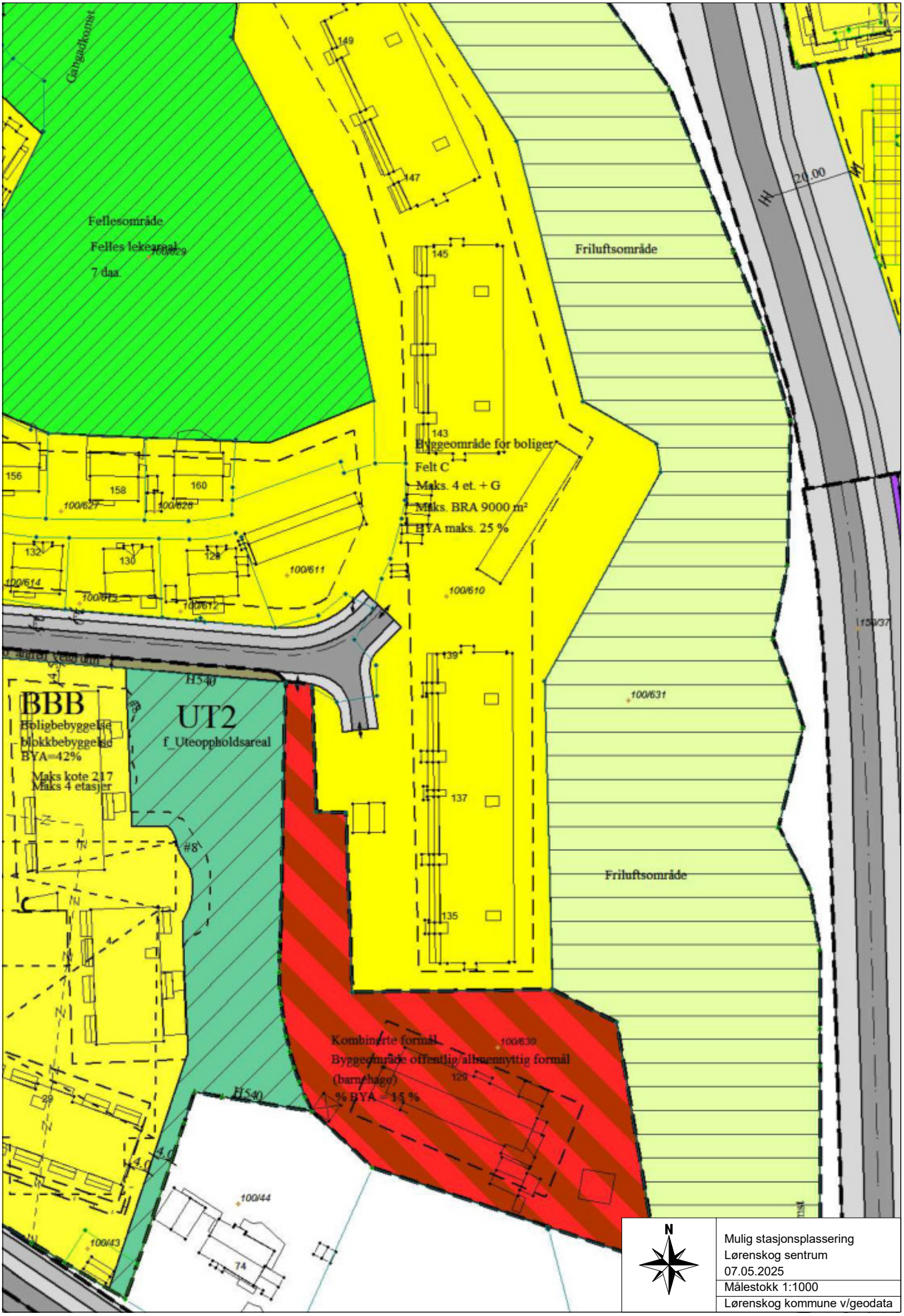
M/L	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	2.11.00	AHB	KJF

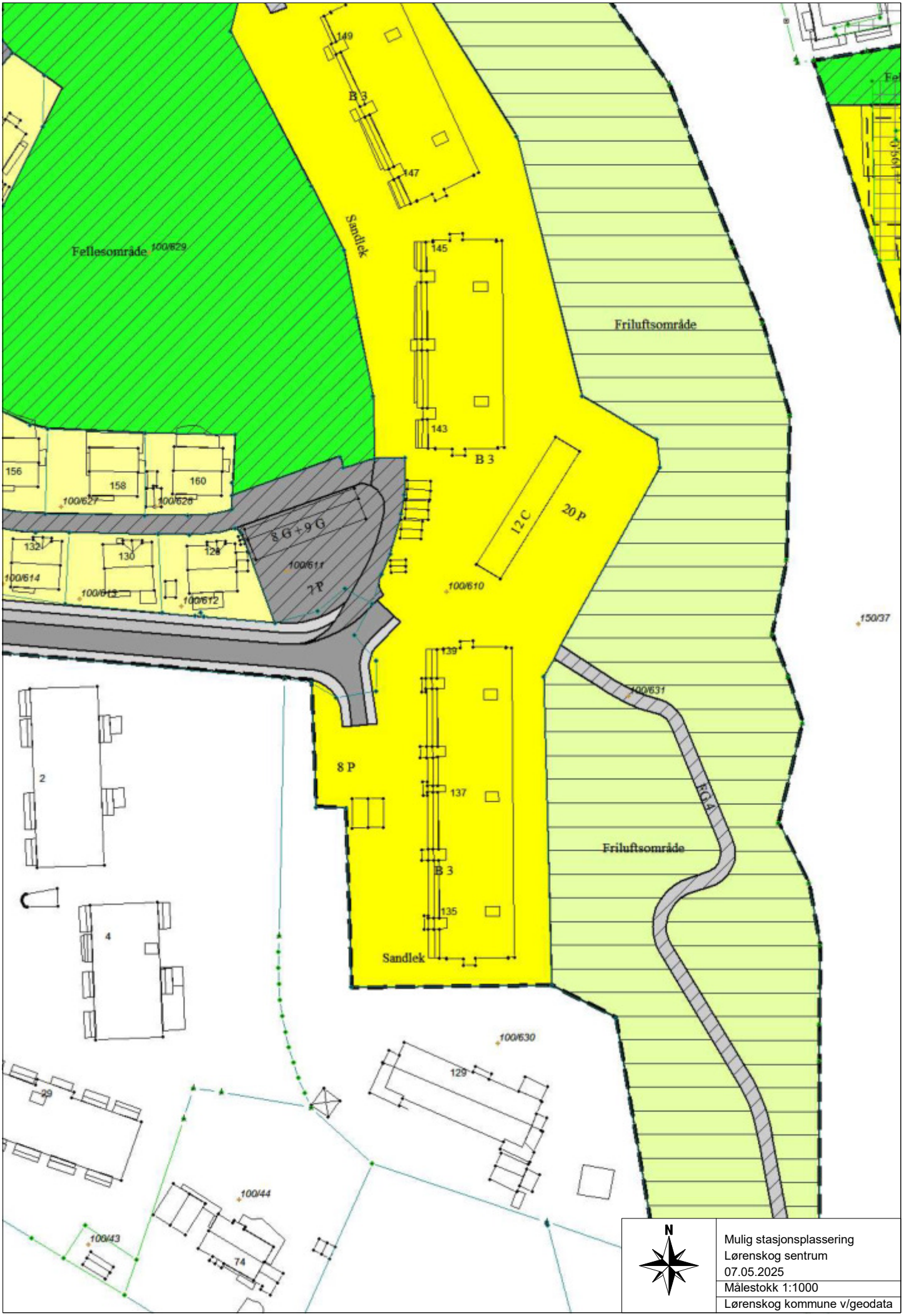
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegnr: 1796 A 106

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN


Åsheimveien
Nordlivelen
Åsheimskog foreldrelågsbarnehage
N
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata


Åsheimveien
Nordliveien
Åsheimskog foreldrelågsbarnehage
N
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata


Gangadkomst
Fellesområde
Felles lekeareal
7 daa
Friluftsområde
Byggeområde for boliger
Felt C
Maks. 4 et. + G
Maks. BRA 9000 m²
BYA maks. 25 %
BBB
Boligbebyggelse
blokkbebyggelse
BYA=42%
Maks kote 217
Maks 4 etasjer
UT2
f_Uteoppholdsareal
Friluftsområde
Kombinerte formål
Byggeområde offentlig/allmennyttig formål
(barnehage)
% BYA = 15 %
H540
H1
20.00
100/627
100/626
100/611
100/610
100/631
100/44
100/43
149
147
145
143
139
137
135
129
74
N
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata



N

Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata

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.

32-4-03
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.

DOK-analyse for eiendom 3222-100/610

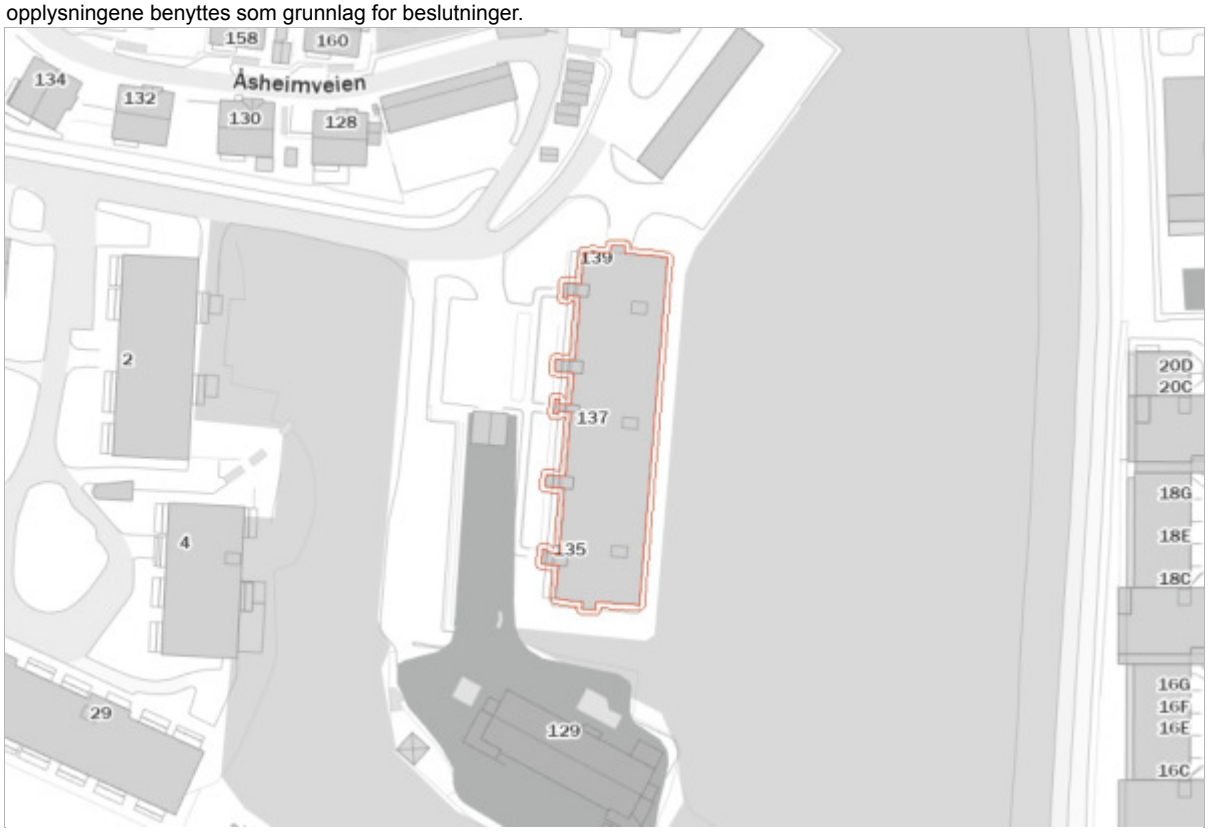
Dato for analyse	06.05.2025 kl.14:12	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	10	Ikke berørte datasett	69
Kommunens valgte	102	Utelatte datasett	42

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	05.05.2025	06.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	05.05.2025	06.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	06.05.2025	06.05.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	06.05.2025	06.05.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		28.04.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	08.12.2023	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	04.05.2025	28.04.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	05.05.2025	28.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.04.2025	21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	06.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.05.2025	23.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.04.2025	23.04.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	06.05.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	30.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2025	29.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		30.04.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		28.04.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		23.04.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		30.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2025	02.05.2025
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2025	02.05.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	04.05.2025	02.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	04.04.2024	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	04.05.2025	08.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.05.2025
Antall treff	3	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
93120044	Åsheimveien 135
93120044	Åsheimveien 137
93120044	Åsheimveien 139

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.05.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	12447485

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	06.05.2025
Antall treff	37	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

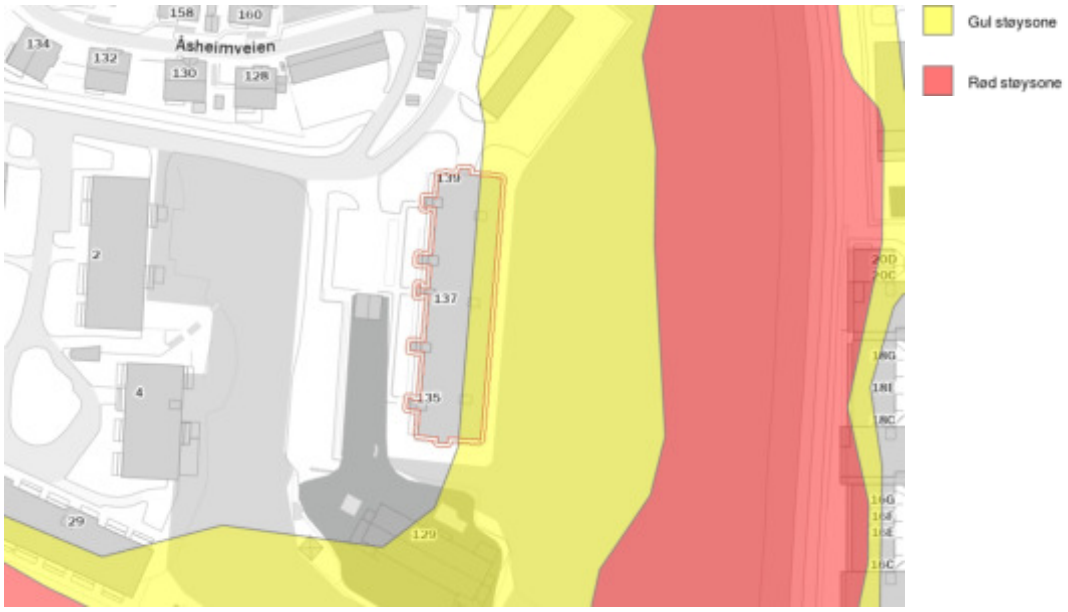
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3222	100	610	0	0
Seksjon	3222	100	610	0	52

Flater

Seksjon	3222	100	610	0	60
Seksjon	3222	100	610	0	61
Seksjon	3222	100	610	0	62
Seksjon	3222	100	610	0	63
Seksjon	3222	100	610	0	64
Seksjon	3222	100	610	0	65
Seksjon	3222	100	610	0	66
Seksjon	3222	100	610	0	67
Seksjon	3222	100	610	0	68
Seksjon	3222	100	610	0	69
Seksjon	3222	100	610	0	70
Seksjon	3222	100	610	0	71
Seksjon	3222	100	610	0	72
Seksjon	3222	100	610	0	73
Seksjon	3222	100	610	0	74
Seksjon	3222	100	610	0	75
Seksjon	3222	100	610	0	76
Seksjon	3222	100	610	0	77
Seksjon	3222	100	610	0	78
Seksjon	3222	100	610	0	79
Seksjon	3222	100	610	0	80
Seksjon	3222	100	610	0	81
Seksjon	3222	100	610	0	82
Seksjon	3222	100	610	0	83
Seksjon	3222	100	610	0	84
Seksjon	3222	100	610	0	49
Seksjon	3222	100	610	0	50
Seksjon	3222	100	610	0	51
Seksjon	3222	100	610	0	53
Seksjon	3222	100	610	0	54
Seksjon	3222	100	610	0	55
Seksjon	3222	100	610	0	56
Seksjon	3222	100	610	0	57
Seksjon	3222	100	610	0	58
Seksjon	3222	100	610	0	59

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

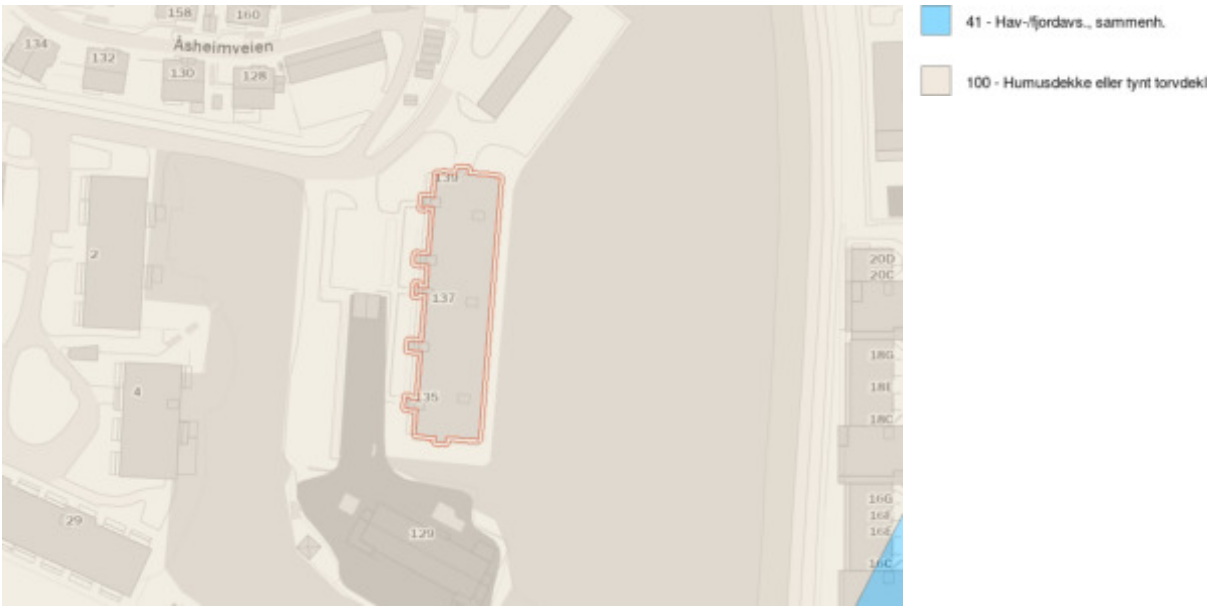
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

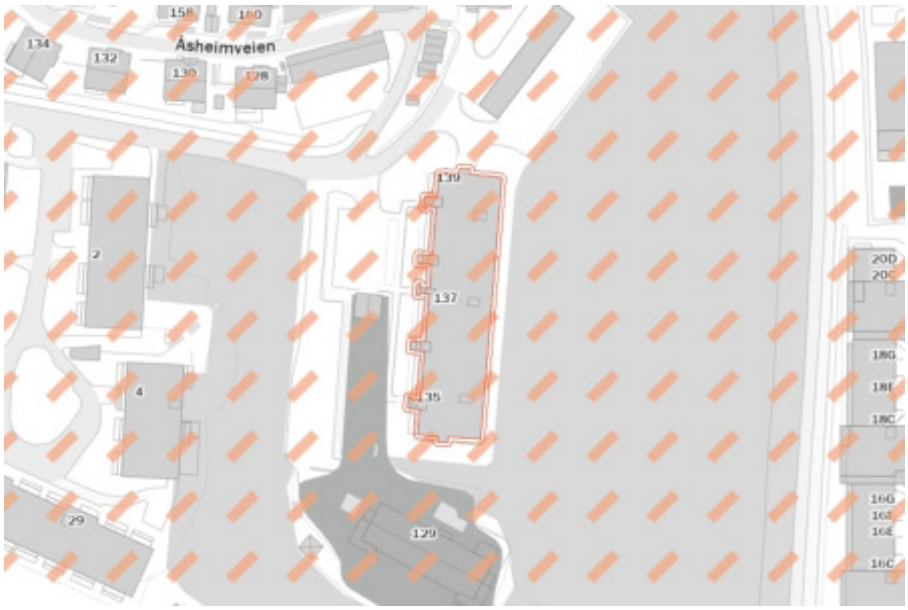
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

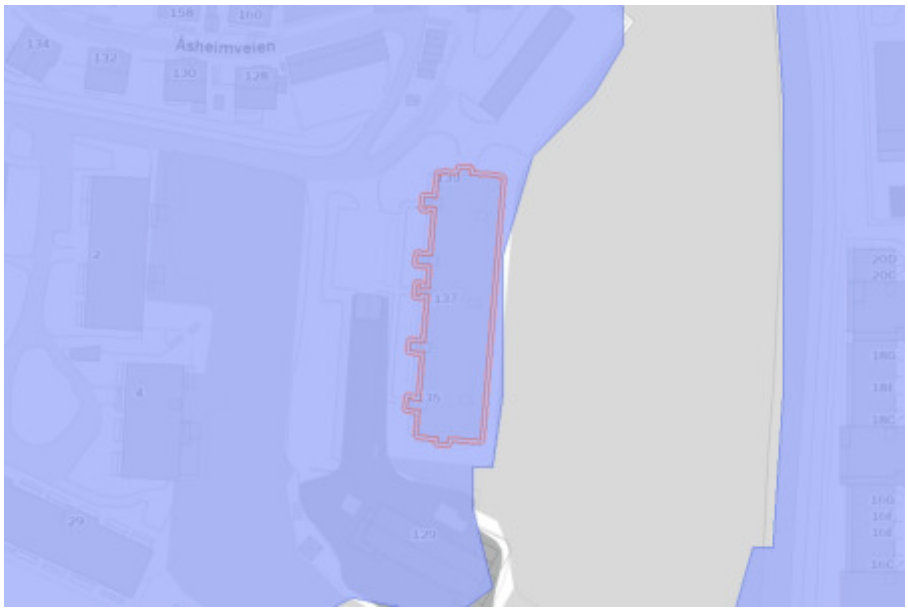
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	06.05.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.05.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	100
Bruksnummer:	610
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	59

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.05.2025 kl. 08:10
Produsert av:	Jorunn Almroth
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.05.2001
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 140 i matrikkelenhet 100 / 610
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 167) i realsameie: 100 / 629	7 947,2 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040948	SKJELVAND JORUN	H0202	ÅSHEIMVEIEN 139 1461 LØRENSKOG	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3222 - 100/610		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/1		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/1		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/2		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/2		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/3		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/3		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/4		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/4		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/5		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/5		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/6		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/6		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/7		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/7		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/8		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/8		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/9		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/9		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/10		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/10		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/11		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/11		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/12		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/12		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/13		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/13		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/14		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/14		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/15		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/15		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/16		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/16		
		Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/17		
		Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/18
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/18
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/19
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/19
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/20
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/20
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/21
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/21
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/22
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/22
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/23
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/23
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/24
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/24
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/25
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/25
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/26
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/26
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/27
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/27
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/28
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/28
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/29
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/29
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/30
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/30
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/31
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/31
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/32
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/32
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/33
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/33
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/34
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/34
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/35
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/35
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/36
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/36

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/37
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/37
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/38
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/38
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/39
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/39
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/40
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/40
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/41
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/41
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/42
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/42
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/43
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/43
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/44
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/44
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/45
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/45
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/46
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/46
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/47
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/47
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/48
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/48
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/49
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/49
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/50
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/50
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/51
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/51
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/52
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/52
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/53
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/53
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/54
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/54
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/55
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/55

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/56
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/56
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/57
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/57
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/58
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/58
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/59
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/59
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/60
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/60
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/61
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/61
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/62
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/62
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/63
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/63
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/64
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/64
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/65
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/65
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/66
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/66
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/67
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/67
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/68
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/68
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/69
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/69
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/70
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/70
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/71
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/71
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/72
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/72
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/73
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/73
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/74
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/74

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/75
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/75
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/76
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/76
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/77
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/77
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/78
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/78
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/79
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/79
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/80
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/80
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/81
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/81
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/82
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/82
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/83
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/83
Omnummerert til:	3222 - 100/610/0/84
Omnummerert fra:	3029 - 100/610/0/84

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3029 - 100/610		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/1		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/1		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/2		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/2		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/3		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/3		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/4		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/4		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/5		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/5		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/6		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/6		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/7		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/7		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/8		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/8		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/9		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/9		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/10		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/10		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/11		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/11		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/12		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/12		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/13		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/13		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/14		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/14		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/15		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/15		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/16		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/16		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/17		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/18
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/18
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/19
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/19
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/20
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/20
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/21
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/21
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/22
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/22
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/23
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/23
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/24
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/24
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/25
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/25
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/26
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/26
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/27
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/27
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/28
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/28
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/29
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/29
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/30
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/30
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/31
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/31
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/32
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/32
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/33
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/33
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/34
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/34
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/35
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/35
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/36
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/36

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/37
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/37
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/38
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/38
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/39
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/39
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/40
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/40
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/41
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/41
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/42
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/42
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/43
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/43
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/44
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/44
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/45
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/45
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/46
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/46
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/47
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/47
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/48
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/48
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/49
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/49
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/50
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/50
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/51
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/51
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/52
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/52
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/53
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/53
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/54
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/54
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/55
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/55

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/56
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/56
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/57
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/57
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/58
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/58
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/59
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/59
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/60
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/60
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/61
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/61
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/62
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/62
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/63
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/63
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/64
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/64
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/65
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/65
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/66
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/66
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/67
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/67
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/68
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/68
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/69
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/69
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/70
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/70
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/71
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/71
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/72
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/72
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/73
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/73
Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/74
Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/74

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/75		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/75		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/76		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/76		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/77		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/77		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/78		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/78		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/79		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/79		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/80		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/80		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/81		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/81		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/82		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/82		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/83		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/83		
		Omnummerert til:	3029 - 100/610/0/84		
		Omnummerert fra:	0230 - 100/610/0/84		

Seksjonering	02.05.2001				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 100/610	0	
		Mottaker	0230 - 100/610/0/59	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 447 485
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6644082 Øst: 608760
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	885
Bruksareal bolig:	3 253
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	3 253
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	36
Ant. etasjer:	5
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	20.08.2001
Igangsettingstillatelse:	20.08.2001
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	15.11.2001
Ferdigattest:	

Etasjer

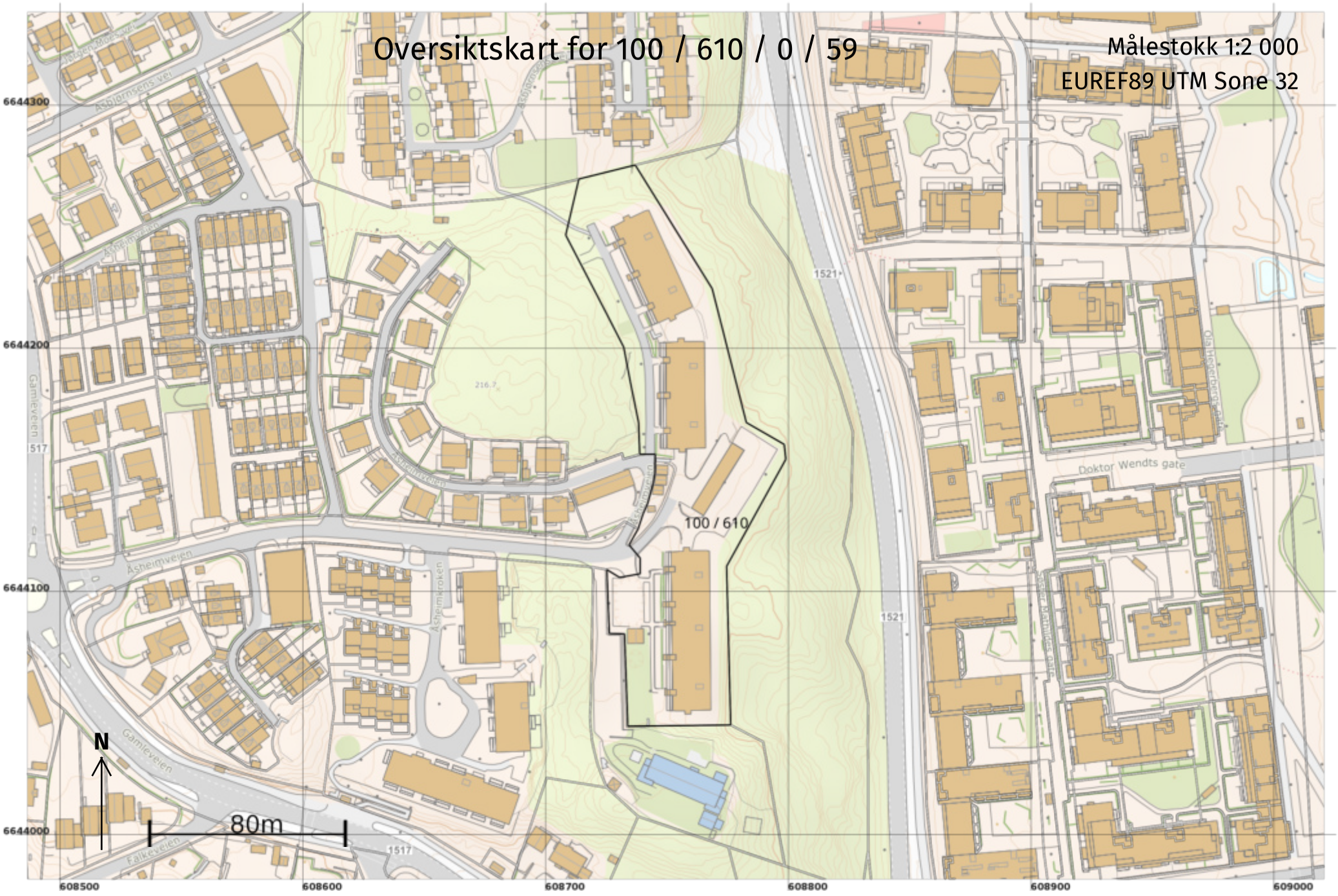
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	9	782	0	782	0	0	0	0	0
H03	9	782	0	782	0	0	0	0	0
H02	9	842	0	842	0	0	0	0	0
H01	9	847	0	847	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3209 Åsheimveien 139	H0202	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	100/610/0/59

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SELVAAGBYGG AS		


Oversiktskart for 100 / 610 / 0 / 59
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
100 / 610
N
80m
6644300
6644200
6644100
6644000
608500
608600
608700
608800
608900
609000
Asbjørnsens vei
Asheimveien
Asheimbakken
Asheimbroken
Gamleveien
Falkeveien
Doktor Wendts gate
1521
1517
517
216.7

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling 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 15
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 15
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 17
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 18

16. Handel og forretning 18

17. Anleggsperioden 18
17.1 Trinnvis utbygging 18
17.2 Anleggsperioden 18

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 19

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 19
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 19
18.2.1 Definisjoner 19
18.2.2 Utforming 19
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 19
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 19
18.2.5 Terrengtilpasning 19
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 19
18.2.7 Mikrohus 20
18.2.8 Uteoppholdsareal 20
18.2.9 Parkering 20
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 20
18.3.1 Definisjon 20
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 20

19. Tjenesteyting 20
20. Næring 20
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 21
21. Sikringssone for drikkevann (H110) 21
22. Sikringssone T-bane (H190_1) 21
23. Sikringssone tunneler (H190_2) 21
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 21
25. Faresone kvikkleire (H310) 21
26. Faresone flom (H320) 22
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 22
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 22
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 22
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 22
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 22
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 22
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 22
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 22
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 23
35.1 Lørenskog sentrum 23
35.2 Lørenskog stasjonsområde 24
35.3 Visperud 24
35.4 Fjellhamar 24
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 25
36. Retningslinjer for Marka 25
37. PLANLISTE 26

1 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.

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, støy, 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 utbyggings-prosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

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

1. februar 2023

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0248 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3745595/26343066
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 11

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7444	8	10.5.2001	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	100	610	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Forelalysing OK

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
10 MAI 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 7444

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	100	610		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 3 5 1 6 2 9 6	Selvaag Eiendom A/S	1/1

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
01/1307 4
08 FEB 2001
100/12
OKK

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
Arkivsaksnr 99/259 Dok.nr 65
19 DES
Arkivkode P 100/12
Arkivkode S
Saksbehandler OKK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18								42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se egen fordelingsliste

Sum tellere: 140 = nevner: 140

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 7444 Tinglyst: 10.05.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 5/2-001	Selvaag Eiendom	

STEINAR MEJLÆNDER-LARSEN

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
100	610		1-84	LØRENSKOG kommune

Dato	Stempel og underskrift
26/4-01	LØRENSKOG KOMMUNE BYGGESAKSSEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Prosjekt 1796 Åsheim Skog

Fordelingsliste seksjoner av gnr. 100 bnr. 610

Sek	Formål	Brøk	Sek	Formål	Brøk	Sek	Formål	Brøk	Sek	Formål	Brøk
1	B	2	25	B	2	49	B	2	73	B	2
2	B	1	26	B	1	50	B	1	74	B	1
3	B	2	27	B	2	51	B	2	75	B	2
4	B	2	28	B	2	52	B	2	76	B	2
5	B	1	29	B	1	53	B	1	77	B	1
6	B	2	30	B	2	54	B	2	78	B	2
7	B	2	31	B	2	55	B	2	79	B	2
8	B	1	32	B	1	56	B	1	80	B	1
9	B	2	33	B	2	57	B	2	81	B	2
10	B	2	34	B	2	58	B	2	82	B	2
11	B	1	35	B	1	59	B	1	83	B	1
12	B	2	36	B	2	60	B	2	84	B	2
13	B	2	37	B	2	61	B	2			
14	B	1	38	B	1	62	B	1			
15	B	2	39	B	2	63	B	2			
16	B	2	40	B	2	64	B	2			
17	B	1	41	B	1	65	B	1			
18	B	2	42	B	2	66	B	2			
19	B	2	43	B	2	67	B	2			
20	B	1	44	B	1	68	B	1			
21	B	2	45	B	2	69	B	2			
22	B	2	46	B	2	70	B	2			
23	B	1	47	B	1	71	B	1			
24	B	2	48	B	2	72	B	2			

Tilsammen teller 140 = tilsammen nevner 140

01/1307 4

0 8 FEB 2001

100/12

OKK

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

99/259 65

19 DES

100/12

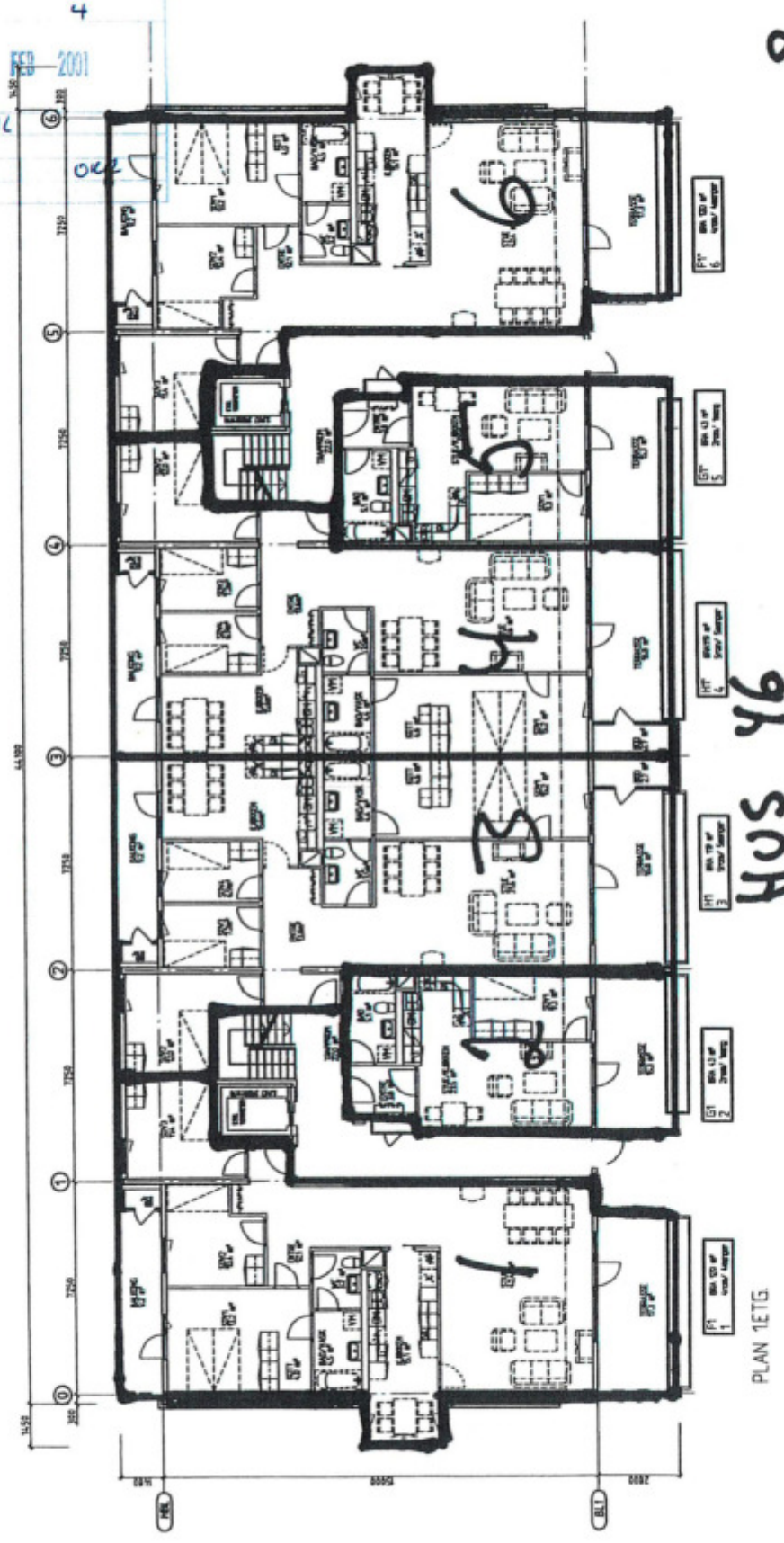
OKK

x\prosjekt\1796Åsheim\offentlig\
fordelingsliste-seksjoner.xls

01/1307 4
0 6 FEB 2001
100/12
042

2.

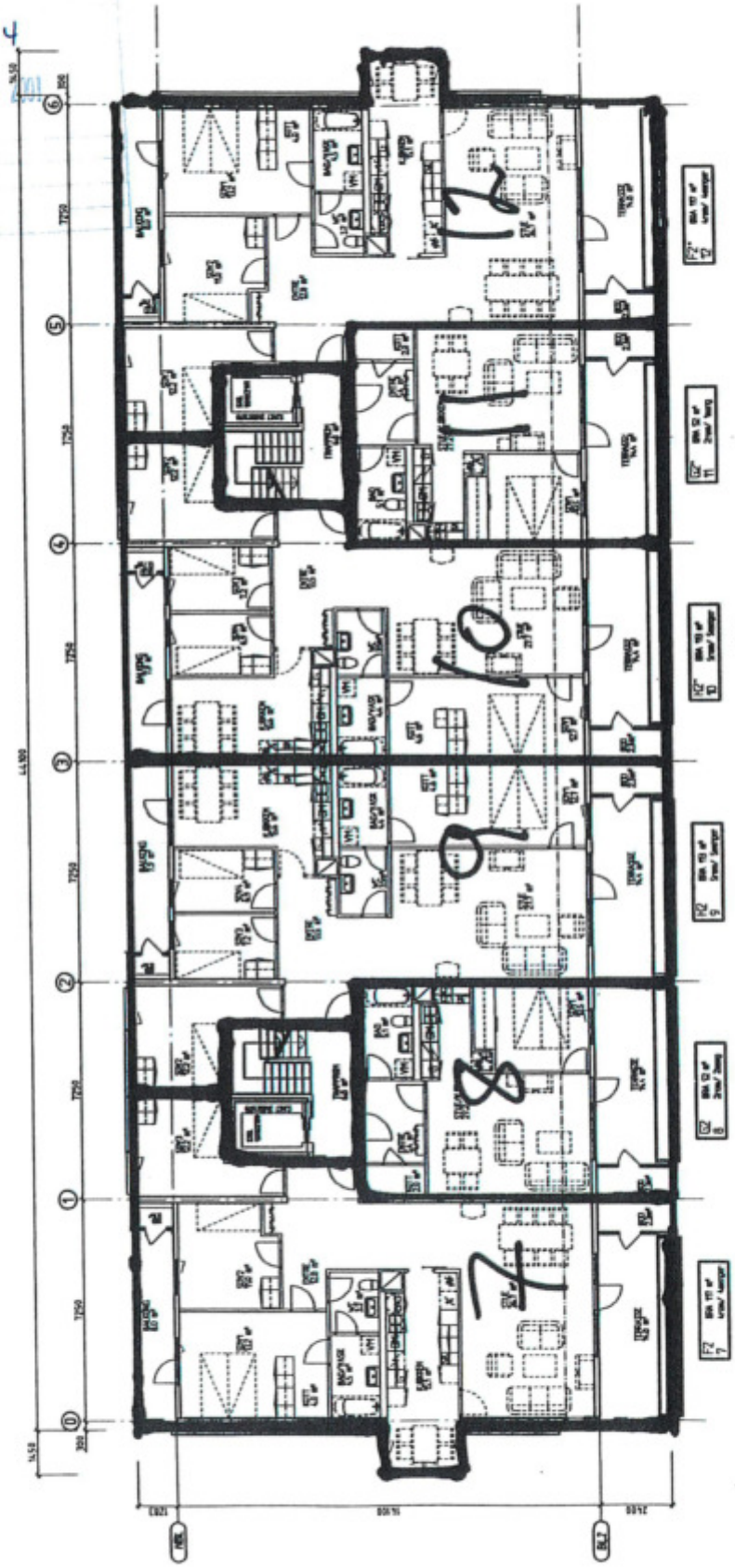
HUS 4



PLAN 1ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

01/1307 4
FEB 2001



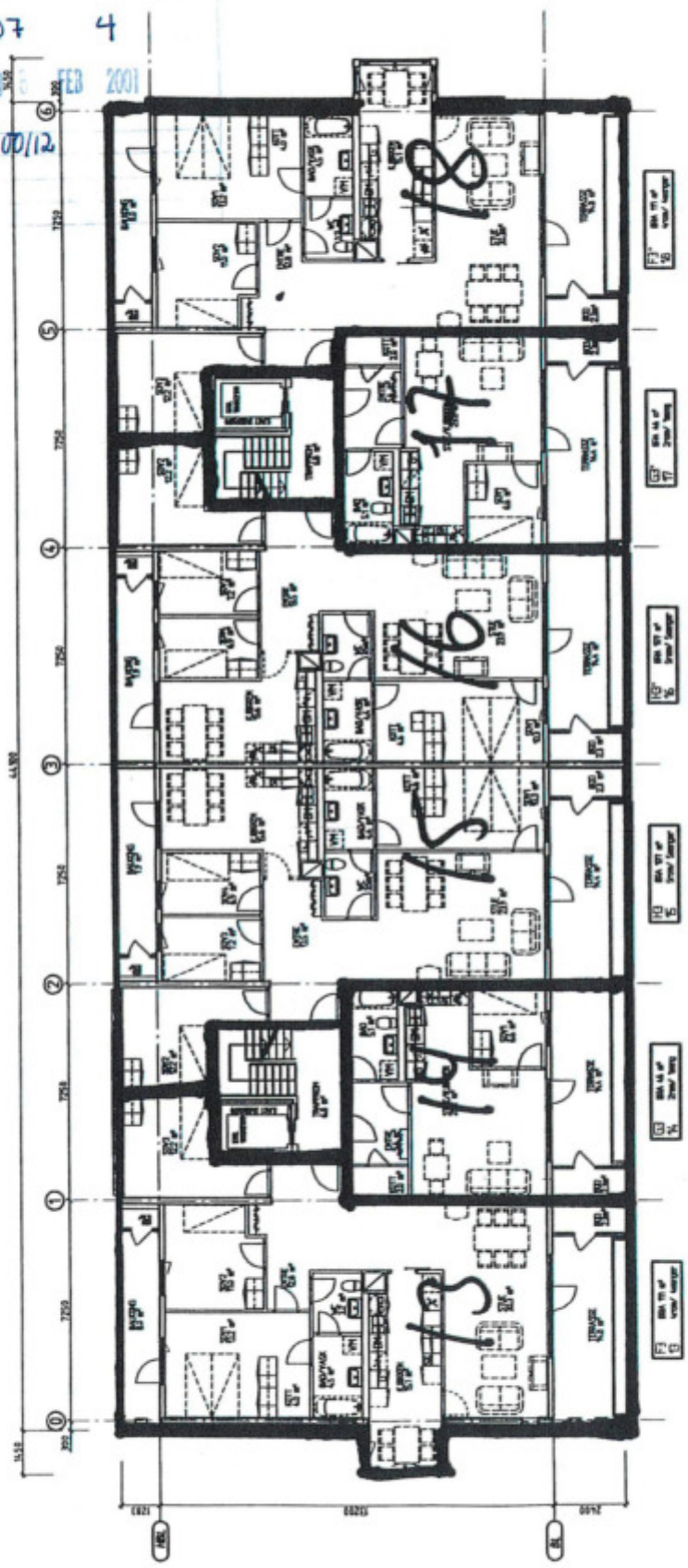
Hus 19

PLAN 2ETG.

01/1307 4

06 FEB 2001

100/12



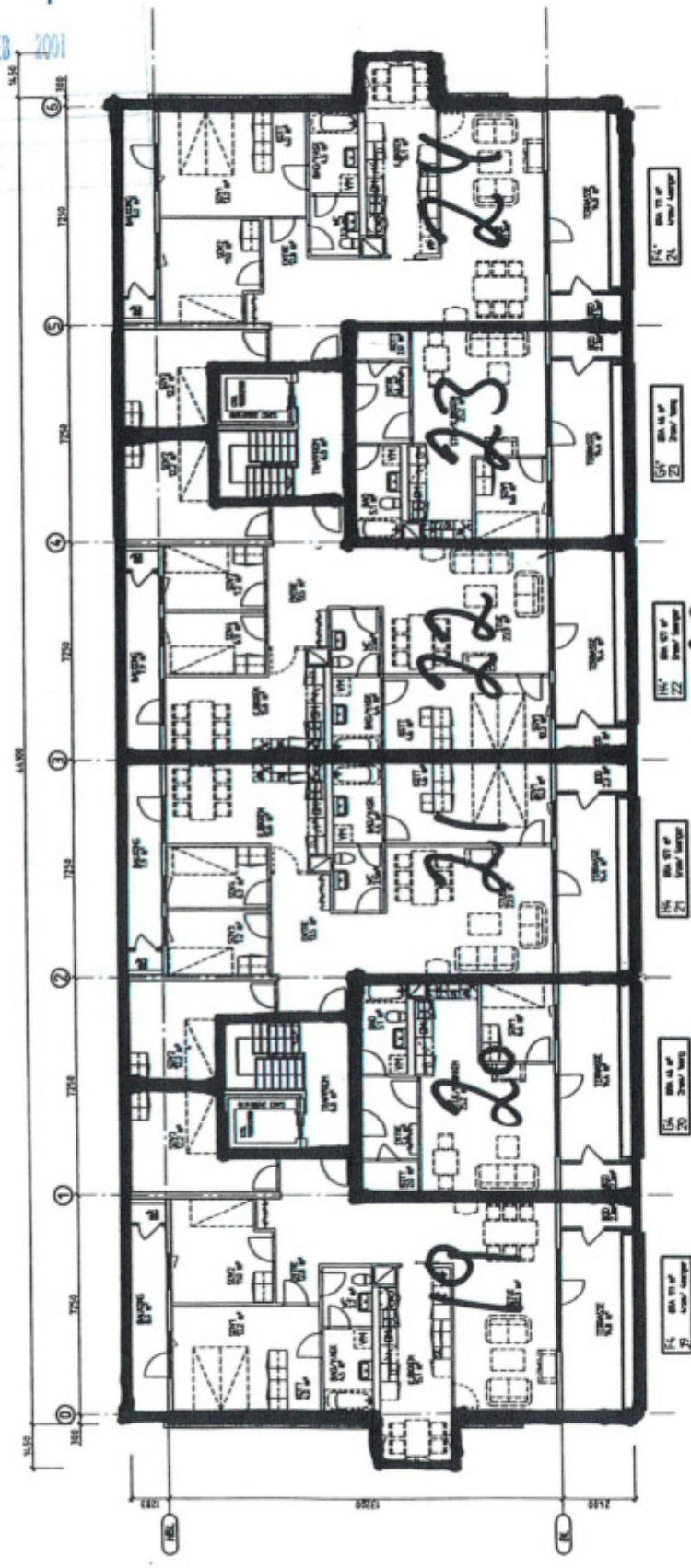
01/1307 4

0 6 FEB 2001

100/12

5.

Hus 96



PLAN 4.ETG.

6.

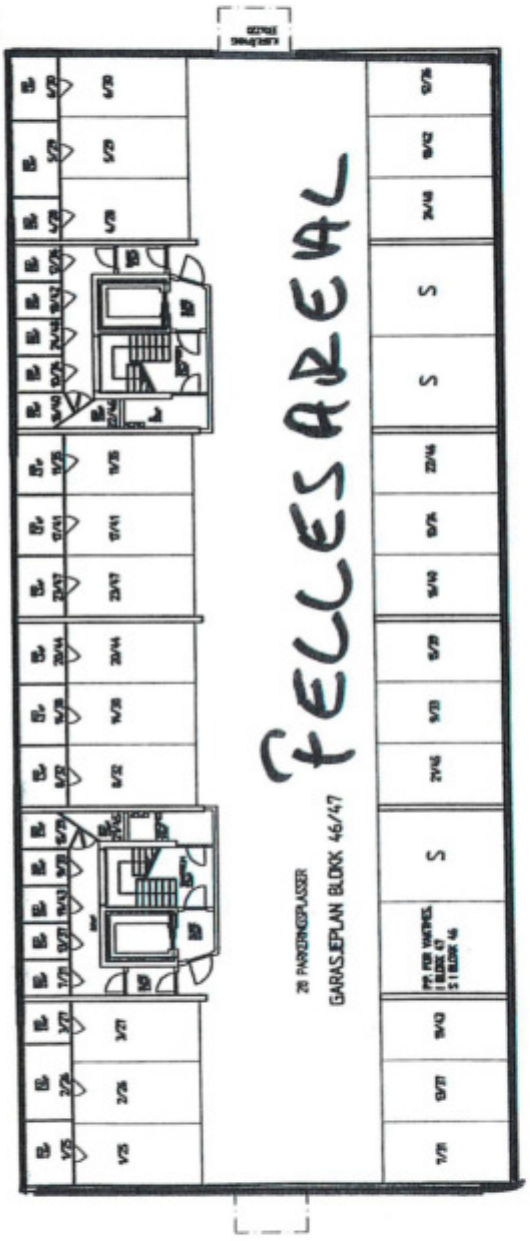
01/1307 4

0 6 FEB 2001

100/12

OKR

ÅSHEIMSKOG
Garasje–og bodplan



Hus 46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

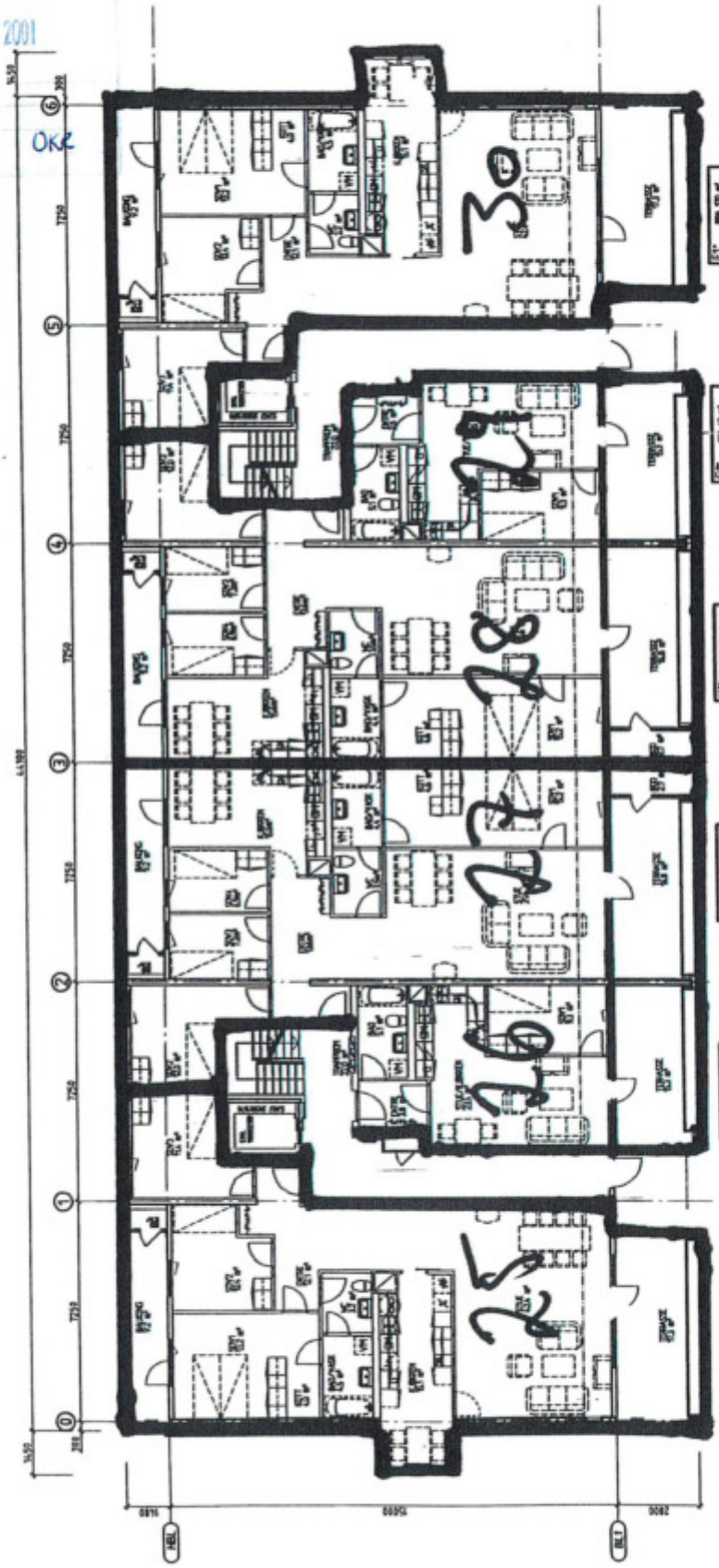
01/1307 4

0 8 FEB 2001

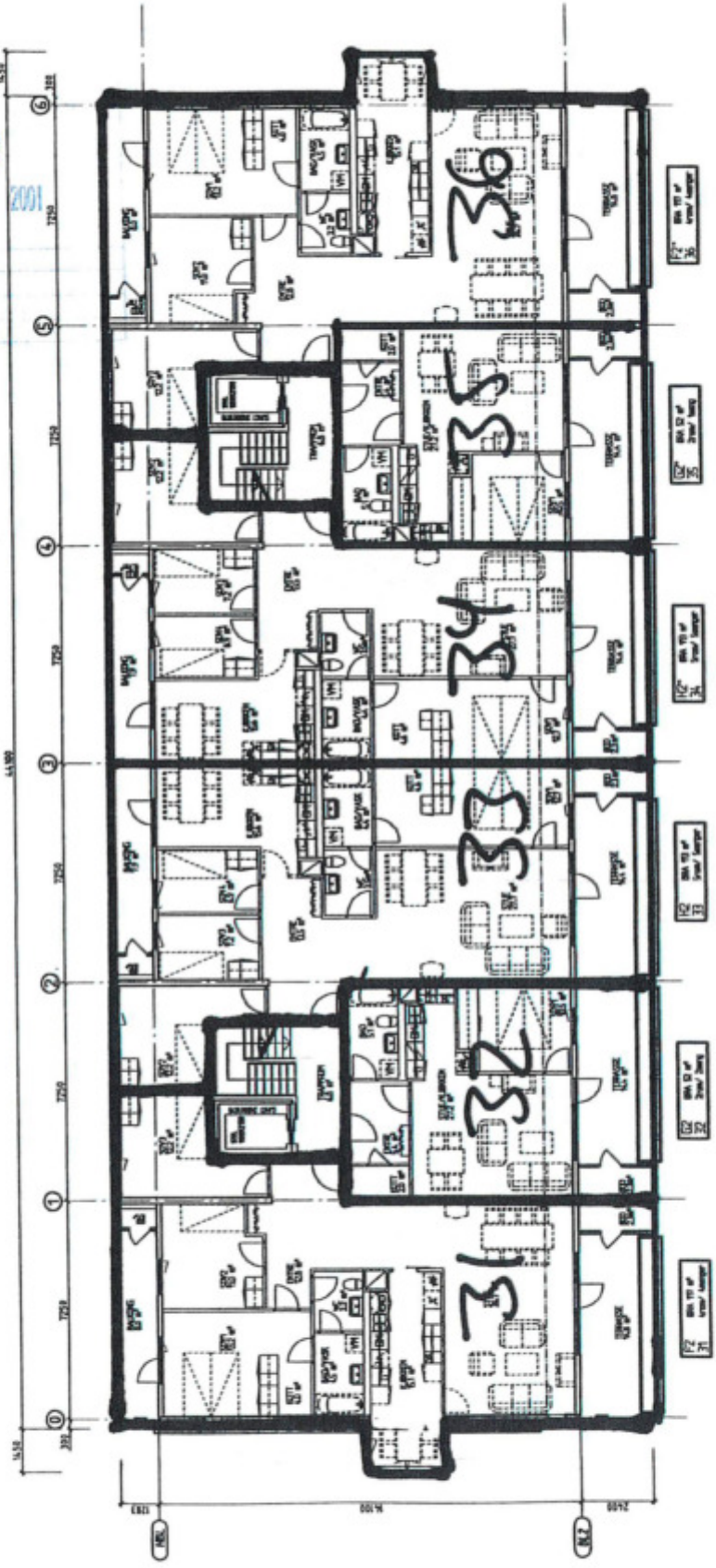
100/12

OK

7.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42



01/1307 4
0 6 FEB 2001
100/12

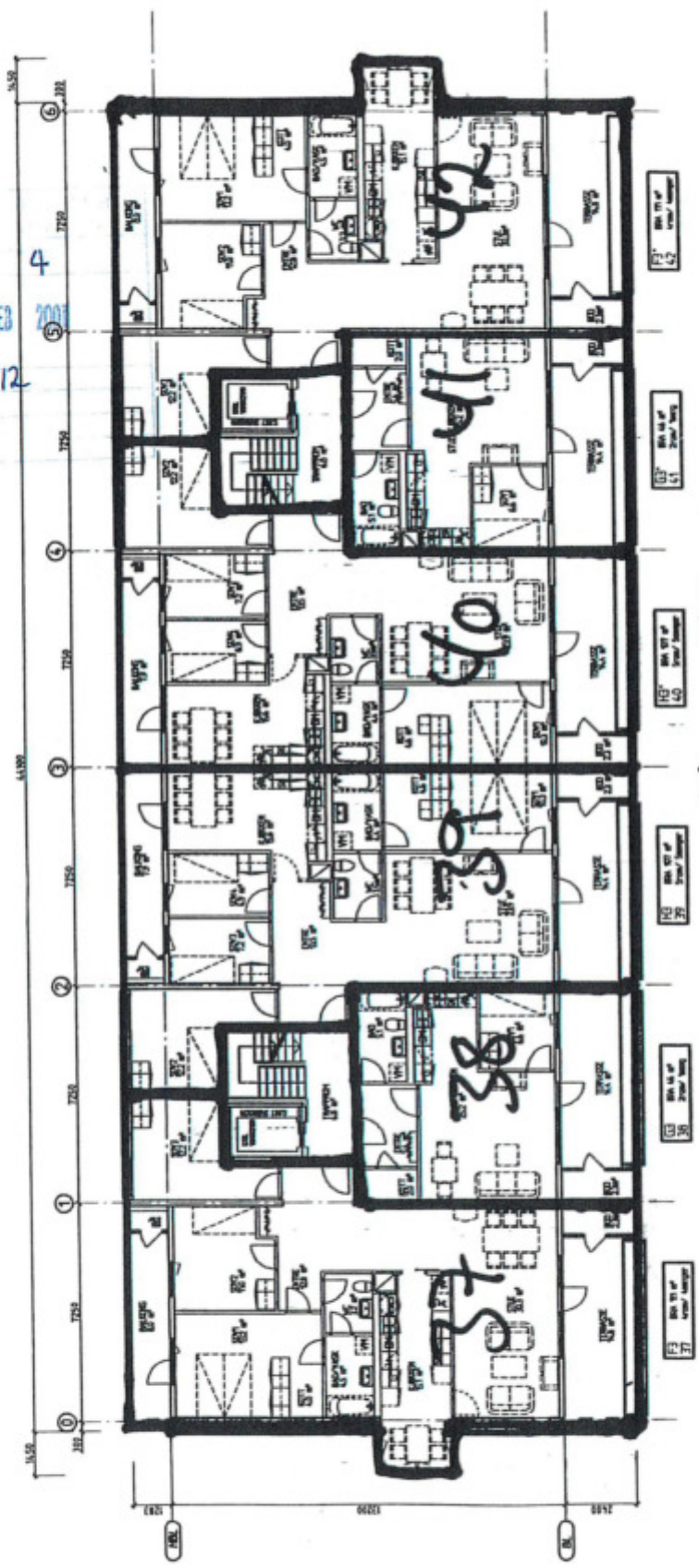
Q.
Hus 47

01/1307 4

FEB 2001

100/12

9.

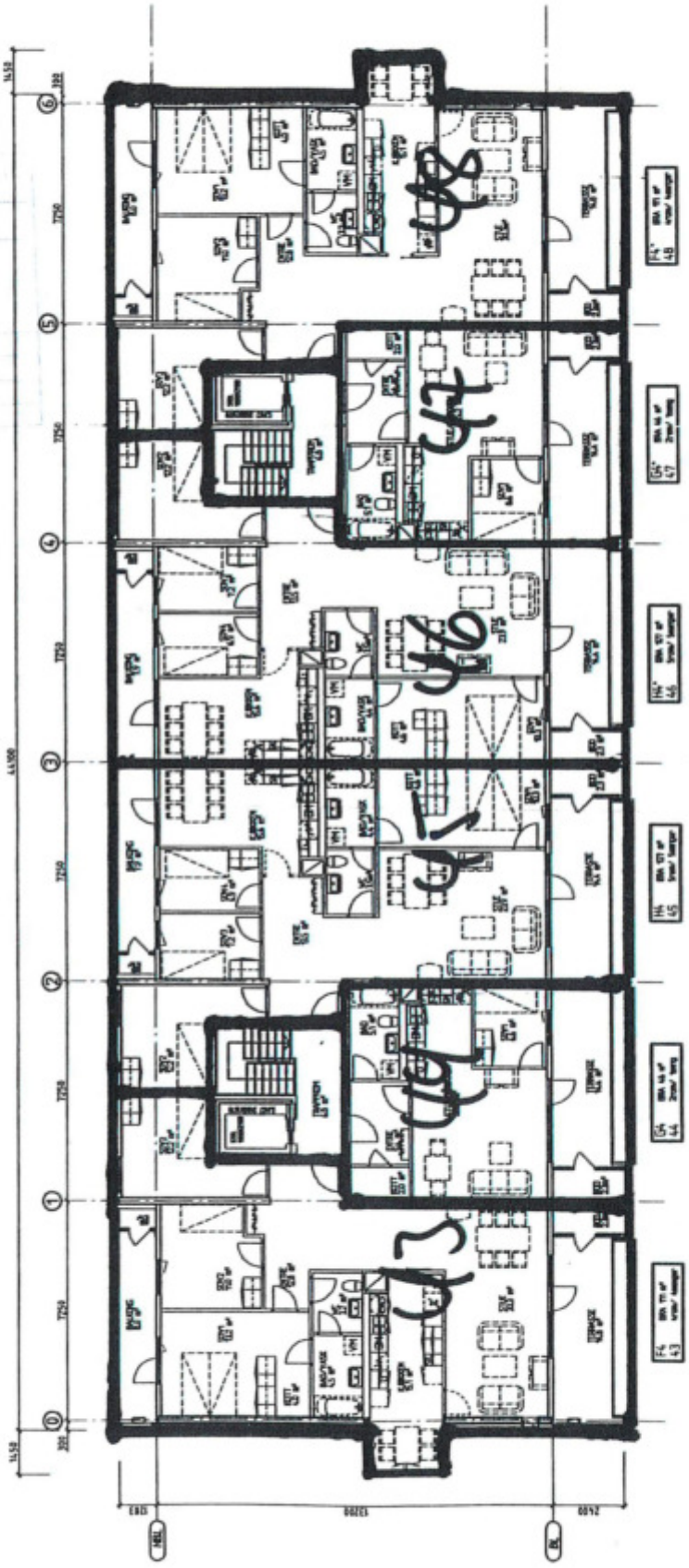


10.

01/1307 4

0 FEB 2001

100/12

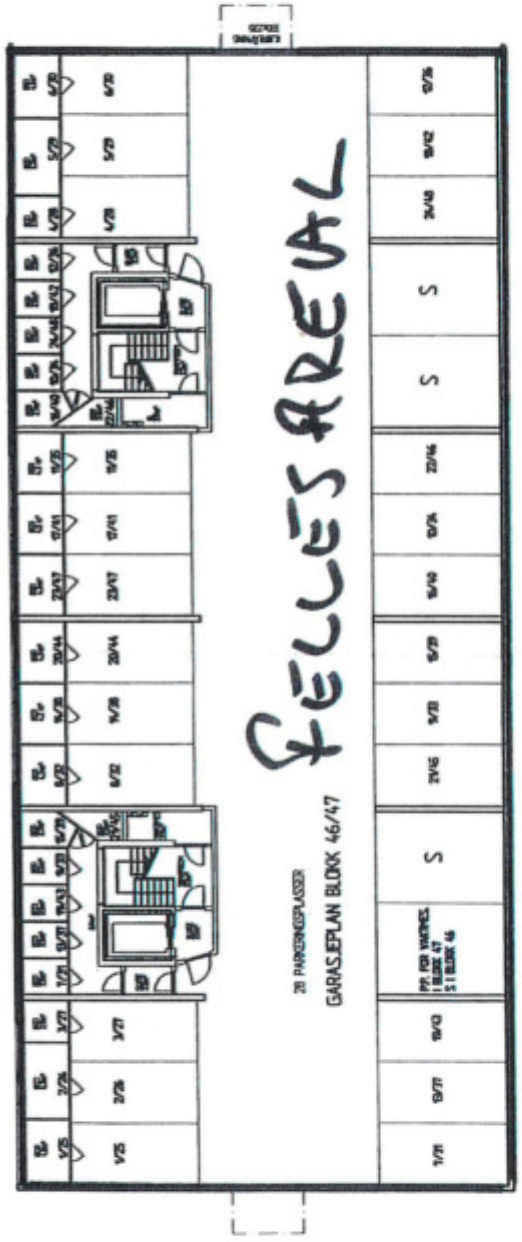


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

11.

01/1307 4
0 6 FEB 2001
100/12
OKR

ÅSHEIMSKOG
Garasje–og bodplan



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

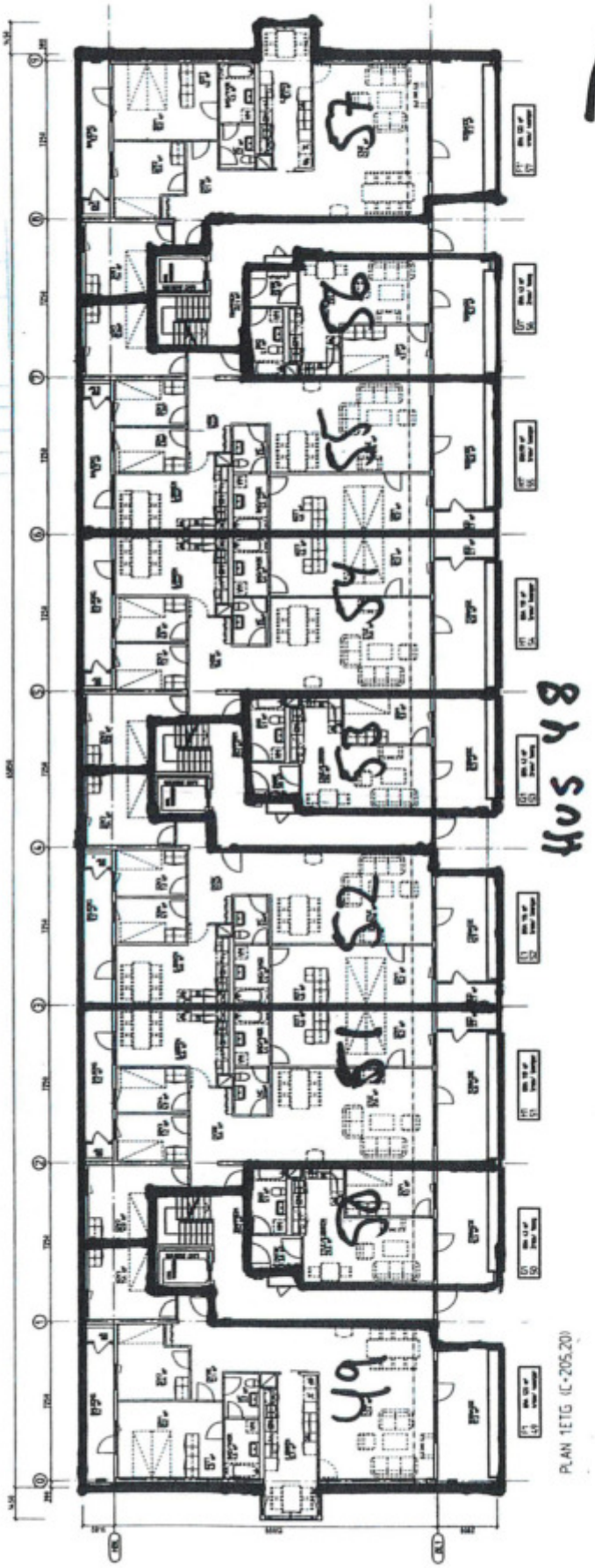
12.

01/1307 4

FEB 2001

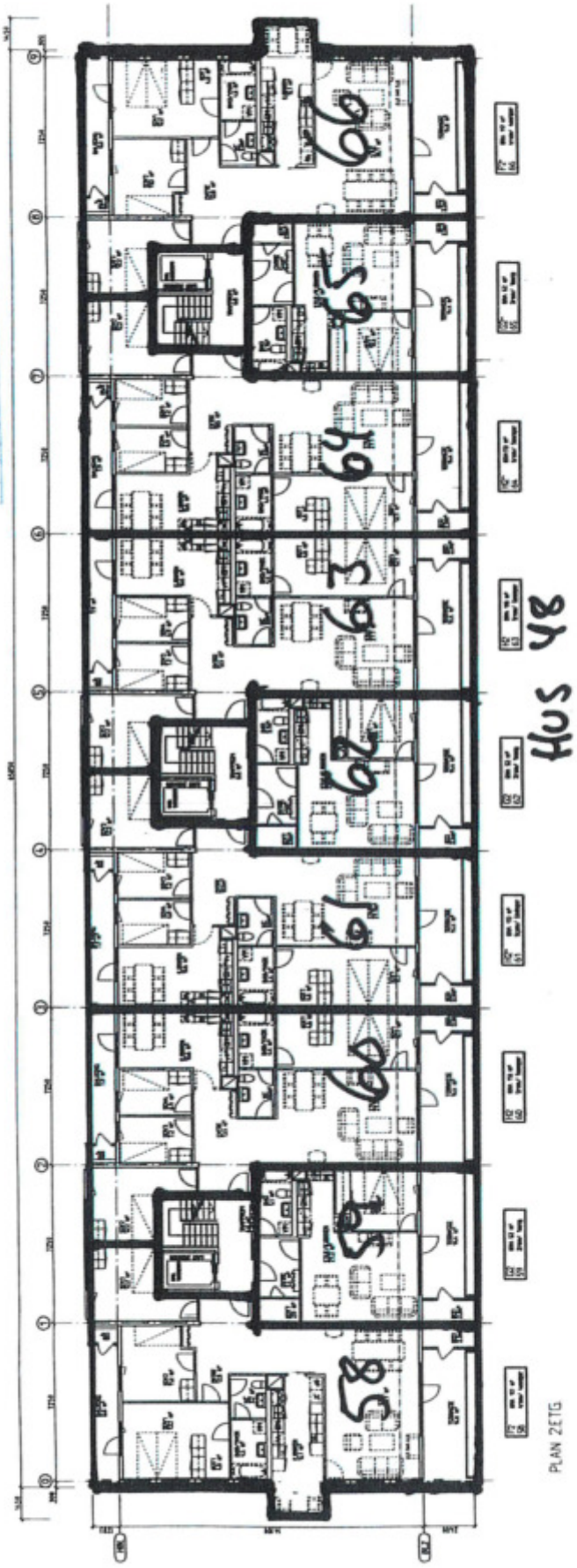
100/12

OKR



13.

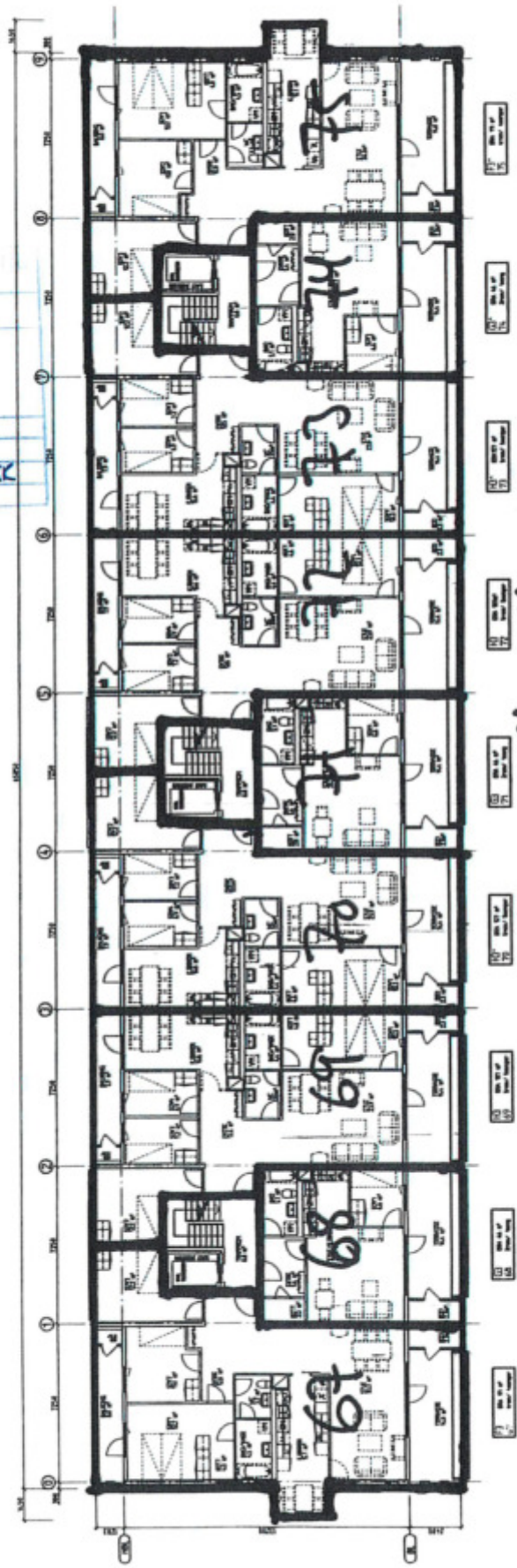
01/1307 4
08 FEB 2001
100/12
OKE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

14.

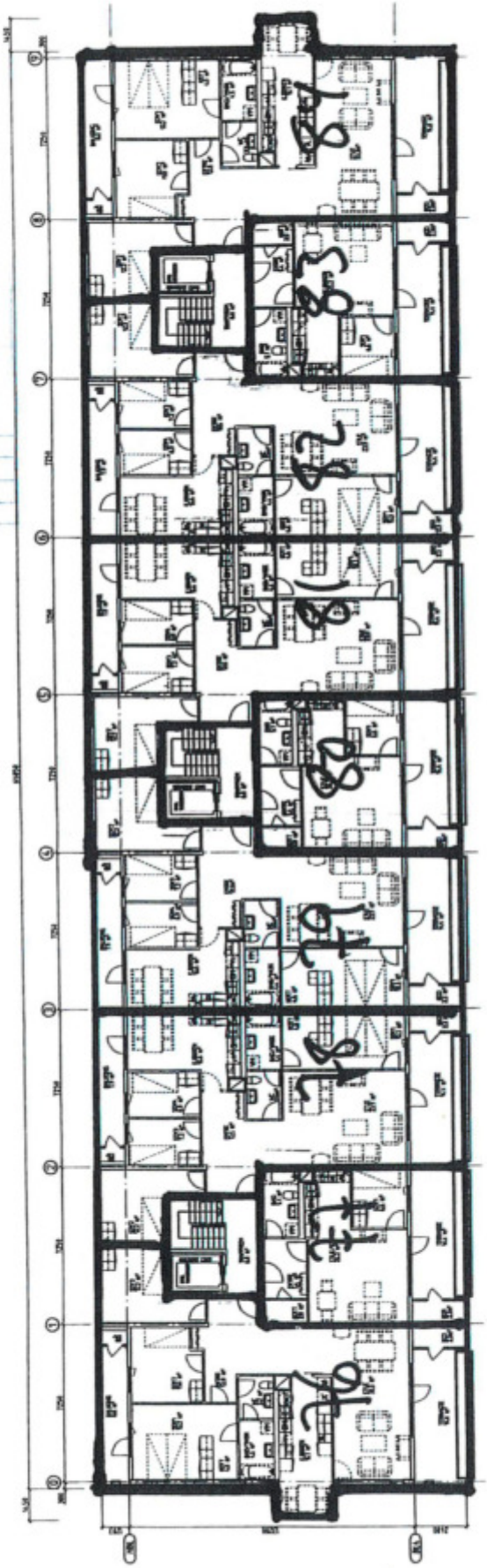
01/1307 4
08 FEB 2001
100/12
OKK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

15

01/1307 4
0 FEB 2001
100/12
OKR



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/7444/8
Uthentet 2025-05-07 10:42

16.

01/1307 4
08 FEB 2001
100/12
OKR



HUS 48

KARTUTSNITT

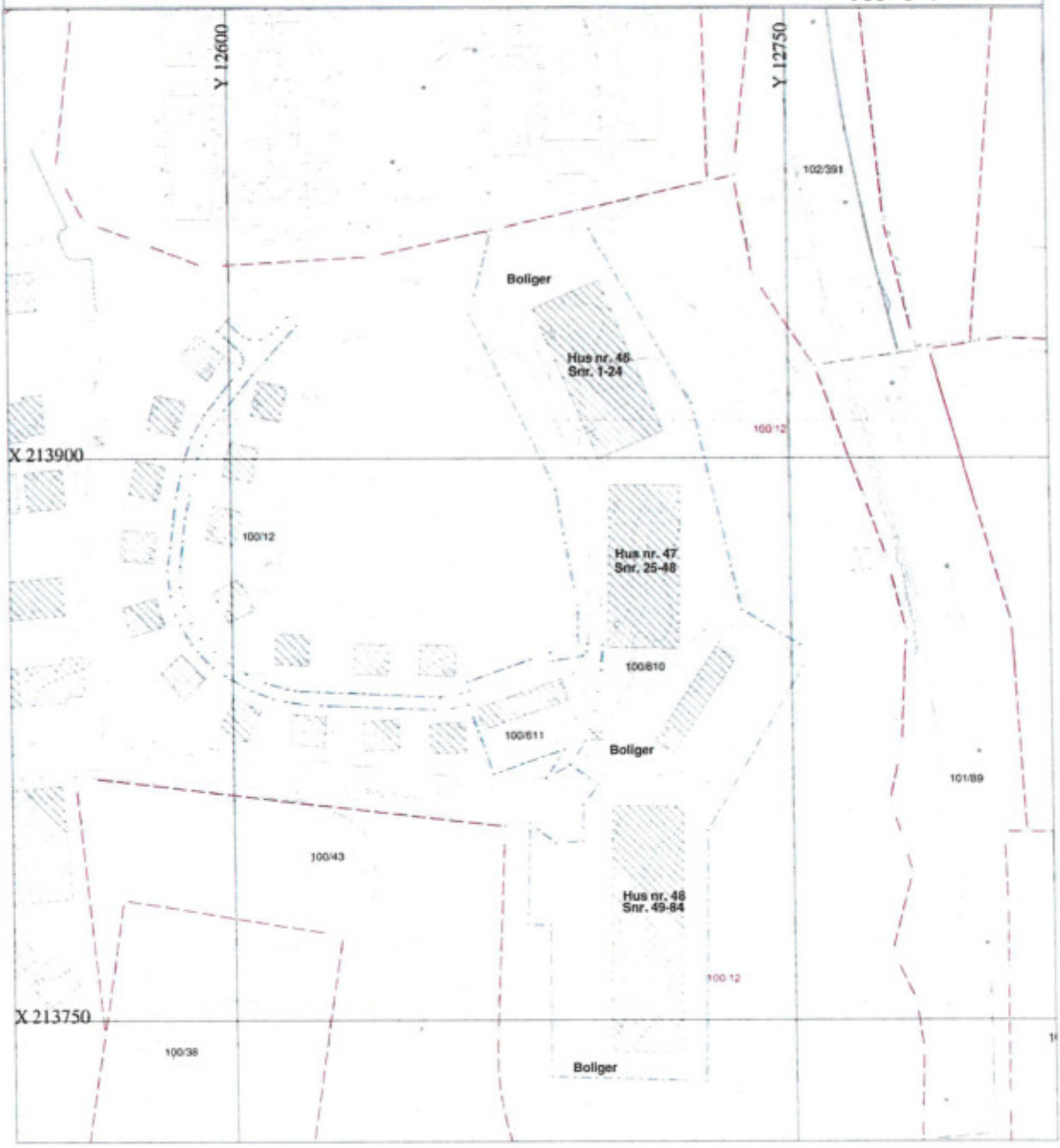
Eiendoms-seksjonering

LØRENSKOG KOMMUNE

Gnr/Bnr: 100/610 Målestokk: **1:1500**

Adresse: Åsheimveien 135-149 Dato: 02/05/01

Utbyggingstjenesten



LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsheimveien 139
Gnr. 100 Bnr. 610 Snr. 59 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0248

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 90 55 96 43

E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater