PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ORREVEGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkalling til gen.forsamling 2025

Protokoll fra gen.forsamling 2025

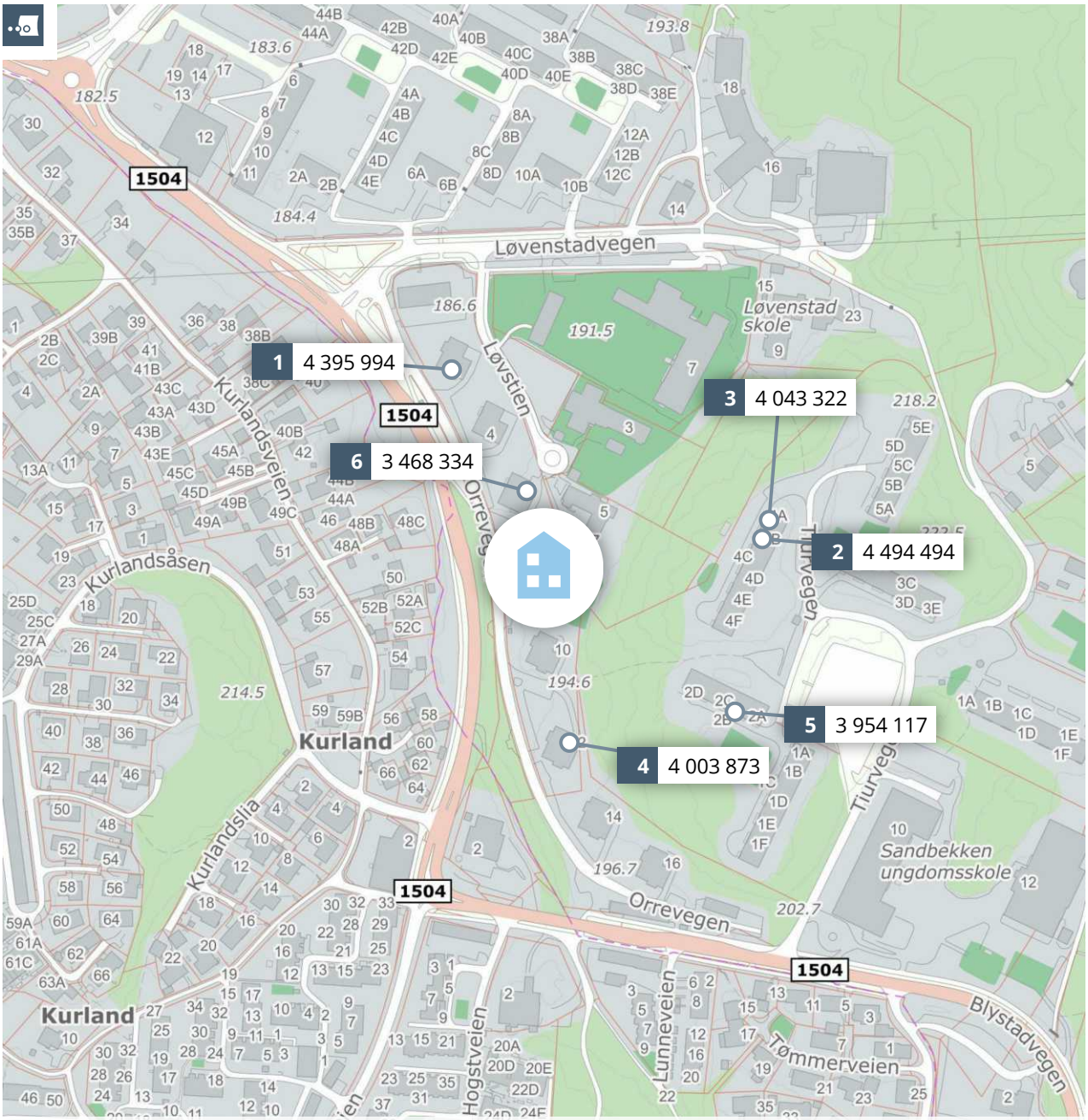
Informasjon fra Rælingen kommune

Ferdigattester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ORREVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 17.04.2026

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: Tom Andre Skarsbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 106 BNR 215 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Løvenstad 4

Verdivurdert til

3 600 000

203 873	3 803 873	51 392
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	6 905
Formue	19 772
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orrevegen 2									
	68 m²	1967	1. etg	2 sov	16.01.2025	3 990 000	**4 200 000**	195 994	4 395 994	**64 647**
2	Tiurvegen 4 B									
	71 m²	1969	3. etg	3 sov	08.01.2025	3 900 000	**4 250 000**	244 494	4 494 494	**63 303**
3	Tiurvegen 4 A									
	71 m²	1969	1. etg	2 sov	16.05.2025	3 900 000	**3 800 000**	243 322	4 043 322	**56 948**
4	Orrevegen 12									
	73 m²	1968	1. etg	3 sov	14.04.2026	3 800 000	**3 800 000**	203 873	4 003 873	**54 848**
5	Tiurvegen 2 B									
	73 m²	1969	3. etg	2 sov	16.02.2025	3 790 000	**3 700 000**	254 117	3 954 117	**54 166**
6	Orrevegen 6									
	56 m²	1967	3. etg	1 sov	06.11.2025	3 250 000	**3 300 000**	168 334	3 468 334	**61 935**

Orrevegen 8 er en praktisk 3/4 roms leilighet beliggende på Løvenstad. Leiligheten ligger i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte turmuligheter i Østmarka. Det er bussholdeplass rett i nærheten, så offentlig kommunikasjon fra området er lett tilgjengelig.

Kort fortalt
- Praktisk 3/4 roms leilighet
- Stue med utgang til innglasset balkong
- Pent kjøkken som var nytt i 2020
- Flislagt bad
- 3 soverom
- Rørfornying i regi av borettslaget ble gjort i 2024
- Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.
- Utvendig biloppstillingsplass med lademulighet
- Barnevennlig område med kort vei til skoler
- Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet

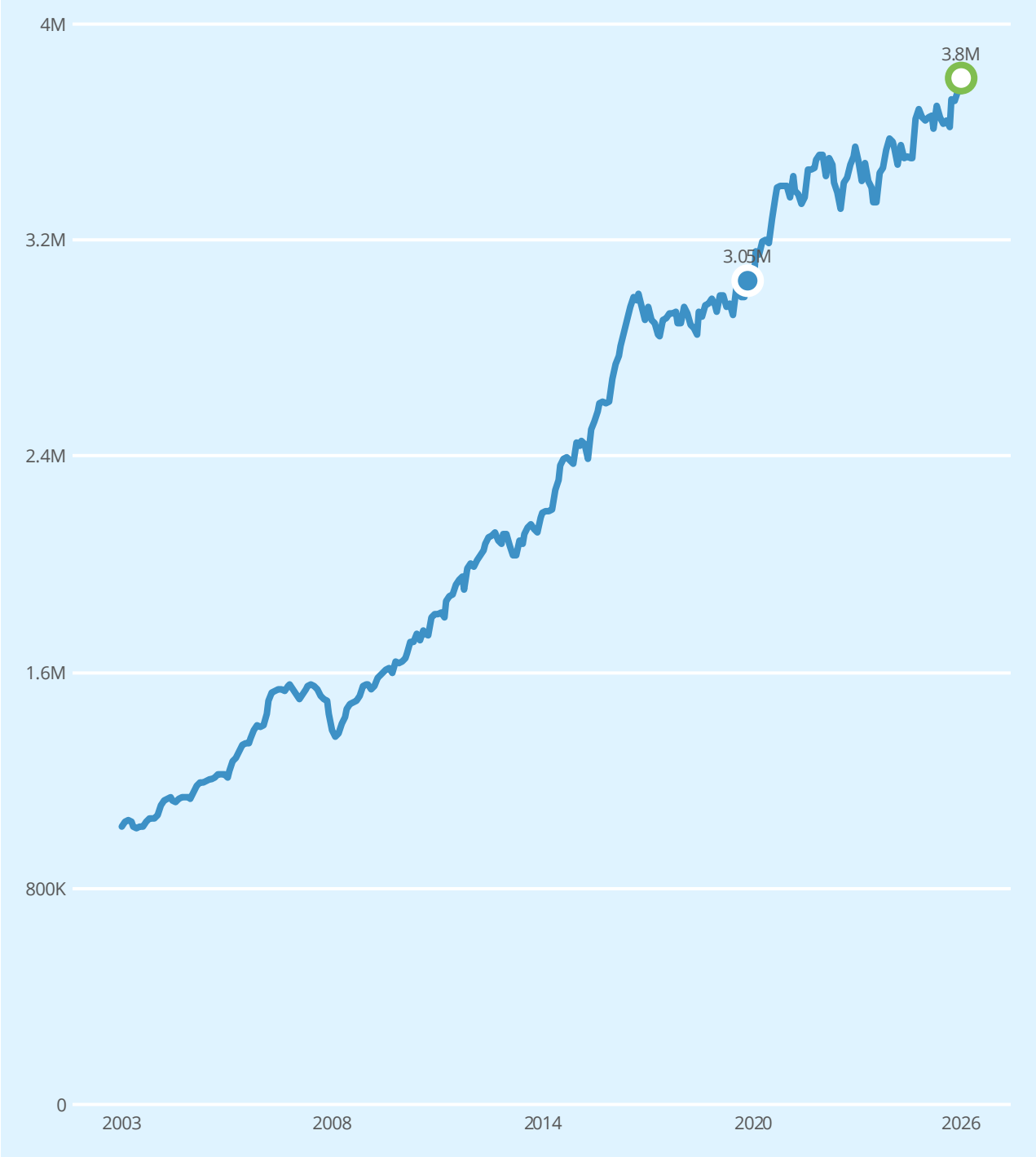
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.05.2020	29.05.2020	03.07.2020	2 700 000	2 900 000	149 595	3 049 595

Leiligheter til salgs i Løvenstad 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 489 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i Løvenstad 4 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3 695 000 Prisantydning i snitt
3 681 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 071 Løvenstad 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
54 973 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd

51 392 Orrevegen 8 Totalpris 3 803 000

Orrevegen 8
2006 Løvenstad

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1968
BRA:	86 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	10.3.2026 (Gyldig til 10.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	10	1	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Orrevegen 8
2006 Løvenstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40844

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tettesjikt i sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje (vindu tilknyttet kjøkken/balkongdør).
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Våtrom: Bad - Overflater	Dårlig og manglende fall mot sluk/risiko for at lekkasjevann trenger ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Elde/slitasje.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Vegger	Deler av panelplater i entrè/gang med dårlig innfesting.
Innvendige dører	Ufagmessig montering av soveromsdør.
Radon	Manglende radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Ikke vurdert grunnet manglende kompetanse.
Våtrom: Bad - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Ekstra soverom er etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2026

Rapportdato
10.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Børre Olsen-Olaussen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Pernille Olsen-Olaussen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 22.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Orrevegen 8, 2006 Løvenstad**

Kommunenr: **3224** Gårdsnr: **106** Bruksnr: **215** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **53** Leilighetsnr:

Byggeår: **1968** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong forblendet med teglstein og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 16729.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**81**	**74** Romfordeling: Entrè/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	**0**	**7**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**74**	**5**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2. Nr. 814. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e. I tillegg skap i felles kjølerom iflg. eier. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod/skap tilhører borettslagets fellesareal, og at boden/skapet således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet/skapet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong oppført i stål og betong, forankret til bygning. Dekke med teppe. Størrelse: 7,3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2005: innglassing og utvidelse av balkong.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Karmer utført i treverk og aluminium. Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2010 og 1988 (1 stk.). Balkongdør er datert 1988. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer er datert 2010 og 1988 (1 stk.). Balkongdør er datert 1988. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Vindu og balkongdør fra 1988 gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Nyere vinduer og entredør gis TG-1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 12 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2020.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Ekstra soverom er etablert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at rørfornying ble utført i regi av borettslaget i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder.

Eier opplyser at rørfornying ble utført i regi av borettslaget i 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Montering av waterguard med lekkasjestopp på kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2016: bytte av sikringer i sikringsskap. 2019: oppgradering av sikringsskap med ny hovedsikring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider utført inne i leiligheten.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det er registrert både jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Dette anses som et avvik fra dagens praksis for elektriske installasjoner, hvor det normalt ikke skal være en blanding av jordede og ujordede uttak innenfor samme rom eller område. Forholdet kan innebære økt risiko ved bruk av elektrisk utstyr som forutsetter jordet tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2017: nytt fjernvarmeanlegg og ny leverandør i alle blokker.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i ca. 1990.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Deler av gulv med dårlig og manglende fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til flis ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernssluk fra byggeår er etablert utenfor dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer.
Manglende tettesjikt i sluk gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet. Fortsatt dusjing i lukket kabinett frem til rehabilitering for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med toalett, dusjkabinett, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av sanitærutstyr og innredninger i forbindelse med rehabilitering av baderommet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte panelplater og tapet.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. Deler av panelplater i entrè/gang med dårlig innfesting gis TG-2.
Eier opplyser at oppført delevegg mellom stue og soverom står i spenn og er ikke festet til gulv/tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt smartpanel.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Oppsummering TG-2

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Ufagmessig montering av 1 soveromsdør. Skjevheter og dårlig innfesting ble registrert. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.16 Elvarme

Beskrivelse

Stråleovn på bad.
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse

Hyllesystemer i stål.
Garderobeskap.

Oppsummering TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.18 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering	**TG-2**
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Børre Olsen-Olaussen	Pernille Olsen-Olaussen

Gateadresse
Orrevegen 8

Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

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: 24260081

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

Beskrivelse: Lader på parkeringsplassen ute

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: 24260081

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: 24260081

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: 24260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børre Olsen Olaussen	eb7ef96d1f89a9022810fa3e7392c9f67607f7c0	06.03.2026 13:58:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Olsen Olaussen	b8b9076da248d1424b9d28bb46872703530d23cb	22.03.2026 11:16:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260081

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273317**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150451949**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 862 kWh**



Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD

Detaljering

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

Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Orrevegen 8

SKOLER

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km

SPORT

Løvenstad skole	5 min
Sandbekken fotballbane	6 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min
CrossFit Lillestrøm	6 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	23 min
Lillestrøm Torv	8 min
Boots apotek Strømmen	22 min
Vitusapotek Strømmen Storsenter	23 min
Strømmen Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	5 min 0.5 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

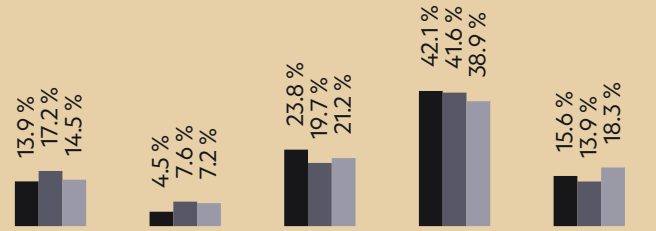
Coop Extra Kurlandsåsen	4 min
Coop Extra Løvenstad	6 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

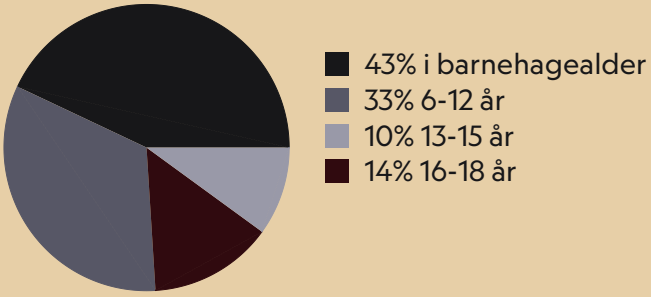
Coop Extra Kurlandsåsen	4 min
Coop Extra Løvenstad	6 min

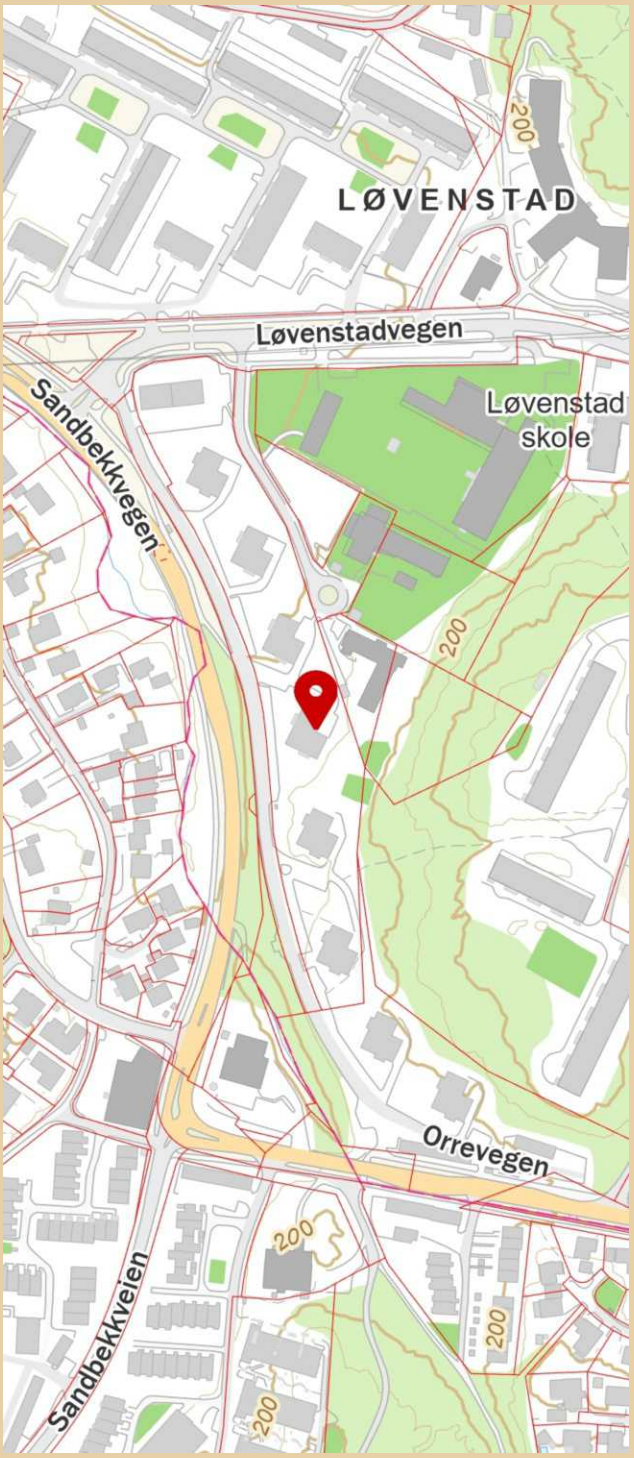
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løvenstad 4	647	357
Kommune: Rælingen	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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

Generert 26.03.26
Vår ref.: 406 / 53
Meglers ref.: 24260081

Boligopplysninger

Andel	53	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	406 Orrevegen Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Børre Olsen-Olaussen, Pernille Olsen-Olaussen	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.03.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003
Stipulerte avdrag	1 019	1 019	1 019	1 019	1 019	1 019
Stipulerte rentekostnader	883	883	883	883	883	883
Total	6 905	6 905	6 905	6 905	6 905	6 905

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	22 828 813	203 873	16.01.26 - 30.11.44

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	22 828 813	16.01.26 - 30.11.44

Selskap og eiendom

Selskap	406 Orrevegen Borettslag (orgnr. 952012827)
Antall enheter	128
Styrets e-post	Orrevegen@borimail.no
Styreleder	Cathrine Torp Olaussen (91690379)
Forsikring	IF (Polise SP4708413.1.4)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	106/215
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i selskapet) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 206 170,00	**Andre inntekter**	kr 36,00
Formue	kr 19 772,00	**Utgifter**	kr 11 846,00

Merknader

Styret har egen mailadresse: orrevegen@borimail.no Styretelefon 99 48 14 17

Låneopptak med kr 8 mill juli 2022 for rørfornying

Borettslaget består av 128 boenheter. Brl har eget garasjelag. Dyrehold, her må man søke styret om godkjenning og det må inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Se vedtekter pkt. 3. Det følger en oppmerket parkeringsplass pr. leilighet. Brl. eier gnr 106, bnr 215 og har fremfeste på bnr 216 og 289. Festetid til 1.1.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere.

Borettslaget er tilknyttet Akershus Energi

Vedtekter
for
Orrevegen borettslag

Org nr 952 012 827 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.2009, sist endret den 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Orrevegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. Orrevegen brl. omfatter 128 leiligheter med adressene Orrevegen 2-16.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. I Orrevegen borettslaget er det tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Det er max tillatt med 8 poter pr leilighet.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved mistanke om vannlekkasje skal styret kontaktes umiddelbart.
Dersom det skal gjøres arbeid på elektrisk anlegg, vann og -rør opplegg eller i våtrom, skal det utføres av autorisert personell iht gjeldende standarder. Ved bygningsmessige endringer som rivning eller flytting av vegger/døråpninger, eller ved fornying av bad, skal det innhentes godkjenning av styret i forkant av arbeidene. Det skal da legges ved dokumentasjon på hva som skal gjøres (minimum plantegninger som viser endringer), og ved endringer på våtrom skal navnet på firma som skal utføre endringene legges ved og det skal leveres dokumentasjon til styret etter utført arbeid som dokumenterer at arbeidene er gjort iht gjeldende standarder.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar (inklusive persienner i vindu i stuen og på soverom,

samt standard rullgardiner på balkongen), utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseier er ansvarlig for at det finnes røykvarslere plassert forskriftsmessig i leiligheten og at disse til enhver tid virker. Vider er andelseier ansvarlig for å sjekke at brannslukningsapparatet har rett trykk (innenfor grønt område i displayet), og gi beskjed til styret dersom det er behov for å bytte brannslukningsapparatet.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Reviderte ordensregler for Orrevegen borettslag

Revidert: mars 2026

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Det er i alles interesse at beboerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av beboers opptreden. Dette innebærer at beboerne plikter å respektere hverandres behov, arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Reglenes formål er å sikre beboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle andelseierne må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener og beplantninger.

Lek og ballspill er tillatt på borettslagets tomt. Mer omfattende og arrangerte ballspillkamper henvises til idrettsanlegg i nærområde. Det er alles ansvar å påse at plener og beplantning, fellesskapets hagemøbler og tilsvarende ikke blir ødelagt.

Ytre utsmykking (eksempelvis, belysning, parabol, maling, blomsterkasser, fuglebrett, skjøteledninger, vannslanger etc.) er ikke tillatt. Kun blomsterkasser fra Balco er tillatt å bruke som blomsterkasse. Kun nøytral, ikke-blinkende julebelysning er tillatt i høytiden.

Kull- og gassgrill på balkong er forbudt. Elektrisk grill er tillatt.

2. INDRE ORDEN

Felles vaskerom i kjeller skal rengjøres etter bruk.

Ansvaret for orden og renhold av fellesrom, snørydding foran ytterdørene og feiing om sommeren har beboerne etter tur. Det anbefales at blokkansvarlig setter opp lister for dette på felles oppslagstavle.

Skotøy, klær og gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene.

Søppel skal umiddelbart bæres ut og kastes i container og ikke hensettes i trappegang eller fellesarealer, heller ikke utenfor container. Det er tillatt å benytte containere ved andre blokker i borettslaget dersom egen container er full.

Alle beboere har ansvar for at ytterdørene og kjellerdørene alltid er låst. Dette av hensyn til sikkerheten. Dersom en setter opp ytterdøren for kortere perioder ifm inn og utlasting, må en sørge for at alt fungerer som normalt etter bruk. Ytterdøren kan åpnes ved å sette i nøkkelen i og vri den til en side i nøkkelbryteren ute på veggen, da vil døren holdes åpen så lenge nøkkelen står i låsen. Alternativt kan kontakten til døren dras ut. Denne må da settes på plass etterpå og du må forsikre deg om at døren virker som normalt. Dørene blir ødelagt av å bli satt opp med tvang med kontakten i.
Dørene til kjeller skal holdes lukket og låst hele døgnet da dette er branndører.
Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lyset etter bruk.

Vinterlagring av sykler (ikke motorkjøretøyer), dekk, felles hagemøbler og barnevogner kan lagres i dertil egnede fellesrom iht blokkansvarlig sine anvisninger. Andre bruksgjenstander skal oppbevares i den bod som disponeres av den enkelte beboer. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgte og forelegges styret til godkjenning.

Opplegg for vaskemaskin/oppvaskmaskin mm i den enkelte leilighet må monteres forskriftmessig av autoriserte fagfolk.

Det er forbudt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftkanalene da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet og det kan utgjøre en brannfare. Den enkelte beboer vil gjøres økonomisk ansvarlig for å utbedre ureglementerte tilkoblinger til luftekanalene.

3. UTSTYR SOM SKAL FØLGE LEILIGHETEN VED SALG

Ved salg av leiligheter skal følgende utstyr følge med:

- TV boks og ruter
- Brannslukningsapparat og ev brannteppe
- Korrekt monterte brannvarslere
- Rullgardiner i alle vinduer på balkong
- Innvendige persienner
- Vaskebrikke og nøkkel til denne
- Postkassenøkkel
- Nøkkel til hoveddør

Dersom dette ikke er i orden ved overtakelse av leilighet ifm salg, er dette et anliggende mellom kjøper og selger av leiligheten.

4. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Avtale skal signeres av beboer og overholdes.

- Det kan max være 8 poter pr husstand
- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område

- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes
- Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.
  Dyreholdet må ikke medføre vesentlige ulemper for andre beboere som støy (bjeffing) eller lukt

Se vedlegg 1.

5. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre spesielt støyende aktiviteter skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, kl 17.00 på lørdager og ikke på søndager og helligdager.

Om du skal ha fest eller andre høylytte aktiviteter i andelsleiligheten, må de andre andelseierne varsles skriftlig minst fem dager i forkant. Det skal varsles skriftlig ved oppslag på tavlene ved inngangen.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å leke, bråke eller overnatte i kjeller og oppgang.

Motto til borettslaget er «å bry oss om - ikke bry oss med». Før styret varsles skal du selv ta opp saken med den det gjelder på en ordentlig måte. Dersom dette er et vedvarende problem, kan styret kontaktes.

5. PARKERING

Andelseiers kjøretøy skal kun parkeres på anvist plass. Den enkelte beboer er tildelt en parkeringsplass med samme nummer som andelsnummeret på leiligheten i borettslaget. Parkering på andre steder (eksempelvis grøntanlegg) medfører kontrollavgift og borttauing for eiers regning.

Gjesteparkering er kun forbeholdt gjester. Kjøretøyet kan kun stå på gjesteparkeringen i tre sammenhengende døgn, selv om det flyttes i perioden. Etter dette må kjøretøyet være borte i ett døgn, før ny parkeringsperiode kan påbegynnes. Gjester kan parkere lovlig på to måter på gjesteparkering. Enten med gyldig parkeringsbevis fra Orrevegen borettslag som må ligge godt synlig i frontruta. Eller det kan bookes elektronisk gjennom nettsiden:

http:www.gjest.p-service.no.
Logg inn med brukernavn: *2197*
Passord *12345*

for å registrere gjestens bil. Beboere vil bli ilagt bot om beboer selv bruker gjesteparkeringene.

Firmabiler kan parkere på gjesteparkering mellom kl. 07.00 t.o.m 01.00 alle dager. Firmabiler kan ikke parkere på gjesteparkeringen mellom kl. 01.00-07.00.

HC-plasser er reservert for motorkjøretøy som er utstyrt med dispensasjon for å kunne benytte offentlige HC-plasser. Disse kan kun benyttes i tre timer. HC-bevis må være plassert godt synlig i frontruta. Ved særskilte behov for å benytte HC-plassen en lengre periode, kan en egen avtale inngås med styret.

Leieplass er kun forbeholdt beboere med egen avtale. Skjema for søknad av leieplass ligger vedlagt ordensreglene. Ferdig utfylt skjema sendes styret i Orrevegen borettslag. Et gyldig parkeringsbevis for leieplass må legges synlig i frontruta. Normalt vil en prioritere søknader fra dem som bor flere i en leilighet og har to biler. De som har garasjeplass i tillegg til sin faste parkeringsplass vil normalt ikke prioriteres til leieplasser.

Eierne av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal selv fjerne dette fra borettslagets område. Hvis kjøretøyet ikke fjerners innen rimelig tid, vil styret bestille borttauing på andelseiers regning.

Det pålegges alle beboere å orientere sine gjester og besøkende om parkeringsbestemmelsene.

Hensetting av campingvogner, tilhengere og lignende på alle parkeringsplasser, samt på grøntanlegget og lignende, medfører kontrollavgift og borttauing for eiers regning.

Nødvendig av- og pålessing med kjøretøy foran blokkene tillates så fremt det er er synlig aktivitet i og rundt kjøretøyet.

Ved overtredelse av punktene som medfører borttauing må eier av kjøretøyet dekke omkostningene for borttauingen.

Forespørsel om dispensasjon fra alle overnevnte parkeringsbestemmelser, må søkes skriftlig via styret.

Ved overtredelser av borettslagets parkeringsbestemmelser, vil borttauing bli iverksatt uten ytterligere varsel.

6. KOMMUNIKASJON MED BEBOERE

Kommunikasjon mellom styret og beboere foregår gjennom oppslag på korktavler ved inngangen til hver blokk, gjennom nyhetsbrev til beboerne, og gjennom facebooksiden Orrevegen Borettslag. Facebook gruppen gir rask info til beboere som for eksempel om strømbrudd, feil på tv signaler, brøyting mm.
Styret ønsker at beboere logger seg inn på bori.portal.bbl.no og oppretter en profil der på Orrevegen borettslag og krysser av for å tillate elektronisk kommunikasjon. På den måten kan styret kommunisere elektronisk med beboere. Det vil være mulig å hente ned årshjul for borettslaget, dokumenter som vedtekter, ordensregler og skjemaer for søknader mm.

7. TILLITSVALGTE

Som et ledd i den daglige funksjon av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboere og styret.

8. GENERELT

Andelseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseierne er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler m/ vedlegg er en del av andelseierkontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av eierforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitsvalgt og/eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innhold av disse reglene.

4. mars 2020
Orrevegen Borettslag
STYRET

Vedlegg: 1. Kontrakt mellom borettslaget og beboeren om dyrehold.
Vedlegg: 2. Søknadsskjema for leieparkeringsplasser
Vedlegg: 3. Oversikt over leieparkeringsplasser i borettslaget
Vedlegg: 4. Prosedyre for booking av gjesteparkeringsplasser

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orrevegen Borettslag avholdes 19.03.2026
Kl 18.00, sted: Sandbekken skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSMELDING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Orrevegen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19.03.2026.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2025

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere (Se vedlegg)
1) Kutting av trær
2) Endring av ordensregler/dyrehold
3) Tider for oppussing

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlem for 2 år
B) Valg av varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Valg av delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling

Orrevegen Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Cathrine Olaussen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Hermen Bredde	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Knut Årnes	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Bernd Lohse	(valgt for 1 år i 2024)
	: Stine Larsen	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Delegat	: Cathrine Olaussen, Kristina Engbretsen(Knut Årnes) og Herman Bredde
Vara delegat	: Ingen varadelegater

SELSKAPSINFORMASJON

Orrevegen Borettslag ble stiftet 16.05.1966 og har organisasjonsnummer 952012827.

Borettslaget består av 128 boligseksjoner, fordelt på 8 bygninger.

Eiendommen har gnr. 106, bnr. 215 i Rælingen kommune. Og gnr. 106, bnr. 216 som festes av Per Oppegaards arvinger. Festetiden er frem til 01.01.2063

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

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 ordinære styremøter. Vi har også hatt løpende koordinerings møter/befaring med leverandører og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Norgespris på strøm og fjernvarme*
- *2 halvårlige Info skriv*
- *Forhandlet rente på lån*
- *1 Dugnad*
- *Jobbet å få nye vaktmestere, blir nytt fra vår 2026*
- *Tatt inn bygnings inspektør grunnet klage fra tidligere andels eier på selve konstruksjon av bygget. Og tatt dette videre med rælingen kommune. Alt er ok.*

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

Godkjent av styret, den 19.03.2025.

Orrevegen Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 307 224	8 471 058	9 310 200	9 310 200
Annen driftsinntekt	2	88 346	58 597	11 000	81 000
Sum driftsinntekter		**9 395 570**	**8 529 655**	**9 321 200**	**9 391 200**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	340 000	290 000
Avskrivninger		14 540	15 411	0	0
Konsulenttjenester	4	301 596	263 127	300 000	306 000
Kontingenter	5	52 230	52 230	52 800	53 000
Rep og vedlikehold	6	586 211	220 514	294 000	304 000
Forsikringer		370 089	333 610	366 000	376 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 880 607	1 761 493	2 119 000	2 224 999
Energi og fyring	8	1 572 406	1 634 310	1 610 000	1 400 000
Kabel-TV og telefoni	9	807 570	703 398	714 000	800 000
Driftskostnader	10	511 314	483 435	464 000	475 000
Leiekostnader		0	1 536	0	0
Andre driftskostnader	11	111 979	127 437	114 000	135 000
Sum driftskostnader		**6 493 792**	**5 881 751**	**6 373 800**	**6 363 999**
Driftsresultat før finansposter		**2 901 778**	**2 647 903**	**2 947 400**	**3 027 201**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 084	2 762	0	0
Finanskostnad		1 326 359	1 384 610	1 413 000	1 186 000
Sum finansposter		**-1 322 275**	**-1 381 848**	**-1 413 000**	**-1 186 000**
Årsresultat		**1 579 503**	**1 266 055**	**1 534 400**	**1 841 201**
Overført udekket tap	13	1 579 503	1 266 055	0	0
Sum disponering		**1 579 503**	**1 266 055**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 16	15 413 828	15 413 828
Tomt	12, 16	145 977	145 977
Andre driftsmidler	12	65 977	80 517
Sum varige driftsmidler		15 625 782	15 640 322
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 625 782**	**15 640 322**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		290 267	226 399
Kundefordringer		0	41 902
Sum fordringer		290 267	268 300
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 276 457	1 413 222
Sum omløpsmidler		**2 566 724**	**1 681 522**
SUM EIENDELER		**18 192 506**	**17 321 844**

Balanse 31.12.2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Udekket tap	13	-7 535 962	-9 115 465
Sum egenkapital		**-7 523 162**	**-9 102 665**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 16	22 828 268	23 627 257
Borettsinnskudd	16	2 528 000	2 528 000
Sum langsiktig gjeld		25 356 268	26 155 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 938	247 760
Annen kortsiktig gjeld	17	28 462	21 492
Sum kortsiktig gjeld		359 400	269 252
Sum gjeld		**25 715 668**	**26 424 509**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 192 506**	**17 321 844**

Orrevegen Borettslag

Cathrine Torp Olaussen	Herman Austad Bredde	Knut Bakken Årnes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.106.216, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	7 062 528	6 384 000	7 062 200	6 722 400
Stipulerte renter	1 413 504	1 299 840	1 413 000	1 186 000
Stipulerte avdrag	801 792	749 568	802 000	1 368 800
Parkeringsplasser	29 400	36 600	33 000	33 000
Forsikring	0	1 050	0	0
Sum felleskostnader	**9 307 224**	**8 471 058**	**9 310 200**	**9 310 200**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	1 000	1 000
Andre inntekter	8 000	2 000	10 000	10 000
El bil/ladeanlegg	80 346	56 597	0	70 000
Sum andre driftsinntekter	**88 346**	**58 597**	**11 000**	**81 000**

Andre inntekter gjelder innbetaling for montering av persienner i boenheter.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	300 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	38 000	38 000
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	0	2 000	2 000
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**340 000**	**290 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 500	6 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	237 665	226 780	225 000	230 000
Andre forvaltningstjenester	4 405	12 115	6 000	6 000
Juridisk bistand	0	0	11 000	11 000
Teknisk bistand	11 619	0	11 000	11 000
HMS	23 675	0	20 000	20 000
Vakthold	17 732	17 732	19 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**301 596**	**263 127**	**300 000**	**306 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	7 430	7 430	8 000	8 000
Kontingent BORI	44 800	44 800	44 800	45 000
Sum kontingenter	**52 230**	**52 230**	**52 800**	**53 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	266 541	61 772	160 000	200 000
Vedlikehold VVS	116 070	105 467	53 000	30 000
Vedlikehold elektro	9 960	28 488	21 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	9 271	8 867	21 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	60 364	14 152	15 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	108 950	1 444	11 000	11 000
Dugnadskostnader	3 055	326	3 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**586 211**	**220 514**	**294 000**	**304 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 854 954	1 744 156	2 100 000	2 199 999
Festeavgift	25 653	17 337	19 000	25 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 880 607**	**1 761 493**	**2 119 000**	**2 224 999**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	208 077	168 245	210 000	200 000
Fjernvarme	1 364 329	1 412 080	1 400 000	1 200 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	53 986	0	0
Sum energi og fyring	**1 572 406**	**1 634 310**	**1 610 000**	**1 400 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	807 380	701 396	714 000	800 000
Telefon	190	2 002	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**807 570**	**703 398**	**714 000**	**800 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	217 008	230 811	190 000	200 000
Renholdstjenester	194 118	184 470	200 000	200 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	100 188	68 154	74 000	75 000
Sum driftskostnader	**511 314**	**483 435**	**464 000**	**475 000**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	1 651	0	0	5 000
Skadedyrbekjempelse	18 650	16 602	16 000	16 000
Søppeltømming/container	19 885	55 459	30 000	30 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	3 000	2 000
Renholdsartikler	0	0	2 000	1 000
Verktøy og redskaper	0	3 192	6 000	5 000
Inventar	38 550	0	11 000	40 000
Datautstyr og programvare	1 890	0	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	9 666	27 437	20 000	10 000
Annet driftsmateriale	5 066	500	6 000	6 000
Kontorrekvisita	999	1 199	4 000	4 000
Lisenser/software	1 559	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	0	10 677	2 000	2 000
Velferdskostnader	0	47	0	0
Annen kontorkostnad	1 952	0	0	0
Porto	0	55	2 000	2 000
Gave, ikke	4 000	4 000	6 000	6 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	8 270	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**111 979**	**127 437**	**114 000**	**135 000**

Note 12 Anleggsmidler

	Vaskemaskin 2017	Vaskemaskin 2016	Vaskemaskin 2005	Vaskemaskin SF10
Anskaffelseskost pr.01.01	39 048	70 923	30 045	52 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 048	70 923	30 045	52 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 048	70 923	30 045	870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	51 379
Anskaffelsesår	2017	2016	2005	2024

	Vaskeri Miele med kort 8 maski	Tørketrommel 2010	IDR 195 Tørketrommel 03-2022	CW10 Vaskemaskin demo mod
Anskaffelseskost pr.01.01	337 274	29 450	42 038	30 662
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	337 274	29 450	42 038	30 662
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	8 407	6 132

Akk. av- og nedskr. pr.31.12	337 274	29 450	31 528	26 574
Bokført verdi pr.31.12	0	0	10 509	4 088
Anskaffelsesår	2012	2010	2022	2021

	Senrifuge	**Vaskemaskin 2008**
Anskaffelseskost pr.01.01	25 050	34 578
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 050	34 578
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 050	34 578
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2004	2008

	Tomter	**Bygninger**
Anskaffelseskost pr.01.01	145 977	15 413 828
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	145 977	15 413 828
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	145 977	15 413 828
Anskaffelsesår	1968	1968

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

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-9 115 465	-10 381 520
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 579 503	1 266 055
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 535 962	-9 115 465
Udekket tap 31.12	-7 535 962	-9 115 465

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	20 930 352	21 662 914
Pantelån	1 897 916	1 964 343
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**22 828 268**	**23 627 257**

Note 15 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660151661	96660161004
Opptaksår	2022	2023
Rentesats	5,35	5,35
Beregnet innfridd	**25.08.2042**	**01.09.2042**
Opprinnelig lånebeløp	23 000 000	2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 335 990	35 567
Nedbetalt i år	732 562	66 517
Innbetalt IN i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12	**20 931 448**	**1 897 916**
Saldo 5 år frem i tid	0	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**20 931 448**	**1 897 916**

Det er innvilget ett år avdragsfrihet på begge lån fra 1.6.2024.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 356 268	26 155 257
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 559 805	15 559 805
Pant og sikkerhetsstillelse	27 528 000	27 528 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	3 083	3 683
Andre påløpte kostnader	21 939	17 809
Forskuddsbetalt husleie	3 441	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 462**	**21 492**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2026.

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 412 270**	**486 157**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 579 503	1 266 055
Tilbakeføring av avskrivning	14 540	15 411
Årets investeringer	0	-52 250
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-798 989	-303 103
B. Årets endring i disponible midler	795 054	926 113
C. Disponible midler 31.12	**2 207 324**	**1 412 270**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 566 724	1 681 522
- Kortsiktig gjeld	359 400	269 252
= Disponible midler 31.12	**2 207 324**	**1 412 270**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Årnes, Knut Bakken	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Årnes, Knut Bakken

Navn	Dato
Olaussen, Cathrine Torp	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Olaussen, Cathrine Torp

Navn	Dato
Bredde, Herman Austad	**2026-02-26**

Identifikasjon

bankID Bredde, Herman Austad

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Orrevegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orrevegen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 579 503. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2026
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 27.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

27.02.2026 17:20:53

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sak 1 **Kutting av trær**

Helt fra tidlig vår kommer det mye sevje fra disse trærne og det er umulig å holde bilen ren. Ruter og lakk kjennes ut som sandpapir hver eneste dag. Ikke bare meg som irriteres over dette. Håper det er mulig å få skjært de ned, og evnt plante noe annet der som ikke griser til bilene slik som disse trærne gjør.

Motsvar til det å kutte trær:

* Dette treet er rett utenfor soverommet mitt og hindrer både støv og støy.

* I tillegg er det god skjerming for solen, som står på hele dagen om sommeren og som skaper et veldig varmt rom.

Her er de viktigste miljøfunksjonene trær har:

- **Karbonfangst og klimaregulering:** Trær absorberer CO_2 fra atmosfæren gjennom fotosyntesen og lagrer karbonet i stamme, greiner, røtter og jordsmonn. Dette reduserer drivhuseffekten.
- **Forbedrer luftkvaliteten:** Trær fungerer som naturlige luftfiltre. De fanger støv, sot og andre svevepartikler på bladene sine, samtidig som de tar opp forurensende gasser som nitrogendioksid (NO_2), svoveldioksid (SO_2) og karbonmonoksid (CO).
- **Produserer oksygen:** Gjennom fotosyntesen omdanner trær CO_2 til oksygen (O_2), som er nødvendig for at de fleste levende organismer skal puste.
- **Kjøler ned lokalmiljøet:** Trær gir skygge og fordamper vann gjennom bladene, noe som reduserer temperaturen i byer og tettbygde strøk betydelig.
- **Støtter biologisk mangfold:** Trær gir habitat, mat og beskyttelse for en enorm mengde insekter, fugler, sopp og dyr.

Det kan ikke være slik at vi fjerner trær bare fordi det kommer bøss på bilen. Det er kun en kort tid på året dette treet blomstrer og som skaper klissent bøss.

Og hva da med treet som står ved siden av og som om ikke lenge sikkert vil skape samme utfordring. Skal vi da fjerne dette treet også.....

Dette kan løses enkelt ved å bruke presenning.

Kan være enig at treet har vokst mye siden sist det ble "frisert" i 2019. Alternativet til fjerning av treet kan være å "frisere" det på nytt. Dette tenker jeg at vi kan utføre selv ifbm dugnaden på våren før løvet spretter eller sent på høsten når bladene har falt.

Sak 2 **Dyrehold**

Endring av tekst i ordens reglene

1. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Avtale skal signeres av beboer og overholdes, skjemaet ligger på Bori portalen. En av årsaken til denne søkeprosessen er evt ved brann

- Det kan max være 8 poter pr husstand
- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område
- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes
- Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.

Dette ønskes inn i ordensregler:

Dyreholdet må ikke medføre vesentlige ulemper for andre beboere, som støy (bjeffing), lukt eller allergiske reaksjoner.

Sak 3 **Oppussing**

Det er kommet inn ett ønske om endring av tider.

Hverdager endres fra 20.00 til 18.00

Lørdager endres fra 17.00 til 15.00

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: ……..

Leil.nr.: …….

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir …….fullmakt til å møte på
(navn)

generalforsamlingen i ……. Borettslag

den ……..

Leilighetsnummer: ……..

……
(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Orrevegen Borettslag, avholdt den

09.03.2026 kl 1800. Sted: Sandbekken Skole

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 27 andelseiere, 0 fullmakter

totalt: 27 stemmeberettigede.

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

Herman Bredde ble valgt til sekretær.

Elin Strand Waasjø og Laila Aarhus

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble referert og foreslått tatt til orientering

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret var 250 000 kr, forslag fra beboer 300 000 kr.
Forslag på 300 000 kr ble votert.

Vedtak: Kr 300 000 ,- Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

a) Felling av trær
På grunn av at et bjørketre skitner til biler særlig mellom nr. 6 og nr. 8, er det et ønske om å felle dette. Det er uvisst hvor friskt dette treet er, da enkelte mener det kun har få år igjen.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å leie inn fagfolk som ikke har interesser innen hogst, f.eks. en arborist, om å undersøke hvilke trær på hele borettslagets område som er til fare for biler og mennesker, eller som er syke. Styret før også fullmakt til å felle trær på anbefaling av fagfolk som har blitt involvert.

Vedtak: Godkjent

b) Endring av ordensregler/dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Avtale skal signeres av beboer og overholdes, skjemaet ligger på Bori portalen. En av årsaken til denne søkeprosessen er evt ved brann

- Det kan max være 8 poter pr husstand
- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område
- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes
- Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.

Dette ønskes inn i ordensregler:
Dyreholdet må ikke medføre vesentlige ulemper for andre beboere, som støy (bjeffing) eller lukt.

Vedtak: Godkjent

c) Endre tider for oppussing

Hverdager endres fra 20.00 til 18.00
Lørdager endres fra 17.00 til 15.00

Vedtak: Ikke godkjent

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlem for 2 år
Valgt ble: Markus Igeland

B) Valg av varamedlemmer for 1 år
Valgt ble: Stine Larsen
Bernd Lohse

C) Valg av valgkomite (1 år)
Valgt ble: Ingen ble valgt

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Navn må oppgis her:

Valgt ble:	Cathrine Olaussen	Delegat
	Knut Årnes	Delegat
	Markus Igeland	Delegat
	Stine Larsen	Varadelegat
	Bernd Lohse	Varadelegat

<u>Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:</u>

Styreleder: Cathrine Olaussen

Styremedlem: Knut Årnes

Styremedlem: Markus Igeland

Protokollen undertegnes elektronisk

406 190326 Protokoll 2026.pdf

Navn	Dato
Waasjø, Elin Strand	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Waasjø, Elin Strand

Navn	Dato
Midtbø, Willy	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Midtbø, Willy

Navn	Dato
Aarhus, Laila	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Aarhus, Laila

styret.com

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

Bergen, 28/2-68.
Nedre Romerike sorenskriverembete.

F E S T E K O N T R A K T.

Mellom A/S Rælingen Tomteselskap og Sandbekken Borettslag I er i dag sluttet slik festekontrakt:

1.

A/S Rælingen Tomteselskap fremfester herved til Sandbekken Borettslag I eiendommen "Sandbekken B - festeareal", gnr. 106, bnr. 216 i Rælingen, som er en parsell av det areal som A/S Rælingen Tomteselskap har festet av eierne av Østre Strøm i h.t. festekontrakt av 1/1 1964.

2.

Eiendommen er i h.t. målebrev 11.857,7 m2. Festeavgiften er kr. 0,17 - sytten øre - pr. m2 pr. år, slik at årlig festeavgift utgjør kr. 2.015,- - kronertotusenogfemten oo/1oo. Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 2. januar, dog slik at festeavgift for tiden 2/1 1964 til 2/1 1969 forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts underskrift med kr. 10.075,- - kronertitusenogsyttifem oo/1oo. Avgiften innbetales uskrevet til A/S Rælingen Tomteselskap eller til den selskapet bemyndiger.

3.

I forbindelse med feste av nærværende areal refunderer Sandbekken Borettslag I andel av de utlegg A/S Rælingen Tomteselskap har hatt med å føre eksisterende vann- og kloakkledninger frem til arealet. Denne andel settes til kr. 500,- pr. leilighet på området, slik at samlet refusjon utgjør kr. 16.000,- - kronerseksentusen oo/1oo.

4.

I tillegg til forannevnte summer betaler Sandbekken Borettslag I alle omkostninger i forbindelse med overtagelse av festeretten, herunder oppmålingsgebyr, stempel og tinglysningsgebyr, samt tariffestet meglerprovisjon til Advokat Arne Gunnerøds Eiendomsavdeling A/S. Såvel festeavgift som refusjon, samt overtagelsesomkostninger forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts

Skj. 695,-
Tgl. 40,-
735,-

underskrift.

5.

Festetiden settes til 99 år regnet fra 1. januar 1964.

6.

For det bortfestede areal gjelder følgende bestemmelser inntatt i festekontrakt av 1/1 1964 mellom eierne av Østre Strøm og A/S Rælingen Tomteselskap:

a) Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller ned under hensyntagen til rentenivået og til verdien av tilsvarende ubebygde råarealer. Slik regulering kan imidlertid ikke kreves oftere enn hvert 15. år. Hvis partene ikke blir enige om avgiftens størrelse, blir denne endelig å fastsette av slik voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14. Den som begjærer regulering må betale alle omkostninger til voldgiftsnemda.

b) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har bortfesteren 1. prioritet pantesikkerhet for festeavgiften i arealet med de på arealet oppførte bygninger. Bortfesteren forplikter seg imidlertid til å vike prioritet for byggelån og ordinære pantelån på de bygg som oppføres på området.

Unnlater festeren å betale den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid, er bortfesteren berettiget til å begjære forfallen avgift for inntil 2 - to - år, dekket ved tvangsauksjon over festerens eiendommer med tilhørende festerett etter nærværende kontrakt.

c) Når festetiden utløper påhviler det ikke bortfesteren noen plikt til å innløse bebyggelse eller anlegg eller forbedringer som er utført på arealet av festeren, men bortfesteren er berettiget til å overta disse aktiva etter takst om ikke avtale treffes mellom bortfester og fester. Hvis bortfesteren ikke ønsker å gjøre bruk av sin rett til å overta eiendommen etter takst, er festeren fortrinnsberettiget til å få kjøpt eller festet tomtene før en ny festeperiode på 99 år til den pris som bortfesteren bevislig kan oppnå av andre. Hvis festeren ikke ønsker å gjøre bruk av denne rett, plikter festeren å ryddiggjøre tomten innen 1 år etter festekontraktens utløp.

d) I tilfelle krav fra det offentlige om avståelse av noen del av arealet til gate, vei, bane, kraftledninger e.l., har så vel bortfester som fester plikt til å varsle hverandre. Ved grunnavståelser tilfaller eventuelle erstatninger bortfesteren mens festeren kun får festeavgiften redusert med et beløp som svarer til det areal som er avstått.
Ved ulempeserstatninger ved stolpefeste, luftstrekk o.l. tilfaller erstatningen festeren hvis ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden. Forfaller den senere blir eventuell fordeling mellom bortfesteren og festeren å fastsette av den voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14.

Omkostningene til nemda betales i disse tilfelle med en halvpart av hver av partene.

e) Bortfesteren garanterer det bortfestede areal fri for pengeheftelser og festeretten fri for odel, men bortfester for øvrig eiendommen i den stand den befinner seg.

Bortfesteren forbeholder seg imidlertid inntil anleggsperioder slutt å hugge og nyttiggjøre seg den skog som vokser på området og som etter bebyggelsesplan og anvisning fra herredsgartneren kan hugges.

Slik hugst må være foretatt innen 3 - tre - måneder etter at festeren har varslet at hugst kan finne sted eller har anvist trær til hugging, da hugstretten i motsatt fall faller bort.

f) Festeren plikter å holde det festede areal inngjerdet med havnegjerde mot bortfesterens øvrige eiendom, og bortfesteren er fritatt for å delta i oppsetting og vedlikehold av grensegjerde.

g) Festeren overtar fra festetidens begynnelse plikten til å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som hviler på arealet eller som måtte bli pålagt arealet av offentlige myndigheter.

Hvis myndighetene ikke foretar fordeling mellom det festede område og bortfesterens øvrige eiendom, blir fordelingen å fastsette av voldgiftsnemda som er omtalt i punkt 14.

h) I tilfelle det oppstår tvist mellom partene i forbindelse med nærværende kontrakt, er partene enige om at tvisten blir å avgjøre med endelig virkning av en voldgiftsnemd på 3 medlemmer hvorav hver av partene oppnevner 1 medlem og sorenskriveren i

Nedre Romerike det 3. medlem som skal være voldgiftsnemdas formann. Hvor ikke annet følger av nærværende avtale avgjør også voldgiftsnemda hvem av partene som skal bære omkostningene hermed eller eventuelt hvordan omkostningene skal fordele

i) Bortfesteren og deres suksessorer har adgang til å kjøre tømmer over det bortfestede område på det sted som partene etter nærmere avtale måtte bli enige om og som blir å angi på den endelige reguleringsplan.

Foranstående bestemmelser gjøres også gjeldende vedrørende denne kontrakt.

7.

I tillegg til foranstående bestemmelser medtar A/S Rælingen Tomteselskap følgende bestemmelser:

a) Den enkelte eier av tomt som er utskilt av Løvenstadfeltet gnr. 106, bnr. 2 og 7 i Rælingen er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter stadfestet plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir denne å erstatt

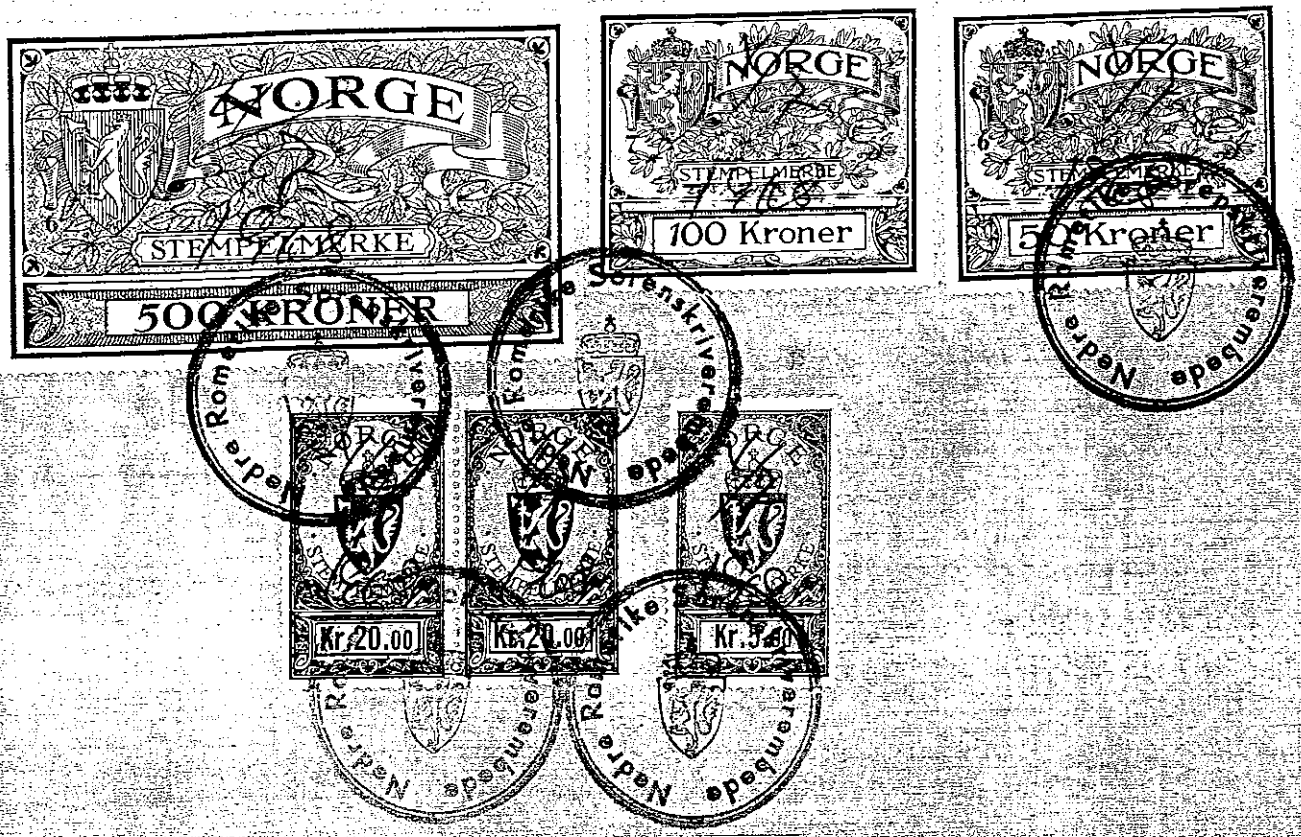
b) Bortfesteren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre vedtektene for området.

Likeledes har bortfesteren ved bortfeste av andre tomter rett til å foreta hvilke som helst endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at festeren kan fremme noen innsigelser i den forbindelse. Bortfesteren er fritatt for enhve gjerdeplikt.

c) Festeren av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, kloakk, renseanlegg o.s.v. til Rælingen kommune.

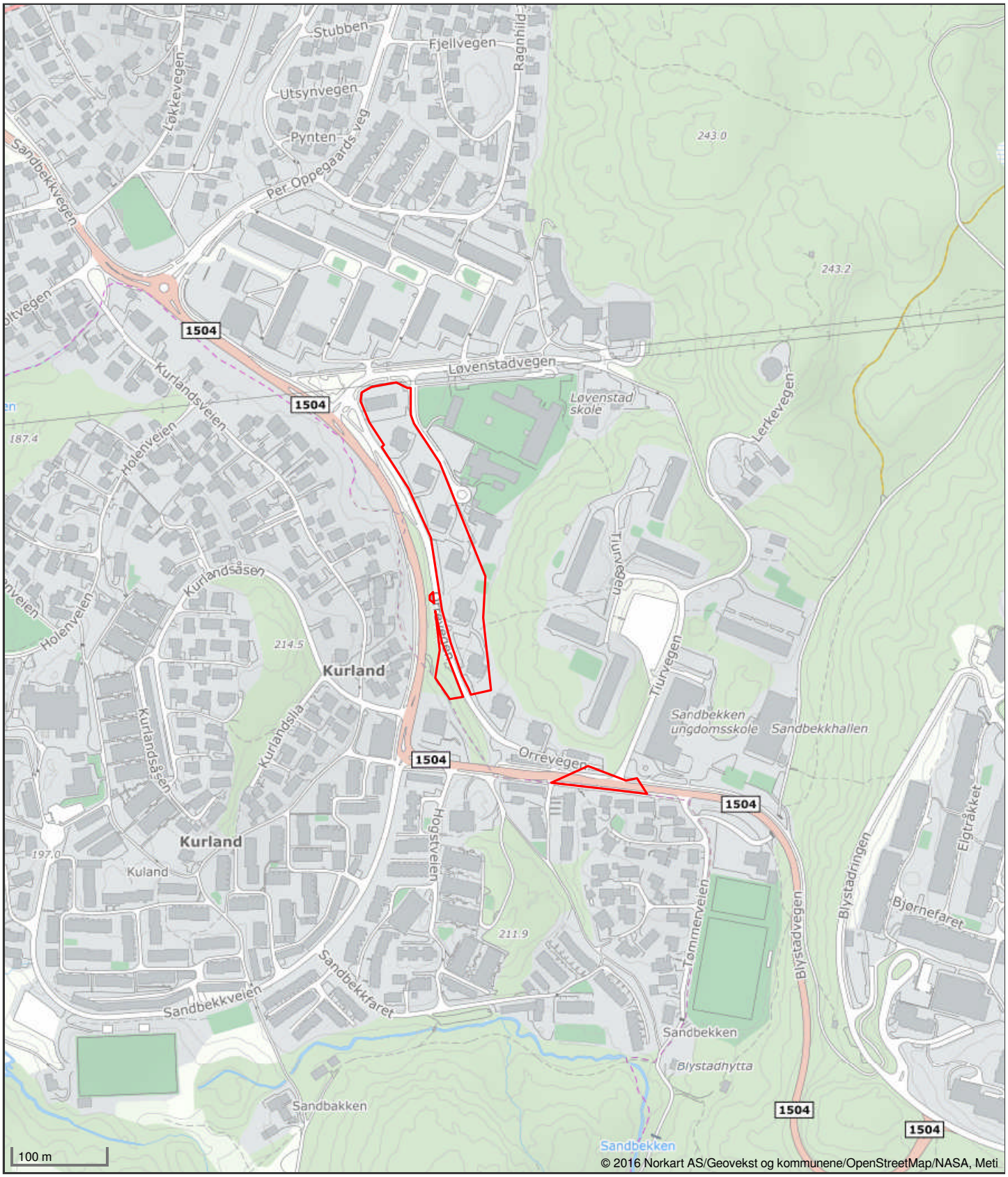
d) I tilfelle det er påkrevet må festeren sørge for vedlikehold av veier og snerydding på disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøpersens disposisjon (jfr. punkt 4 b) og kommunen overtar veiene.

e) Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygni rådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke mo


NORGE
STEMPELMERKE
500 KRONER
NORGE
STEMPELMERKE
100 Kroner
NORGE
STEMPELMERKE
50 Kroner
Kr. 20.00
Kr. 20.00
Kr. 5.00
Nedre Romerike Sorenskriverembede

Utskriftsdato: 26.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/215//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Rælingen kommune

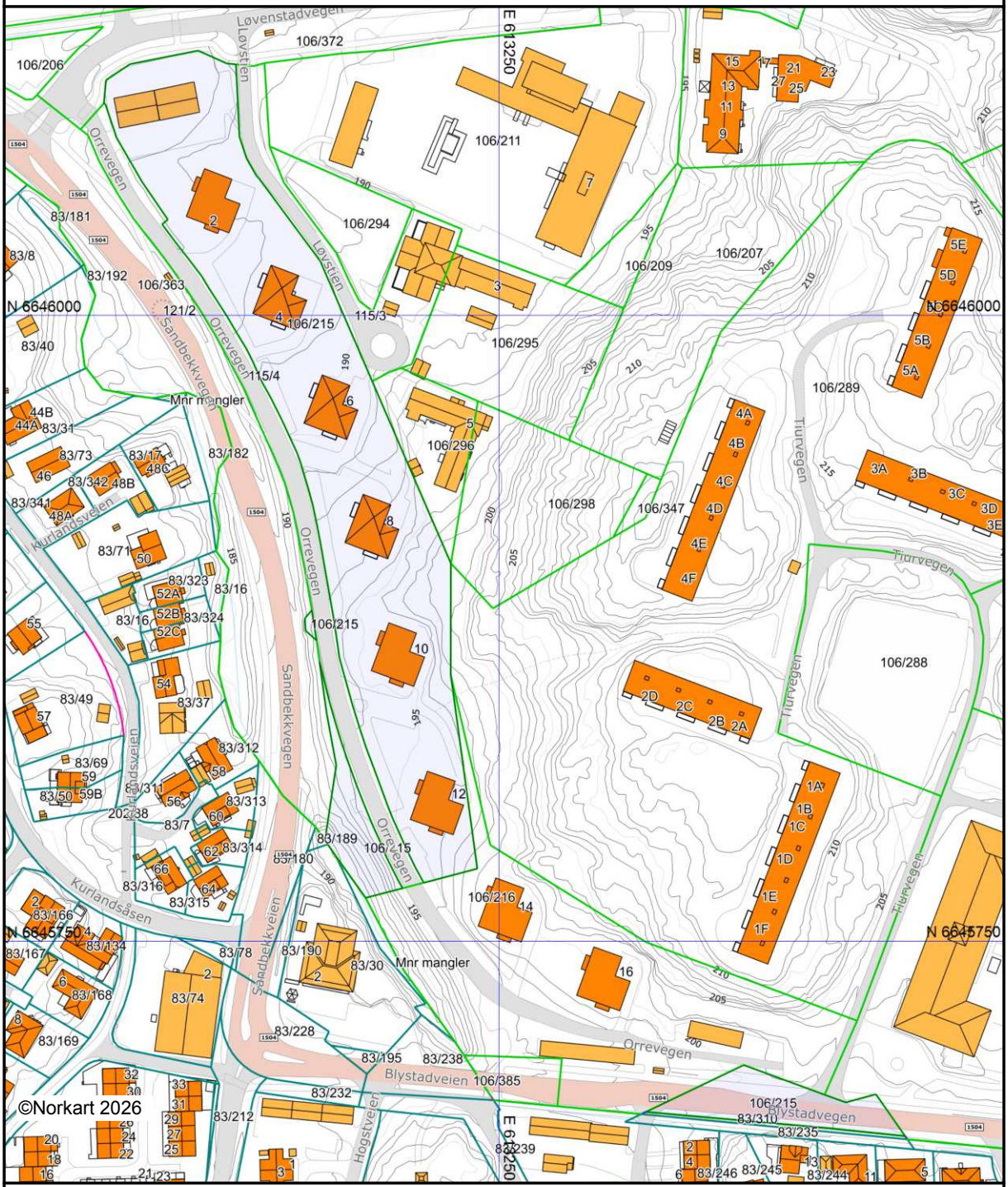
Grunnkart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 8
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Oversiktskart

Adresse: **Orrevegen 12, 2006 Løvenstad**
Gnr/Bnr: **3224/106/215/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 16729 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.03.2026



Matrikkelkart

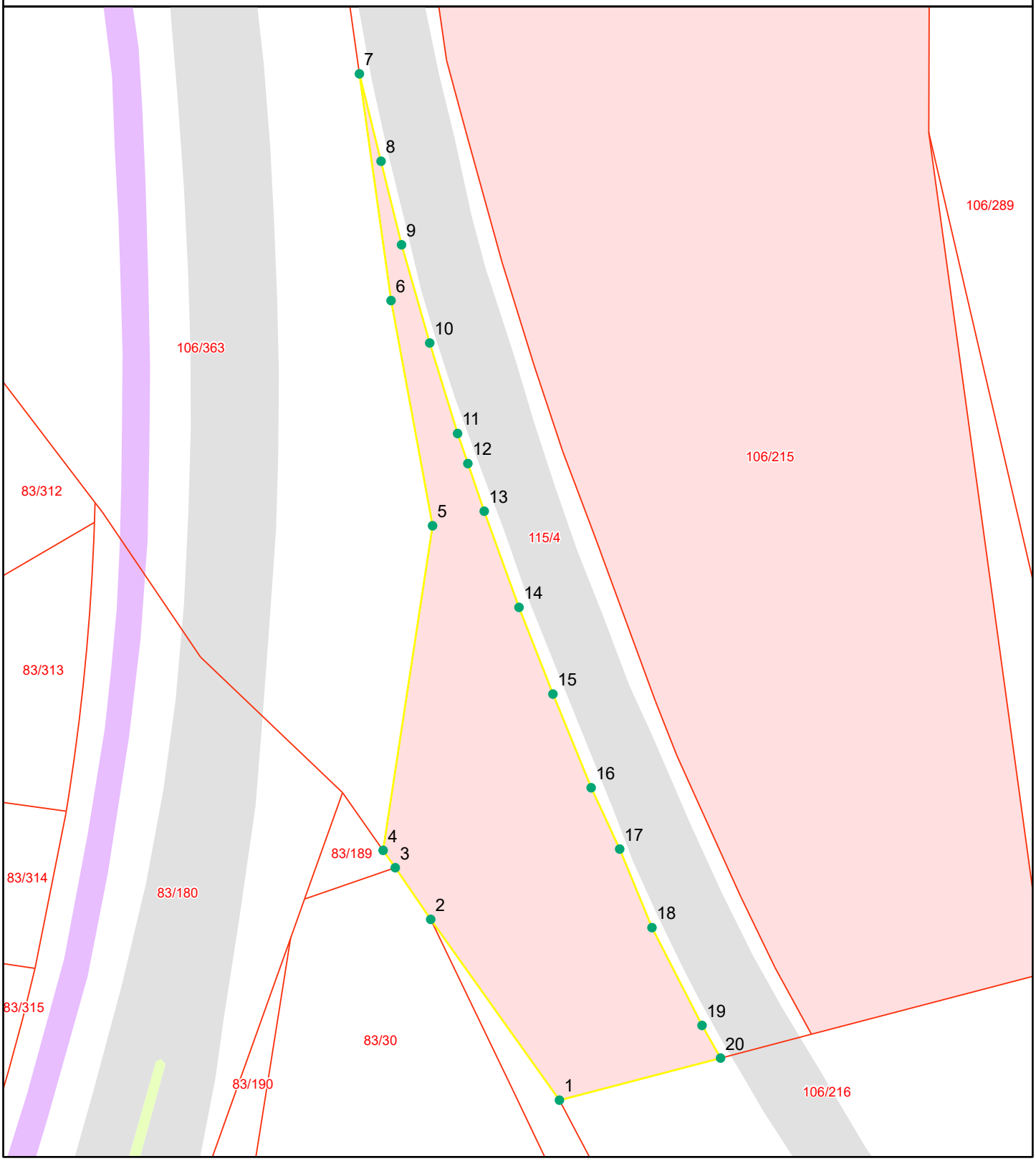
Adresse: **Orrevegen 12, 2006 Løvenstad**
Gnr/bnr: **3224/106/215/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 906 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 906 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645767.36	613196.66	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	20.47	0
2	6645784.02	613184.78	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	5.78	0
3	6645788.78	613181.51	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	1.95	0
4	6645790.38	613180.39	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	30.27	0
5	6645820.29	613184.95	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	21.11	0
6	6645841.04	613181.12	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	21.1	0
7	6645861.93	613178.2	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	8.3	0
8	6645853.88	613180.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.93	0
9	6645846.18	613182.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.42	0
10	6645837.13	613184.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.73	0
11	6645828.79	613187.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	2.93	0
12	6645826.02	613188.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	4.64	0
13	6645821.63	613189.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.43	0
14	6645812.77	613192.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.59	0
15	6645804.78	613196.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.33	0
16	6645796.15	613199.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.23	0
17	6645790.5	613202.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.83	0
18	6645783.26	613205.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	10.13	0
19	6645774.25	613209.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	3.46	0
20	6645771.24	613211.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	15.37	0

Matrikkelkart

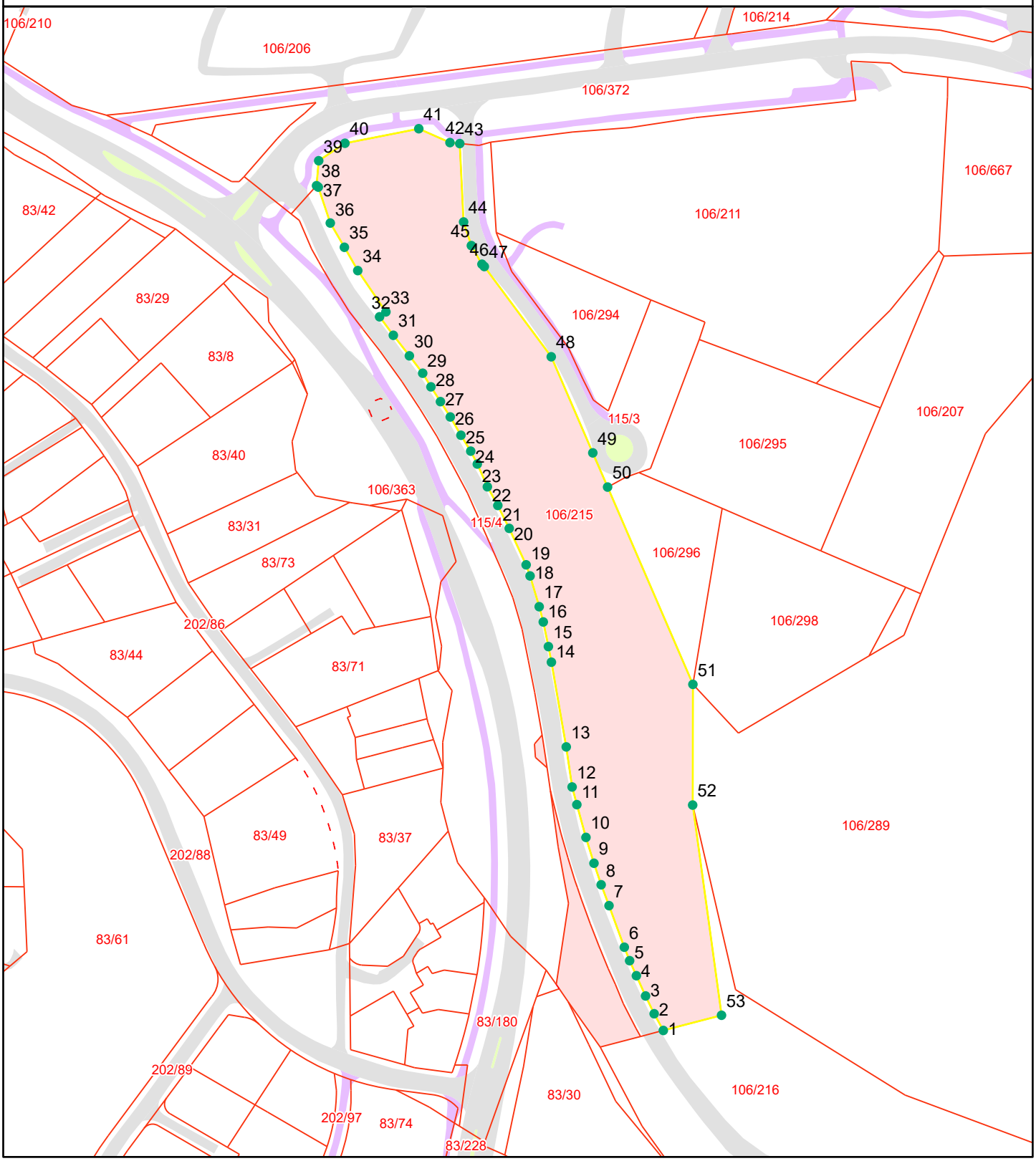
Adresse: **Orrevegen 12, 2006 Løvenstad**
Gnr/bnr: **3224/106/215/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 14429 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 14429 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645773.44	613219.92	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	7.03	0
2	6645779.6	613216.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.29	0
3	6645786.16	613213.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.2	0
4	6645793.62	613209.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.08	0
5	6645799.16	613207.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	5.34	0
6	6645804.12	613205.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	16.34	0
7	6645819.44	613199.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.23	0
8	6645827.14	613196.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.36	0
9	6645835.07	613194.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.98	0
10	6645844.6	613191.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	12.53	0
11	6645856.67	613188	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.74	0
12	6645863.18	613186.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	14.93	0
13	6645877.95	613184.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	31.71	0
14	6645909.17	613178.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	5.87	0
15	6645914.93	613177.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.27	0
16	6645924	613175.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	5.83	0
17	6645929.63	613174.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	11.82	0
18	6645940.96	613170.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	4.35	0
19	6645945.06	613169.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	14.82	0
20	6645958.49	613163.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.44	0
21	6645966.94	613158.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.9	0
22	6645973.83	613154.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.17	0
23	6645982.21	613151.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	5.34	0
24	6645986.96	613148.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.89	0
25	6645992.82	613145.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.81	0
26	6645999.56	613141.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.72	0
27	6646005.21	613137.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	6.49	0
28	6646010.66	613134.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	5.87	0
29	6646015.68	613131.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.08	0
30	6646022.09	613126.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.61	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 14429 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6646029.66	613120.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	8.51	0
32	6646036.48	613115.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	2.96	0
33	6646038.29	613117.52	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	18.44	0
34	6646053.51	613107.13	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	9.91	0
35	6646062.1	613102.19	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	10.34	0
36	6646071.03	613096.99	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	13.98	0
37	6646084.28	613092.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	0.83	0
38	6646084.8	613091.91	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	9.24	0
39	6646094	613092.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	11.64	0
40	6646100.44	613102.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.78	0
41	6646105.8	613129.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.61	0
42	6646100.68	613141.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	3.63	0
43	6646100.32	613144.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	28.94	0
44	6646071.43	613146.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.17	0
45	6646062.72	613149.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	7.9	0
46	6646055.86	613152.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	1.22	0
47	6646055	613153.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	41.45	0
48	6646021.74	613178.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	38.62	0
49	6645986.32	613193.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	13.74	0
50	6645973.72	613199.35	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	79.28	0
51	6645901	613230.84	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	44.51	0
52	6645856.51	613230.75	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	78.23	0
53	6645779.04	613241.4	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	22.21	0

Matrikkelkart

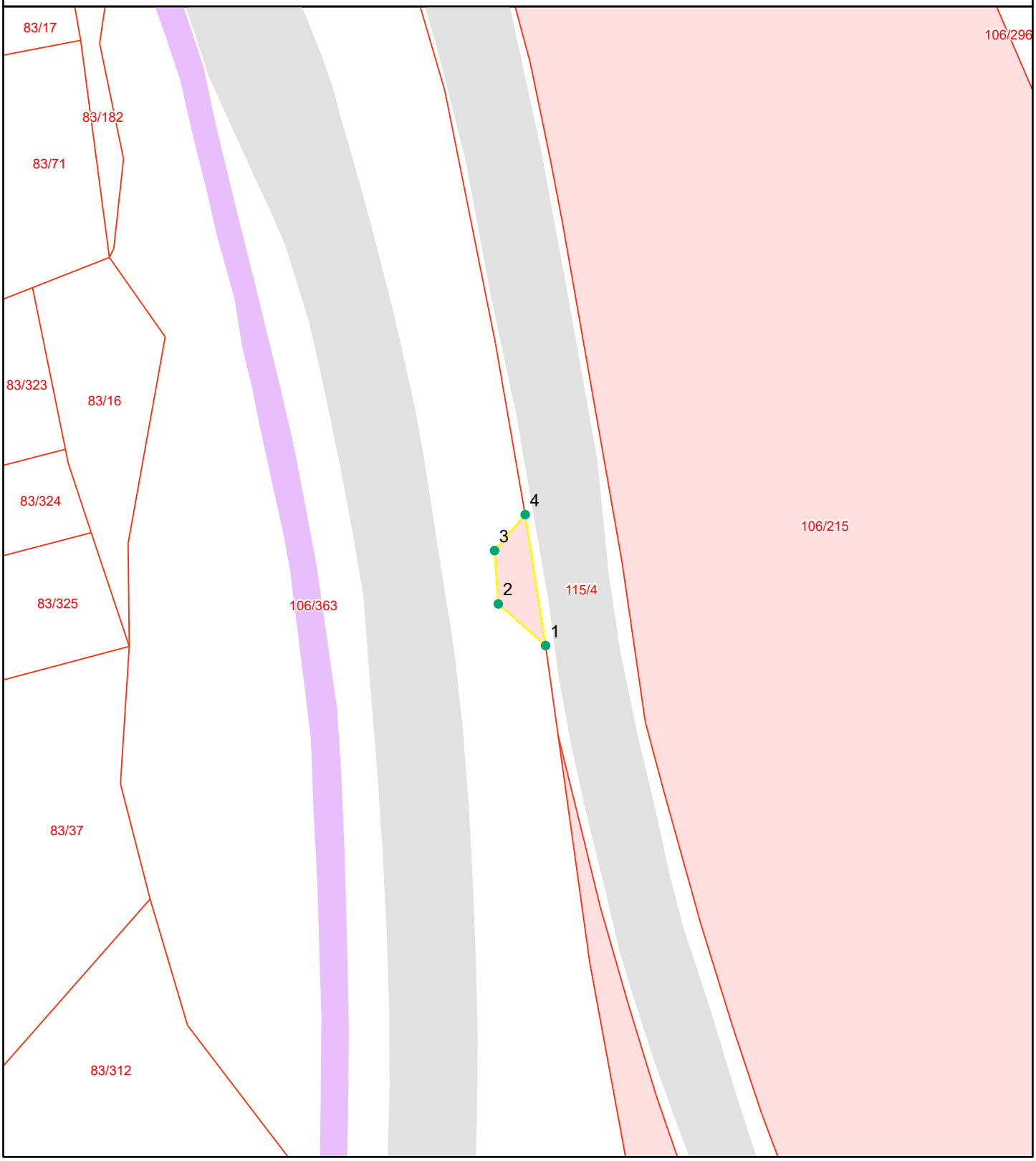
Adresse: **Orrevegen 12, 2006 Løvenstad**
Gnr/bnr: **3224/106/215/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 30 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 30 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645870.24	613177.04	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	5.81	0
2	6645874.08	613172.68	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	4.93	0
3	6645879	613172.33	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	4.36	0
4	6645882.31	613175.16	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	12.22	0

Matrikkelkart

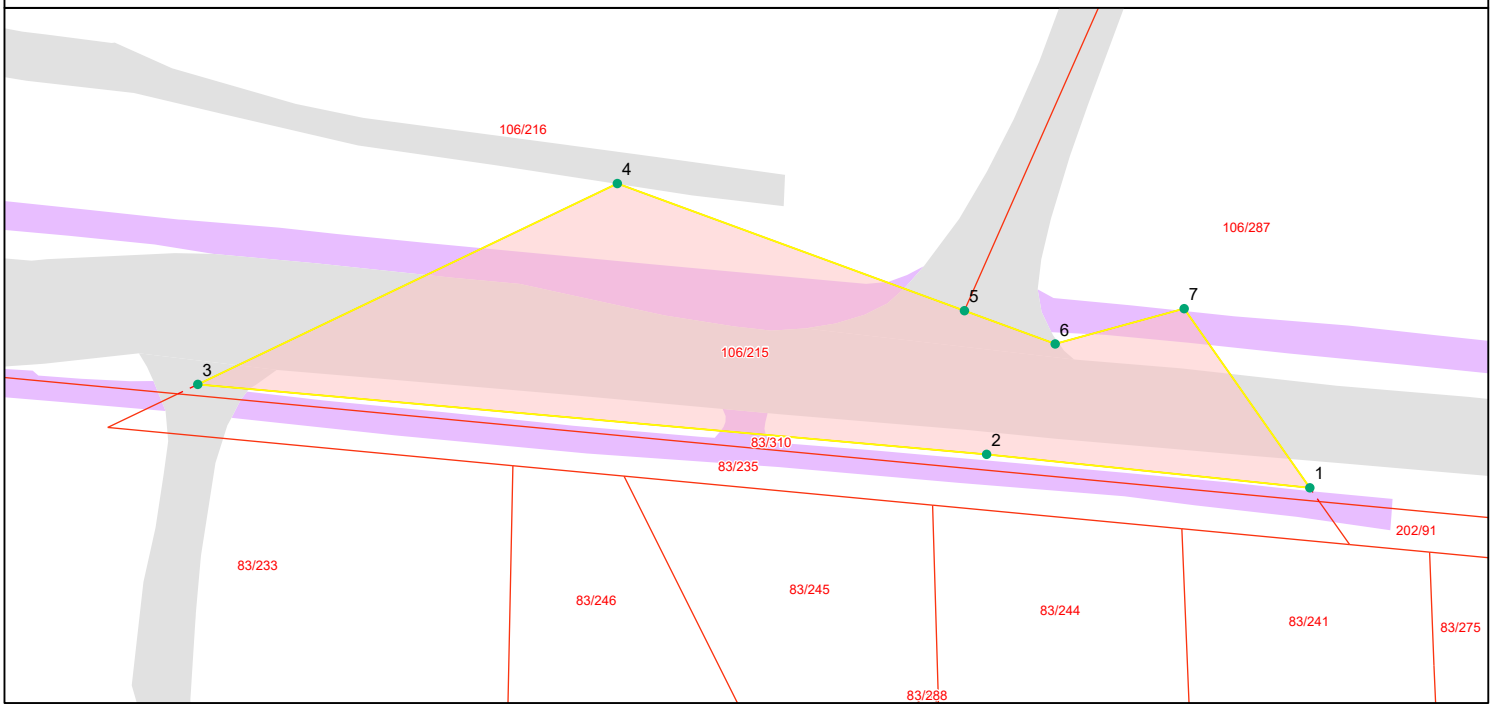
Adresse: **Orrevegen 12, 2006 Løvenstad**
Gnr/Bnr: **3224/106/215/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1364 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



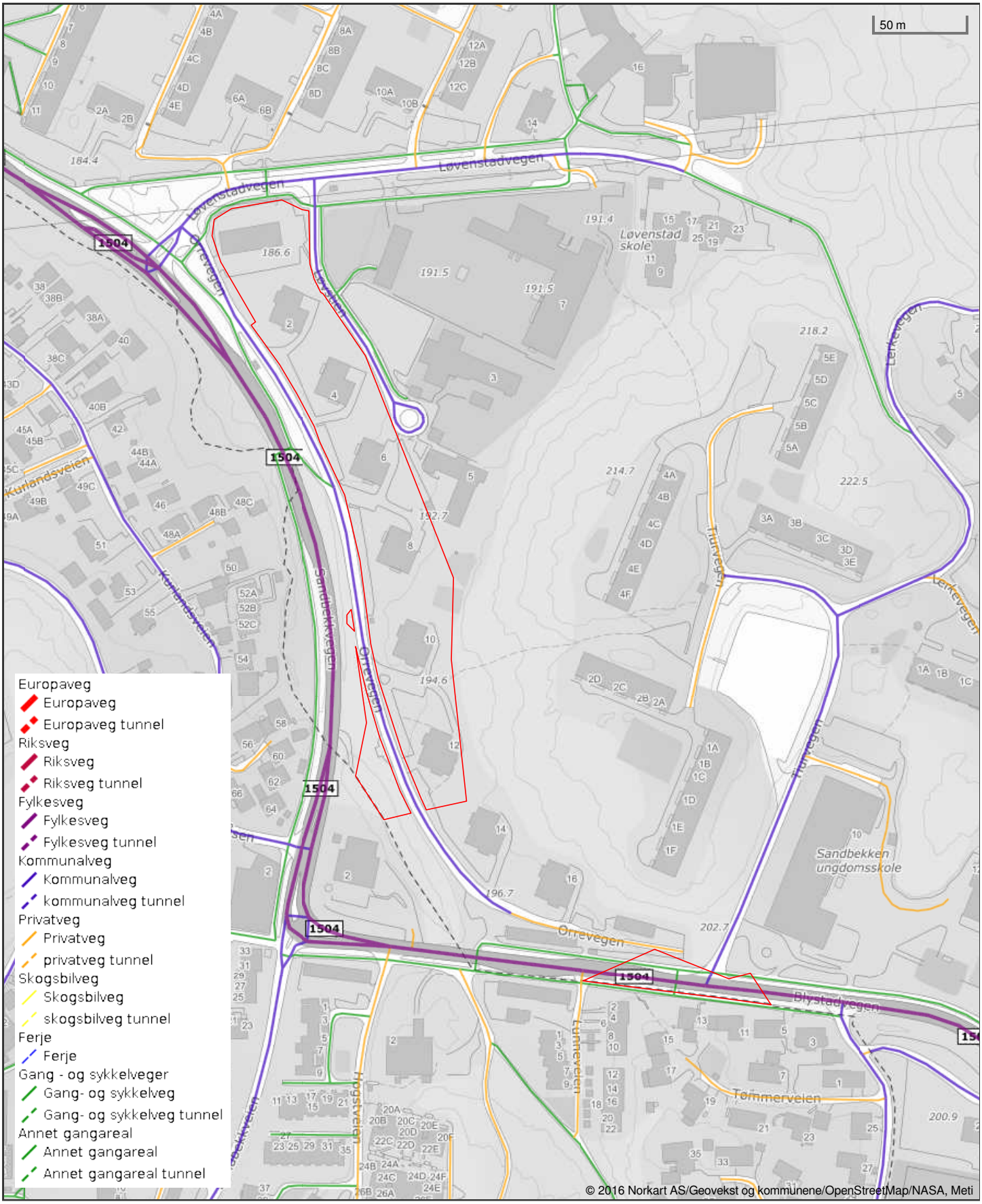
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1364 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645672.21	613412.66	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	10	30.35	0
2	6645675.34	613382.49	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	10	73.95	0
3	6645681.88	613308.86	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	43.45	0
4	6645700.66	613348.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	34.53	0
5	6645688.77	613380.42	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	9.03	0
6	6645685.66	613388.89	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	12.49	0
7	6645688.96	613400.93	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	20.46	0

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/215//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.03.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Din Arkitekt
General Laakesvei 60

2010 Strømmen

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
29.11.2005/02.12.2005	2005/360/PEJO	106/289	04/51	106/215	13.12.2005

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

Rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger

Byggested: Orrevegen 2 - 16, Tiurvegen 1-5 **Gnr/bnr:** 106/215, 216, 289
Tiltakshaver: Sandbekken Borettslag
Ansvarlig søker: Din Arkitekt

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig søkeres anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer mottatt 02.12.2005, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger på eiendom gnr. 106, bnr. 215, 216, 289.

Saksopplysninger
Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon:	63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks:	63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no		

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Sandbekken borettslag	Tiurvegen 2 D	2006	LØVENSTAD
Kommunal fakturering			

B.r. 1445.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Rælingen Boligbyggelag,
Sandbekkvegen 4 B,
2010 Levenstad.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
7/10-71

Arbeidssted	Orrevegen nr. 8
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk nr. 4
Byggherre	Rælingen Boligbyggelag
Byggemelder	Bereke Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende	Trygve Furuseth

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenpart: Trygve Furuseth, Voldgt. 5, 2000 Lillestrøm.
A/L NBBL, Trondheimsveien 84/86, Oslo 5.

Rælingen 8. oktober 1971
den

RÆLINGEN BYGNINGSVESEN

Olav Hovland,
Avd.ing.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

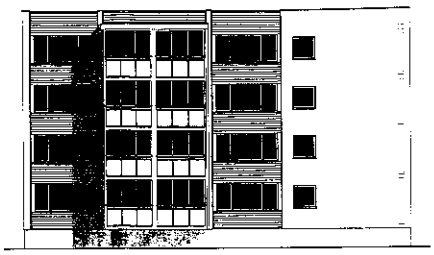
1 APR 2004

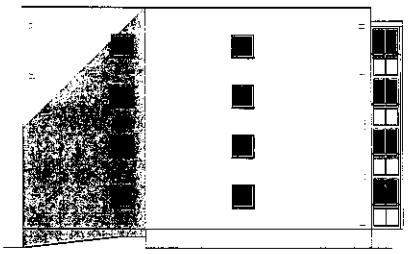
TILTAKSHAVER:

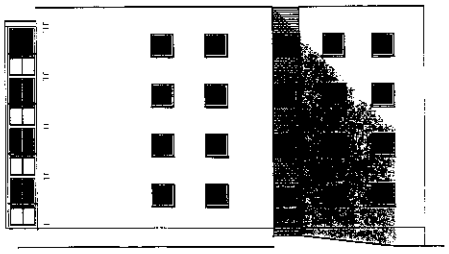
Sandbekken brl I og II

BLOKK 1 til 8, Orreveien









*Armeringsforsegnene vil utføres noe lys brun/ beige, men dette påvirker ikke utformingen av de nye balkongene.

51/04
26.4.2004

Positiv kvitt

HOVEDGRUPPE
E - 1

FELTANSVARSTITTEL
Fasader

DATO
25.03.2004

MÅLESTOKK
1:200

OPPDRAGSNR.
2004-004

TILTAKSNAVN
Sandbekken brl I og II

TILTAKSADRESSE
Orreveien, 2006 Løvenstad

GNRS. OG BRUKSNR
106 / 289

TILTAK
Rehabilitering og utvidelse av balkonger

PROSJEKTERINGSFASE
110.1

SØKERTYPE
Enkle tiltak

ANSVARLIG FORETAKSNR
-

ANSVARLIG FØRETAKER
-

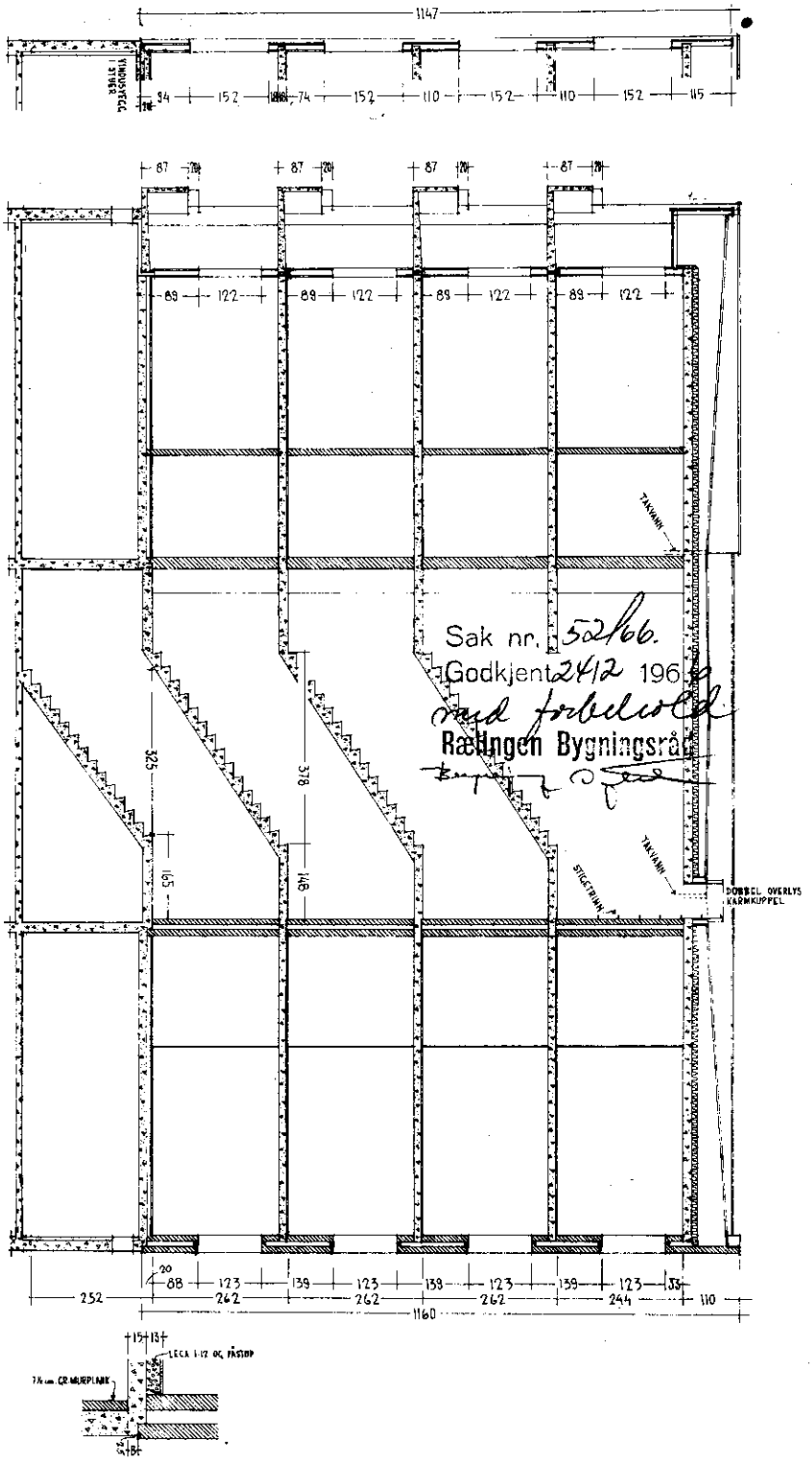
ANSVARLIG SØKER
-

ANSVARLIG SØKER

Din arkitekt
- for hele tiltakstiden

Generalløytnant Lærums vei 80, 2010 Strømmen
63 91 91 91 | 45 00 11 88
lukas@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

KONTROLLERENDE



Sak nr. 52/66.
Godkjent 24/2 196[illegible]
Rælingen Bygningsråd

Bl. nr. 4

OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT C BL. 1-8

TEGNESTUE

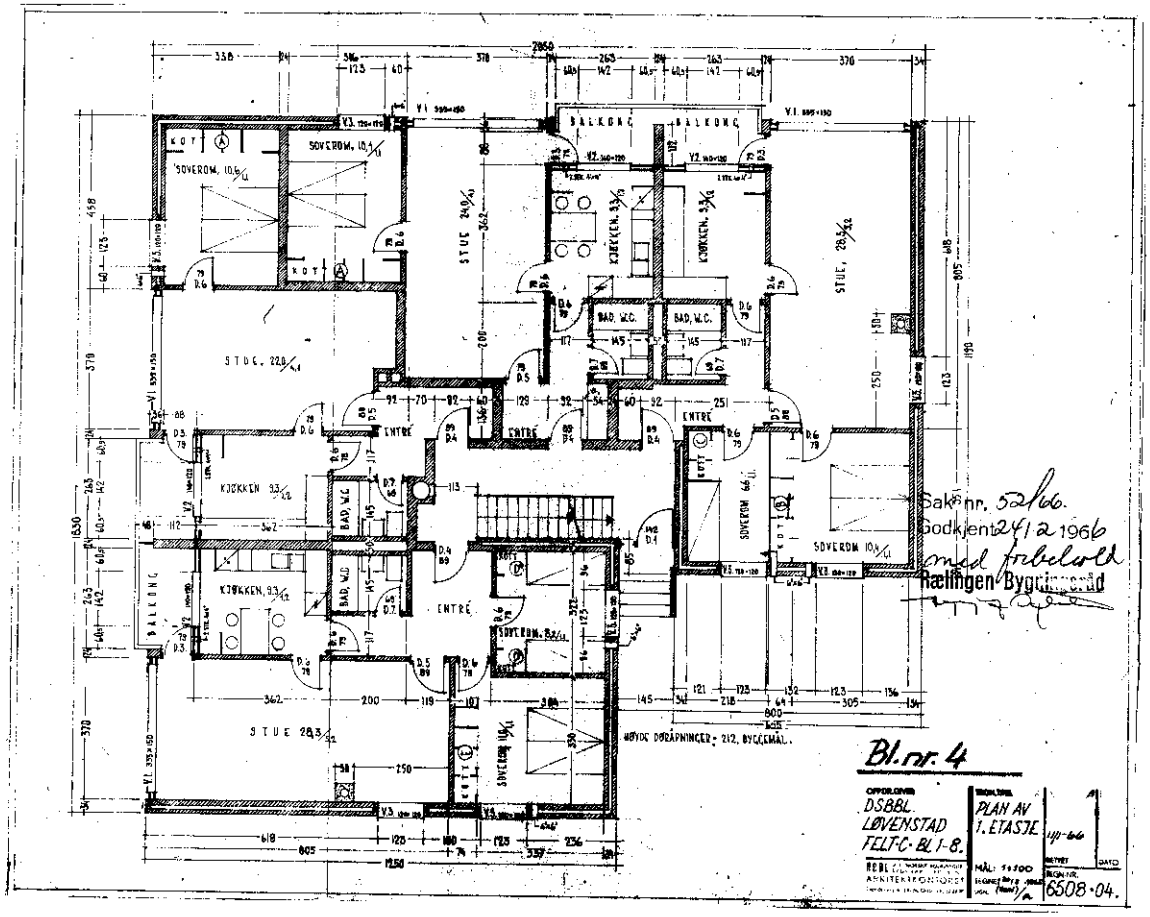
TEGNINGSTITTEL
SNITT.

MÅL: 1:100
TEGNET [illegible] 1966
(sign.)

REVIDERT

TEGN. NR.
6508 - 06.

DATO



Sak nr. 52/66.
Godkjent 24/12 1966
Rælingen Bygningsråd

Bl. nr. 4

OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT-C · BL 1-8.

TEGNINGENS INNHOLD
PLAN AV
1. ETASJE

ARK. NR. 4p-66

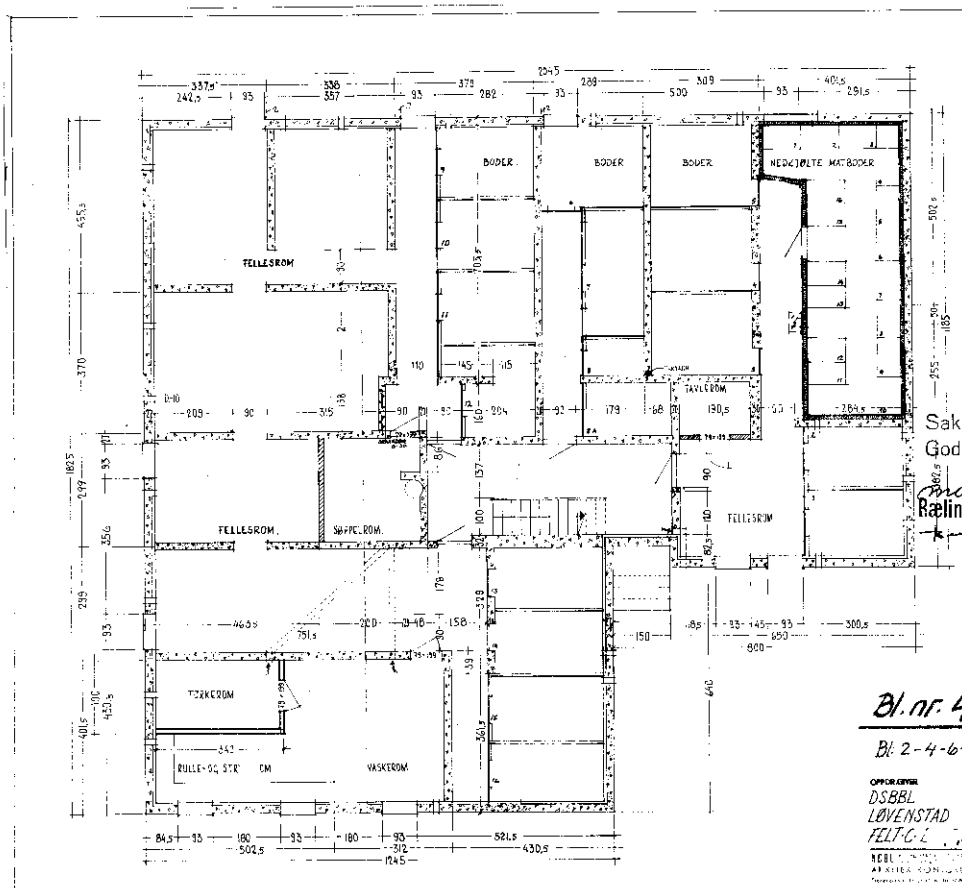
MÅL: 1:100

TEGNET

DATO

TEGN. NR. 6508-04.

REBL
ARKITEKTFORETAK



Sak nr. 52/66
Godkjent 24/2 1966
Rælingen Byggningsråd

Bl. nr. 4

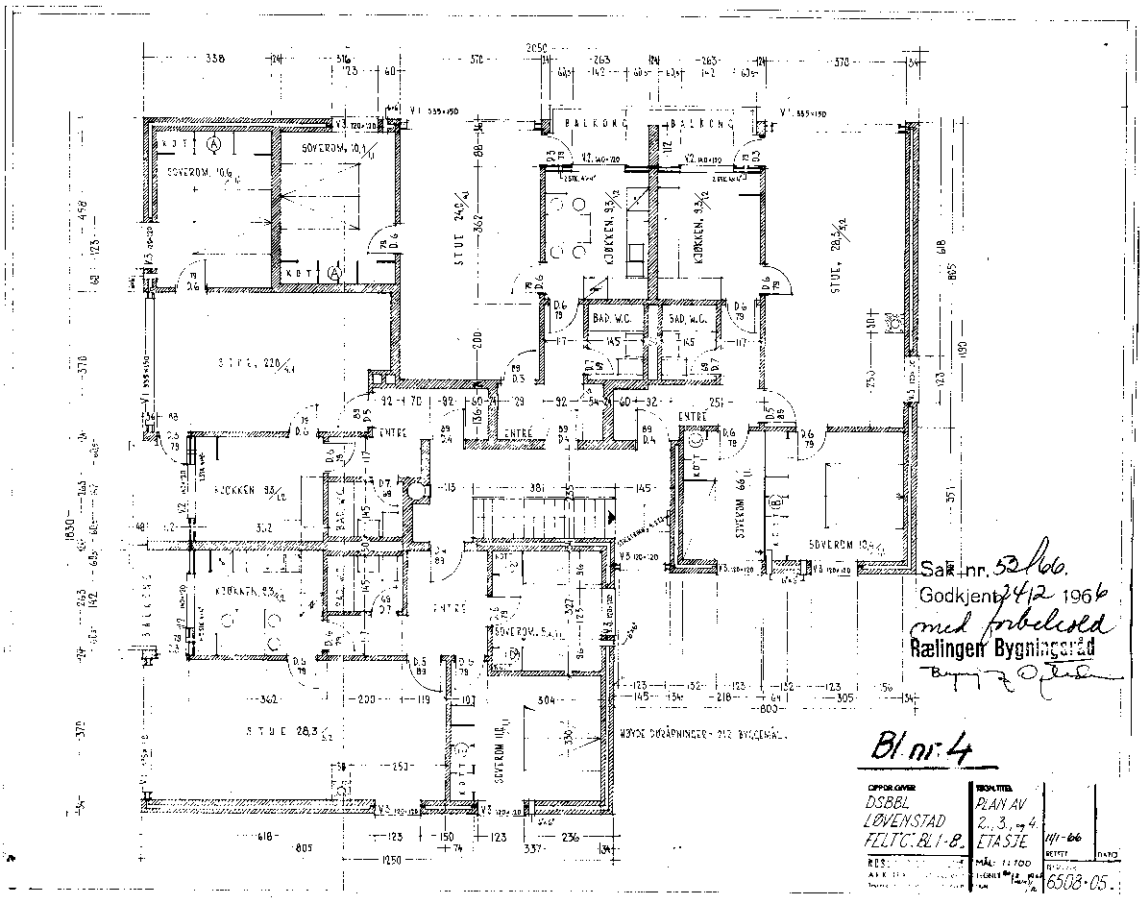
Bl. 2-4-6-8

OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT C-E

TEGNINGSTITTEL
PLAN AV
KJELLER

MÅL: 1:100

6508-02


STUE 24,5
KJØKKEN 9,3
KJØKKEN 9,3
STUE 28,5
BAD. W.C.
BAD. W.C.
ENTRE
ENTRE
ENTRE
SOVEROM 10,6
SOVEROM 10,1
STUE 22,0
KJØKKEN 9,8
KJØKKEN 9,3
SOVEROM 6,6
SOVEROM 10,4
SOVEROM 8,4
SOVEROM 11,0
STUE 28,3
BALKONG
BALKONG
MØRKE DØRÅPNINGER - SE BYGGEMÅL
Sak nr. 52/66.
Godkjent 24/2 1966
med forbehold
Rælingen Bygningsråd
Bl. nr: 4
OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT C. BL 1-8.
TEGNETITTEL
PLAN AV
2., 3. og 4
ETASJE
111-66
MÅL: 1:100
6503-05.

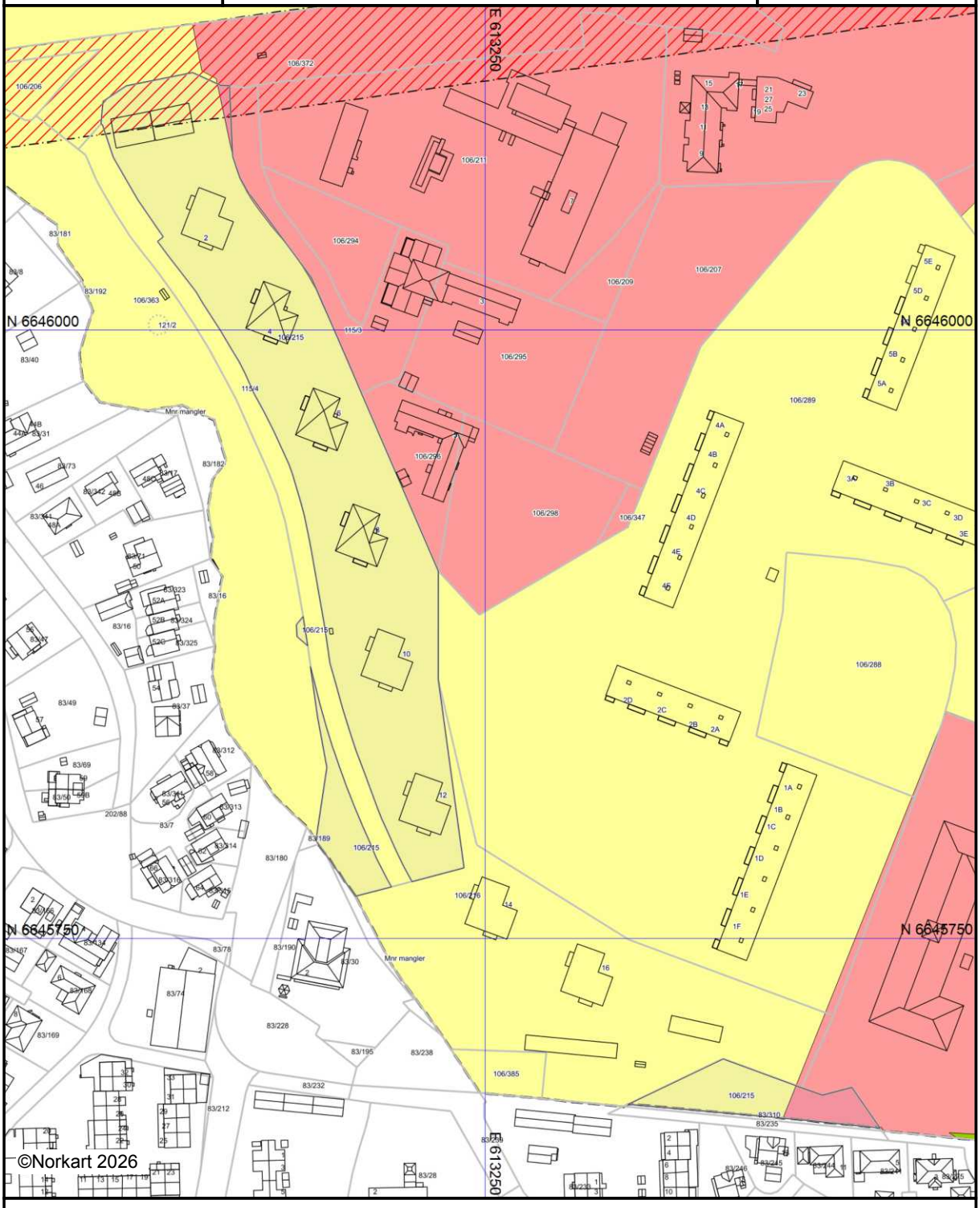
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 8
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

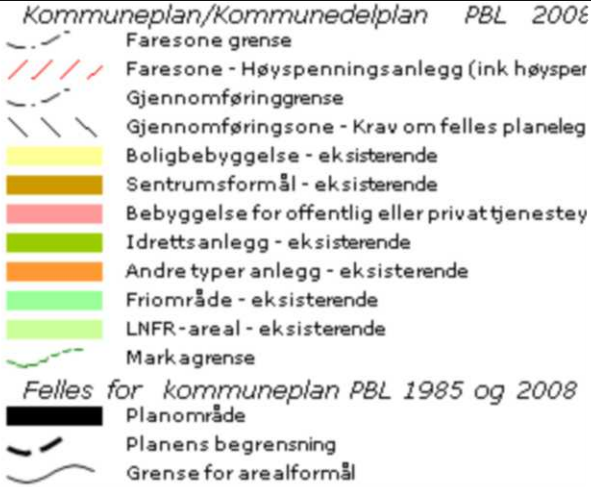
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

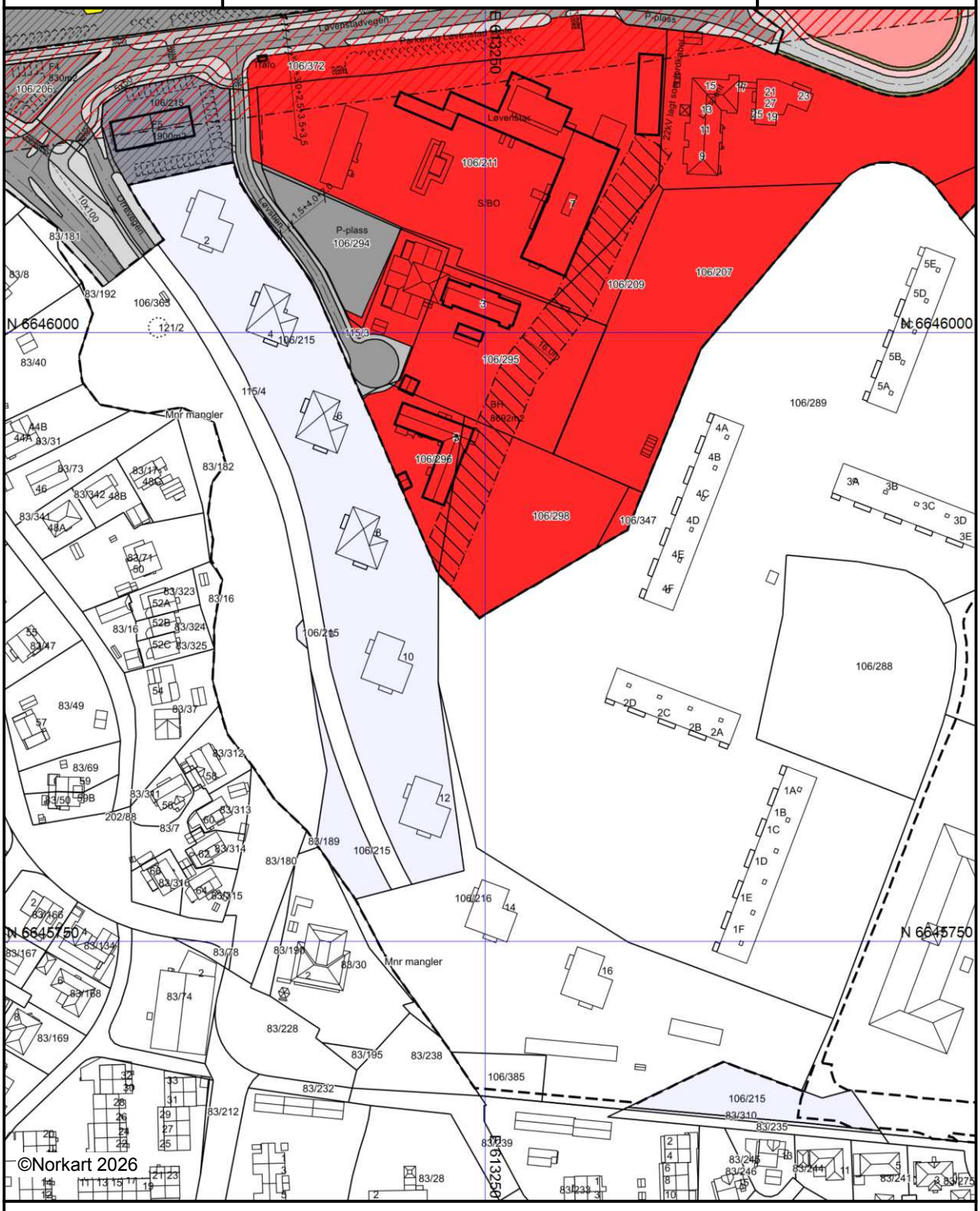
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 8
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



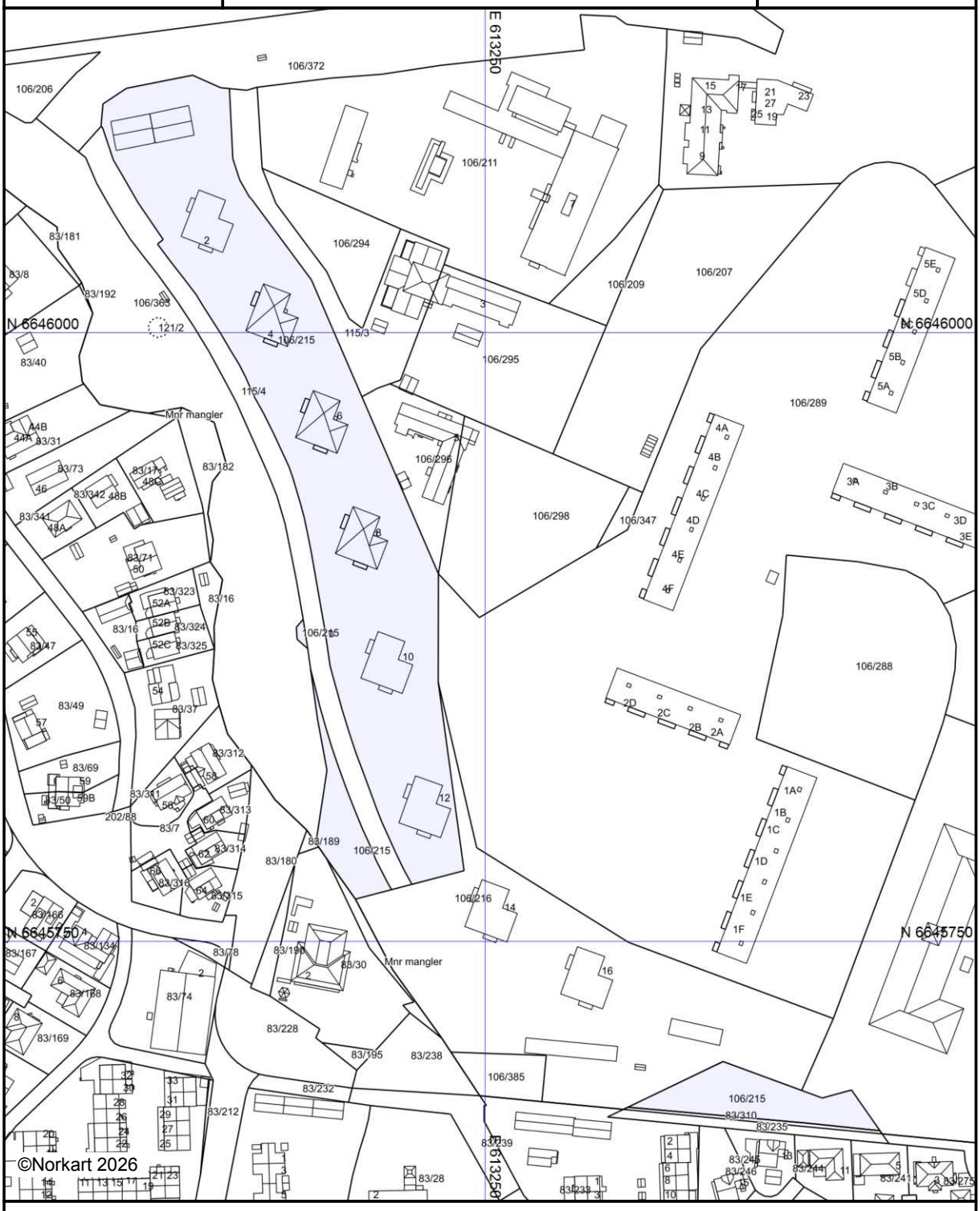
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 8
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2500

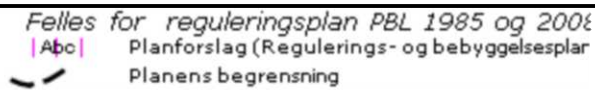
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 529 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 16 198 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 925 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

Id	024
Navn	Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/Rælingen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1966

Id	142
Navn	Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 873 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 33 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	186
Navn	Løvenstad bo- og omsorgsenter, Gnr.106, Bnr.667.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/265/186_regbest-1.pdf
Delarealer	**Delareal** 943 m^2 **RPHensynsonenavn** Høysp.anl **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter
Gnr.106, Bnr.667
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 20.01.2015.
Reguleringsbestemmelser er datert 20.01.2015.
Plan nr. : 186

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 11.02.2015

Dato 12.02.15 Ordfører (sign.)

§1 Generelt

Denne detaljregulering erstatter detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter, vedtatt 20.03.13.

1.1 Teknisk plan

Planen forutsetter utarbeidelse av teknisk plan for nyanlagte delområder, som viser ledninger, vann, avløp, kummer, tele, strøm etc. Ledninger legges i veitraséer og/ eller føres i fjell ved kjerneboring.

1.2 Utomhusplan

Planen forutsetter ytterligere detaljert utomhusplan for nyanlagte delområder som tar stilling til nærmere utforming av anlegget i forhold til terrenget og naturen på stedet. Utomhusplanen skal vise adkomster, utforming av parkeringsplasser, forstøtningsmurer og gjerder, stier gjennom området, eksisterende og nye koter samt renovasjon. Uteplasser skal vises med møblering og belysning.

1.3 Rekkefølgebestemmelse

Utomhusplan skal legges ved byggesøknad for hvert byggeområde. Utomhusarealenes gangveier og harde overflater innenfor området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, beplantning skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis. Før brukstillatelse gis, må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. TEK 10 §11-17 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.

1.4 Utforming

Det skal legges vekt på terrengtilpasning og bevaring av naturelementer i hvert byggeområde. Eksisterende enkeltstående trær og tregrupper som vises på utomhusplan skal bevares og sikres av utbygger. Naturområder som skal bevares under byggeperioden, sikres ved oppsetting av godkjent

byggegjerde/ sikring. Dette gjelder for all anleggsvirksomhet. I søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg i ny bebyggelse.

§2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1) – institusjoner

2.1 Område A1

Eksisterende bebyggelse, parkeringsanlegg og utomhusanlegg inngår med etablert grad av utnyttelse, byggeform og høyder. BYA= 44,3 %, maks gesimshøyde +212,0 m. Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Parkering skal dekkes i område A4.

2.2 Område A2

Området benyttes til adkomstareal for A1 og fyrsentralen, og offentlig parkering, og skal ha opparbeidelse med grøntanlegg.

2.3 Område A3, A5 og A6

Området skal benyttes til fremtidig bruk i tilknytning til offentlige institusjoner. Tillatt BYA maks 60%. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

2.4 Område A4

Området skal bygges ut med sykehjem, maks BYA = 44,3 %, maks gesimshøyde kote + 216,5 m, med unntak av vestre fløy som tillates med maks gesimshøyde kote + 213,0. Det tillates rampe i terreng, mindre konstruksjoner, støttemurer, rekkverk og terrenginngrep som gangbro, naturamfi og sitteplasser utenfor byggegrense. Mindre oppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Heishus og tekniske rom på tak tillates å stikke opp med maks 2,5m over maks kotehøyde, men skal trekkes minst to meter tilbake fra gesims mot vest, sør og øst. Utomhusanlegg med parkering skal være i henhold til vedtatte utomhusplan, som skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Kjørevei med sideareal og gang- og sykkelvei skal være offentlig, jf. Pbl. § 12-7 nr. 14. Dette skal være ferdigstilt sammen med adkomst og vannforsyning for brannvesenet, jf. Pbl. 12-7 nr 4. , før bygg i område A3 kan tas i bruk.

§4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Fareområde – høyspentanlegg

Sikkerhetssone for høyspentanlegg er angitt med skråskravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art, i samråd med ledningseieren kan likevel enkle uthus, garasjer og lignende tillates.

§5 Anleggsperiode

5.1 Det skal tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Det skal også tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesen i denne perioden. Tiltakshaver skal samarbeide med berørt skole og barnehage om HMS-tiltak, mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØVENSTAD OG LØVENSTAD BO- OG OMSORGSSENTER, GNR. 106 BNR. 667 M.FL.
Vedtatt 11.11.98 i kommunestyret i sak 0071/98, med mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt 26.05.03 og 26.02.07 i det faste utvalget for plansaker i sak 0016/03 og i sak 07/9.

Følgende reguleringsplaner utgår:

- Reguleringsplan for friområde – Løvenstad, stadfestet 26.02.74.
- Regulering for Løvstien, Løvenstad barnehage, barnehage nr. 6 og barnepark, stadfestet 10.02.86.

§1 Reguleringsområdet
Det regulerte området er vist på reguleringskartet og avgrenset med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene brukes slik kartet viser i samsvar med disse bestemmelsene. Bebyggelsesplan med bestemmelser for Løvenstad bo- og omsorgssenter vedtatt 18.01.99 skal imidlertid fortsatt gjelde.

§2 Reguleringsformål
Areal reguleres til:

Byggeområde for:
- boliger
- forretninger
- bolig og forretninger
- offentlige bygninger

Trafikkområder:
- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annet vegareal
- parkeringsplass
- torg

Spesialområde:
- fjernvarmeanlegg

Fareomrade:
- høyspentlinjer

Fellesområder:
- parkeringsplasser
- avkjørsel

§3 Byggeområder

1. Boligområde

Innenfor boligområdet, **B** på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i reguleringen. Økning i graden av uttnytting utover dagens utnyttelsesgrad ved nybygg eller påbygg er ikke tillatt, mindre tilbygg ol. kan tillates dersom det kan skje på en arkitektonisk tilfredsstillende måte.
Den ubebygde delen av området skal opparbeides og holdes i stand som felles rekreasjons- og lekeareal for beboerne i området. I umiddelbar tilknytning til bygningene skal det opparbeides og vedlikeholdes atkomstveger som er fremkommelige for service- og utrykningskjøretøyer, for øvrig henvises all kjøretrafikk til regulerte veier og felles adkomster.

2. Område for boliger og forretninger

I området, **B/F** på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i reguleringen. Økning i graden av utnytting utover dagens utnyttelsesgrad er ikke tillatt. Bygningene skal hovedsakelig benyttes **til** boliger, men forretningslokaler kan innredes i 1. etasje.
Ved behov for utvidelse av forretningsareal utover dagens utnyttelsesgrad stilles det krav om bebyggelsesplan der torget T, forretning F og parkeringsarealet i vest innlemmes i planen. Økt behov for parkering må dokumenteres og vises i planen.

3. Område for offentlige bygninger

Området merket **S/BO** på planen omfatter eksisterende areal for Løvenstad skole,. samt areal som skal brukes til i tomt for bo- og omsorgsenter i samsvar med godkjent bebyggelsesplan etter nærmere bestemmelser av det faste utvalget for plansaker.
Innenfor området **S/BO** skal det også være mulighet for en utvidelse av Løvenstad skole. For en eventuell utvidelse av skolen skal det utarbeides bebyggelsesplan.
Det skal opparbeides tilstrekkelig biloppstillingsplass i området ved skolen til å dekke parkeringsbehovet for skolen. Gjerde skal settes opp mellom skolens uteareal og biloppstillingsplass med fortau.
Stiforbindelsen mellom Tiurvegen ved Sandbekken III borettslag og Løvenstad skole opprettholdes. Turveg skal innpasses i bebyggelsesplaner for området slik at tilgjengelighet til marka fra omkringliggende bebyggelse og skoler blir opprettholdt.
I område **BH** inngår den eksisterende bebyggelsen, Løvlia og Løvenstad barnehager, i planen. Innenfor de rammene som settes av Plan- og bygningsloven med forskrifter, kan tilbygg og/eller påbygg tillates dersom det skjer på en arkitektonisk tilfredsstillende måte og tilstrekkelig uteareal opprettholdes.
Maks. kotehøyde for topp møne på tilbygg og/eller påbygg for Løvlia barnehage settes til 201,40 m. I tillegg tillates lufterør over denne kotehøyden.
Ved rammesøknaden legges det ved en beskrivelse av hvordan tilbygg og/eller påbygg tilpasses eksisterende bygg, når det gjelder proporsjoner, takform, materialbruk, detaljering og fargebruk. Fargene på bygget bør avstemmes med hverandre og være dempet.
Som sikkerhet mot fallulykker settes det opp et gjerde på min. 1.5 m på toppen av mur langs ny parkeringsplass. Mot ballbanen på skolen settes det i tillegg opp et ballnett på min. 1.5 m på toppen av gjerdet. Før det gis brukstillatelse på ny del av barnehagen skal utomhusarealene, atkomstvegen og p-plassen være ferdig opparbeidet og gjerdet være satt opp.
Det stilles krav om 0.3 p-plasser pr. barn i barnehagene innenfor område BH. Parkeringsplassene opparbeides innenfor offentlig parkeringsareal nord for Løvstien. 3 plasser skal være HC - plasser.

4. Forretningsområdet

I området, merket F på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i regulieringen. Det er ikke tillatt å øke graden av utnytting. Ved behov for utvidelse av forretningsarealet vises det til bestemmelsene under pkt. 2 Område for boliger og forretninger.

§4 Trafikkområder

1. Kjøreveg

Vegen Sandbekkvegen, Per Oppegaards veg, Ragnhild Jølsens veg, Løvenstadvegen, Orrevegen og Løvstien skal opprettholdes og opparbeides slik planen viser og, for så vidt det dreier seg om endringer i forhold til den nåværende situasjonen, i overensstemmelse med detaljplaner godkjent av kommunen.

Byggeplan for krysset Sandbekkvegen / Løvenstadvegen skal godkjennes av Statens vegvesen Akershus vegkontor. Krysset skal være ferdig opparbeidet samtidig med at Bo- og omsorgsenteret tas i bruk.

Opparbeiding av biloppstillingsplass ved Løvlia og Løvenstad barnehager skal skje i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen.

2. Gang- og sykkelveger

Vegene skal opprettholdes og opparbeides slik planen viser og, for så vidt det dreier seg om endringer i forhold til den nåværende situasjonen, i overensstemmelse med godkjente detaljplaner. På gang- og sykkelvegene tillates bare nødvendig servicetrafikk og kryssende trafikk ved avkjørsler i tillegg til gang- og sykkeltrafikk.

3. Annet vegareal

Arealet, d.v.s. rabatter, vegskråninger og annet areal i umiddelbar tilknytning til vegene, skal tilplantes eller opparbeides på annen måte slik at det gir et tiltalende inntrykk og er et positivt bidrag i vegmiljøet. Opparbeidingen skal skje i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen. I disse planene skal også hensynet til frisikt i vegkrvssene tilfredsstilles.

4. Torg

Området. Løvenstad torg, området T, skal behandles parkmessig og for øvrig gis en utforming som bidrar til å gjøre det attraktivt som torg for beboerne i denne delen av Rælingen og tilstøtende del av Lørenskog. Det skal legges til rette for torghandel. Det er likevel forbudt å sette opp varige bygninger i området. Det skal utarbeides en detaljplan for rehabilitering av torget og tilstøtende arealer. Detalj planen underlegges godkienning av det faste utvalget for plansaker.

5. Parkering

Området øst for Per Oppegaardsveg skal betjene torget og bebyggelsen rundt torget med parkering og gangareal. Området skal opparbeides og vedlikeholdes som en del av Løvenstad torg og skal inngå i detaljplanen for område T, torget. Generelt er det forbudt å sette opp bygninger i dette området, men en lett bygning for oppbevaring av torgrekvisitter kan tillates, den skal i tilfelle kombineres med en bygning for miljøstasjon til innlevering av kildesortert avfall som ikke hentes av renovatøren innenfor kommunens alminnelige renovasjonsordning. En slik bygning skal utformes omsorgsfullt og inngå i detaljplanen for rehabilitering av torget og tilstøtende arealer.

§5 Fareområde - høyspenningsledninger
Sikkerhetssone for høyspenningsledninger er angitt på reguleringskartet med skråskravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art. I samråd med ledningseieren kan likevel enkle uthus, garasjer ol. tillates. For øvrig gjelder Forskrift for elektriske forsyningsanlegg.

§6 Spesialområde - fjernvarmeanlegg
Innenfor området for fiernvarmeanlegg inngår den eksisterende driftsbygningen for fyrsentralen. Området skal betjene fyrsentralen med bilparkering og adkomst. Bygning og parkering opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.

§7 Fellesområder
Områdene **FI, F2, F3, F4 og F5** er områder for felles adkomst / biloppstilling.

Atkomstveger / biloppstilling
FI betjener den nordre delen av Løvenstad borettslag med garasjering og bilparkering, området er opparbeidet og bebygd, eksisterende situasjon inngår i reguleringen.
F2 an gir felles adkomst mot den nordvestre blokken av Løvestad Borettslag.
F3 og F4 betjener den søndre delen av Løvenstad borettslag med parkeringsplasser og felles adkomst fra Løvenstadvegen. Området skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.
F5 betjener bebyggelsen i Orrevegen med garasjering og bilparkering. Eksisterende garasje inngår i reguleringen. Parkeringsarealet skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.

Område for fjernvarmeanlegg og fellesområdene skal vedlikeholdes på en måte som sikrer et tiltalende miljø, arealer som ikke brukes til biloppstilling eller garasjer skal beplantes og gis en parkmessig behandling. Parkeringsarealene er reservert biloppstilling og tillates ikke brukt til opplagsplasser for andre gjenstander, materialer eller lignende.

Rælingen, 14.03.07
Plan- og bygningssjef

John Hage

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

DOK-analyse for eiendom 3224-106/215

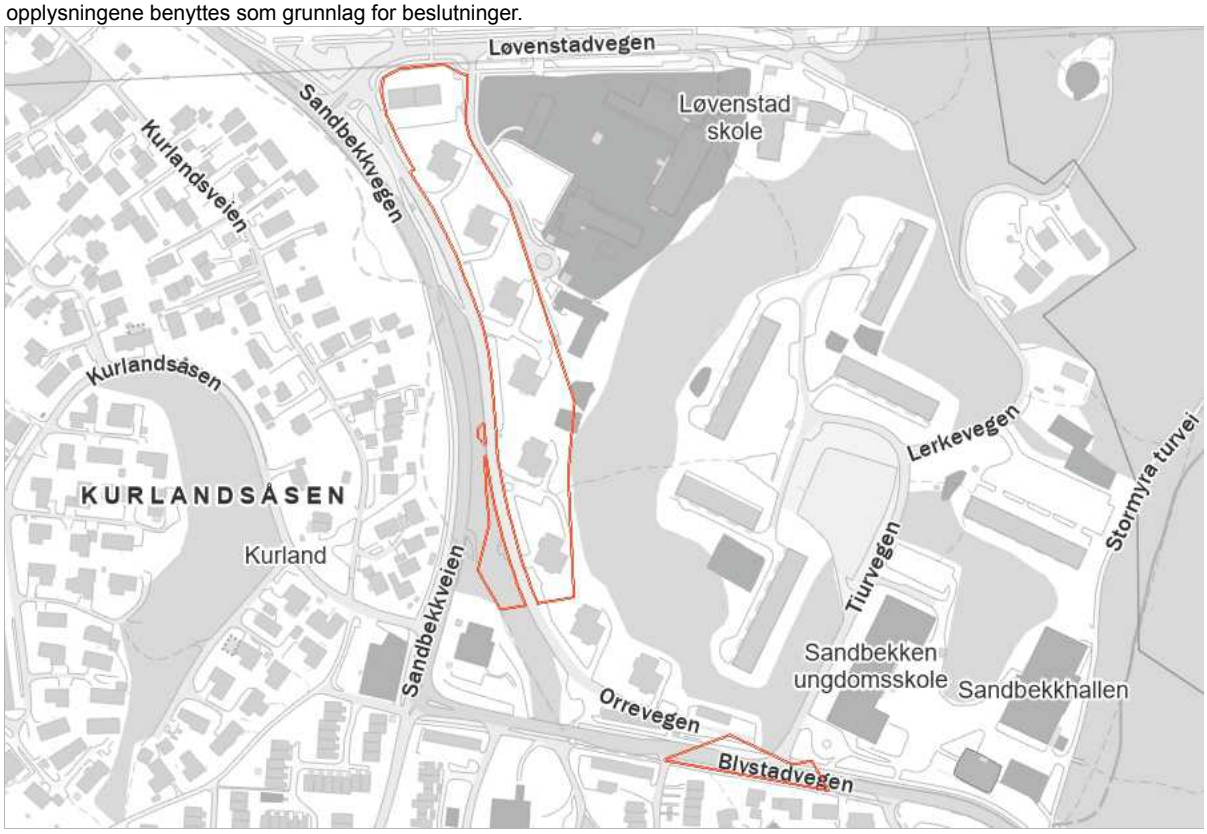
Dato for analyse	26.03.2026 kl.13:33	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	14	Ikke berørte datasett	68
Kommunens valgte	78	Utelatte datasett	28

'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	25.03.2026	26.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	25.03.2026	26.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	22.03.2026	26.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	25.03.2026	26.03.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	25.03.2026	26.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	26.03.2026	16.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2026	16.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		16.03.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		16.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		16.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.03.2026	16.03.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	23.03.2026	16.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	26.03.2026	16.03.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	25.03.2026	16.03.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		16.03.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		16.03.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		16.03.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		16.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		20.03.2026

Ikke berørte datasett

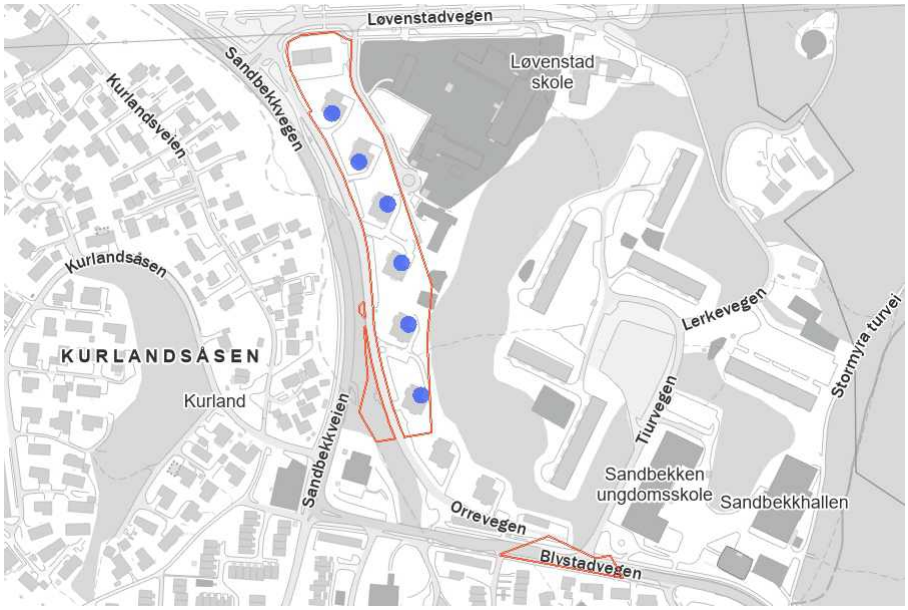
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	08.03.2026	11.03.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	6	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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

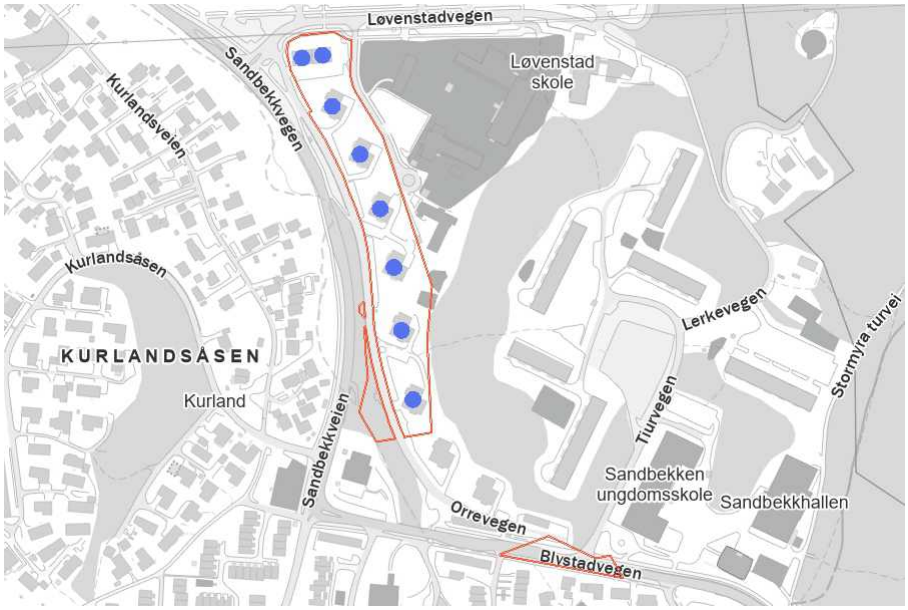
ID	ADRESSE
91685940	Orrevegen 2
91685940	Orrevegen 6
91685940	Orrevegen 4
91685940	Orrevegen 8

Punkter

91685940	Orrevegen 10
91685940	Orrevegen 12

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	8	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet 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.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner 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

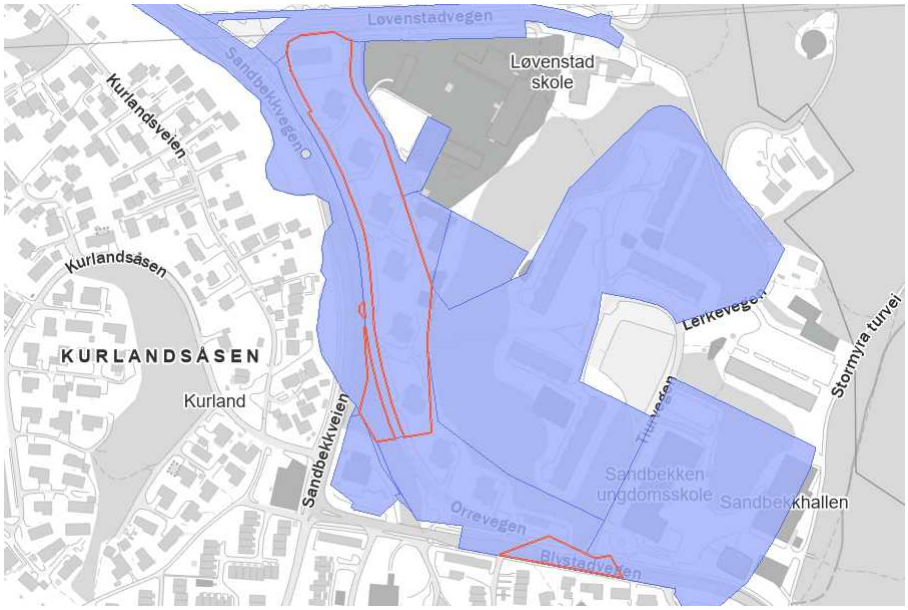
TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	150451892
Garasjeuthus anneks til bolig	150451906
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150451914

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150451922
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150451930
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150451949
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150451957
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150481694

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.03.2026
Antall treff	17	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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

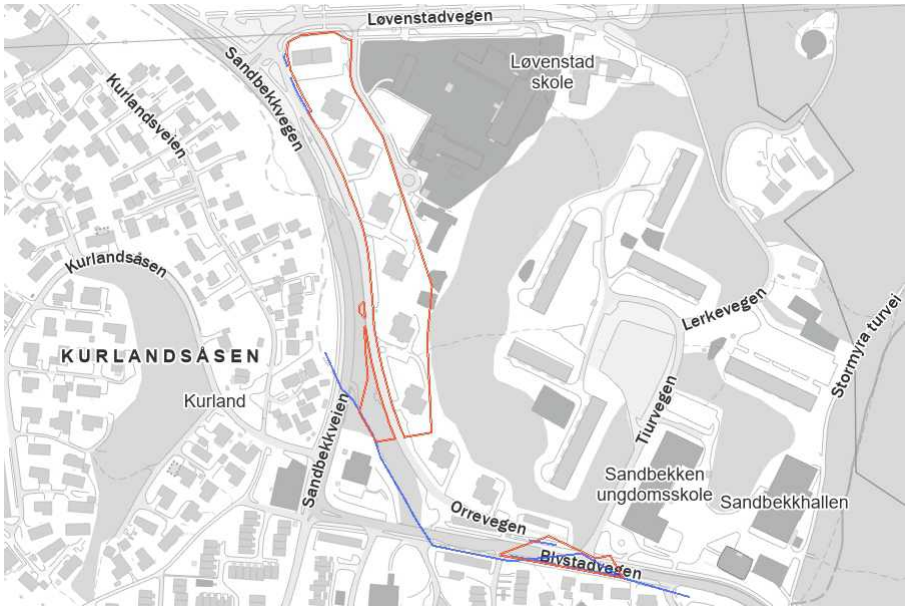
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	3224	106	372	0	0	1
Grunneiendom	3224	115	4	0	0	1

Flater

Grunneiendom	3222	83	30	0	0	1
Grunneiendom	3222	0	0	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	215	0	0	4
Grunneiendom	3224	106	216	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	289	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	296	0	0	1
Grunneiendom	3224	115	3	0	0	1
Grunneiendom	3222	83	189	0	0	1
Grunneiendom	3222	83	310	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	287	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	298	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	363	0	0	1

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	8	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

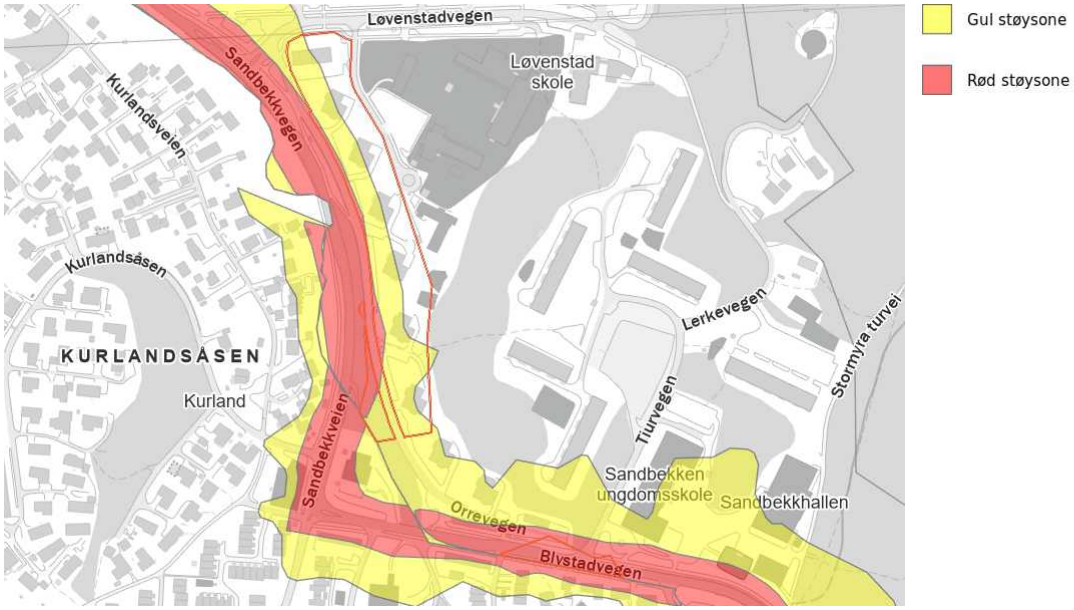
...

Linjer

OBJTYPE	Antall
ElvBekk	3
VeggrøftÅpen	5

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	5	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

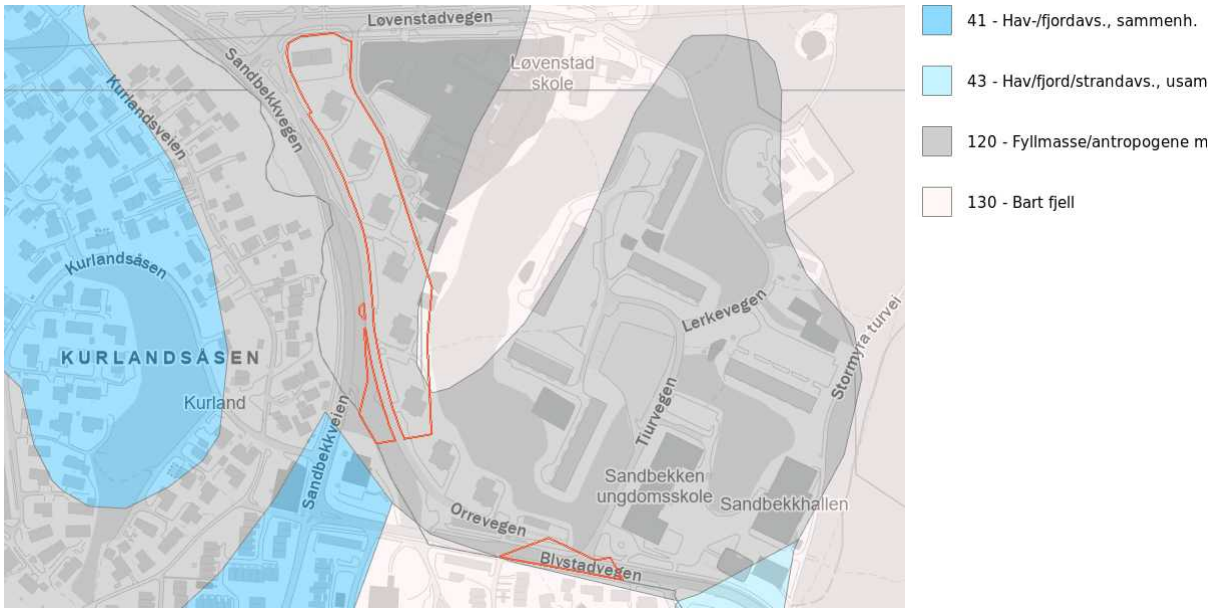
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	2
Road	Red zone	3

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

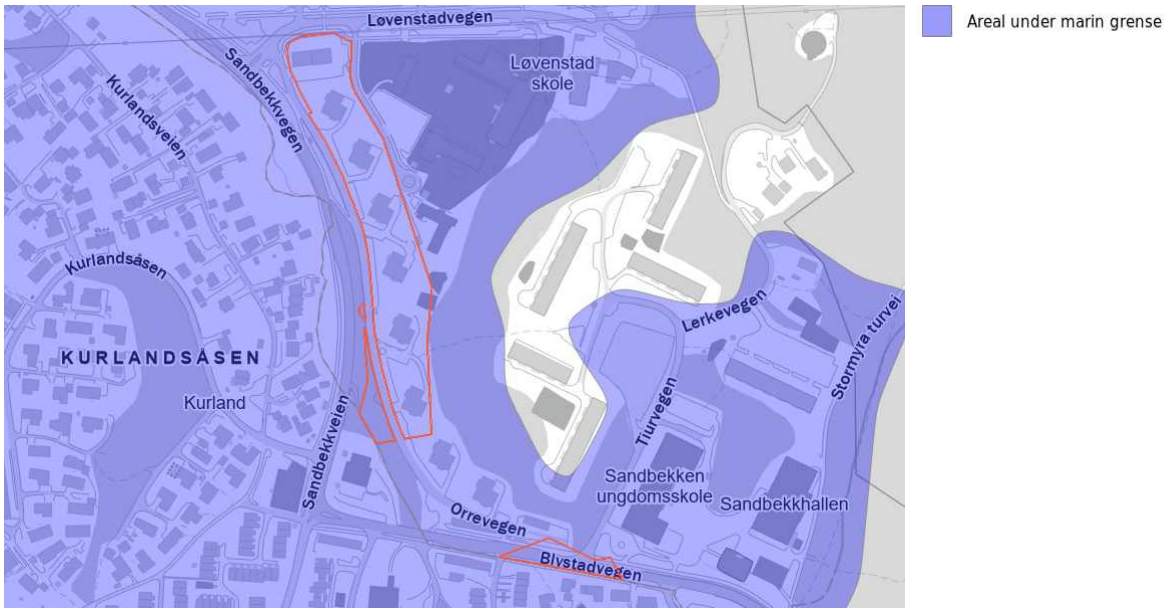
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	3
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	3

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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	Antall
Areal under marin grense	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

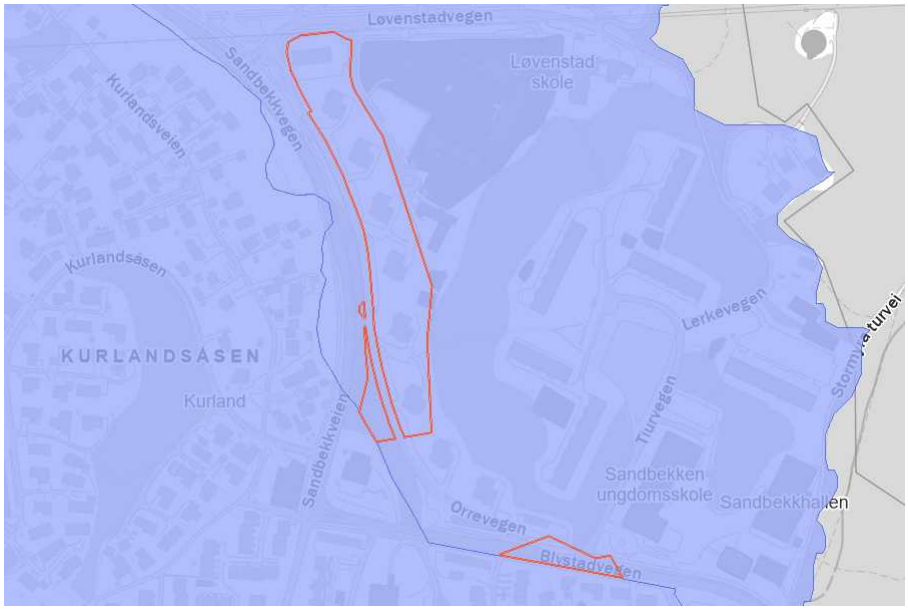
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	5

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



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	Antall
10	98	98	98	98	2

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	18	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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.

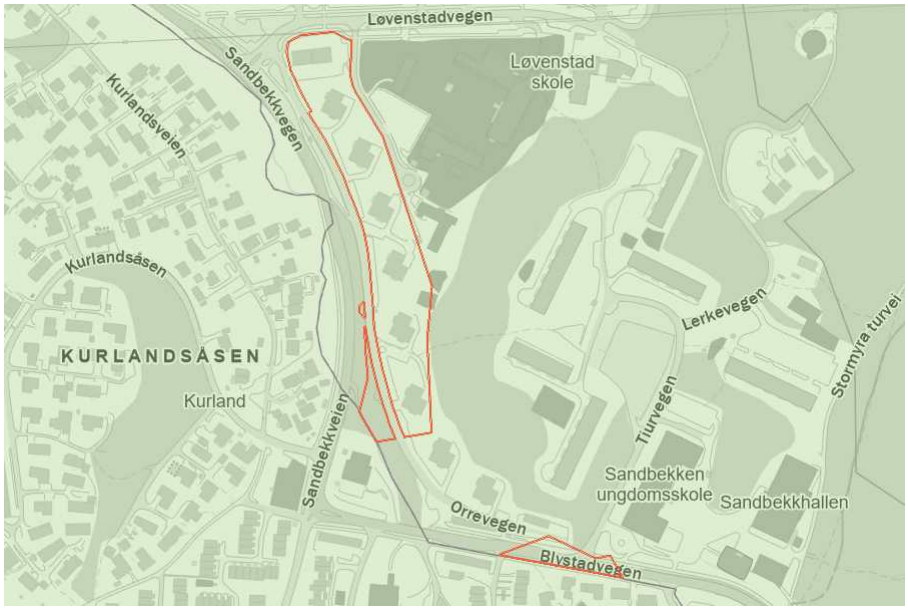
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	11
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	3
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Middels	Grunnlendt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2026



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)».

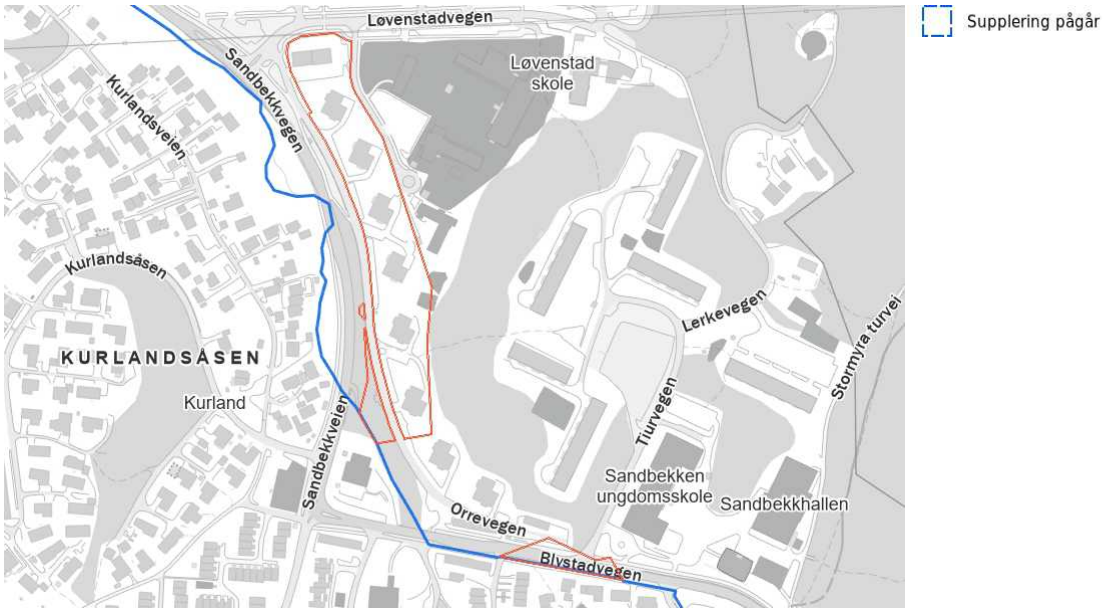
...

Flater

GRUNNTYPENAVN	Antall
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse	2

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

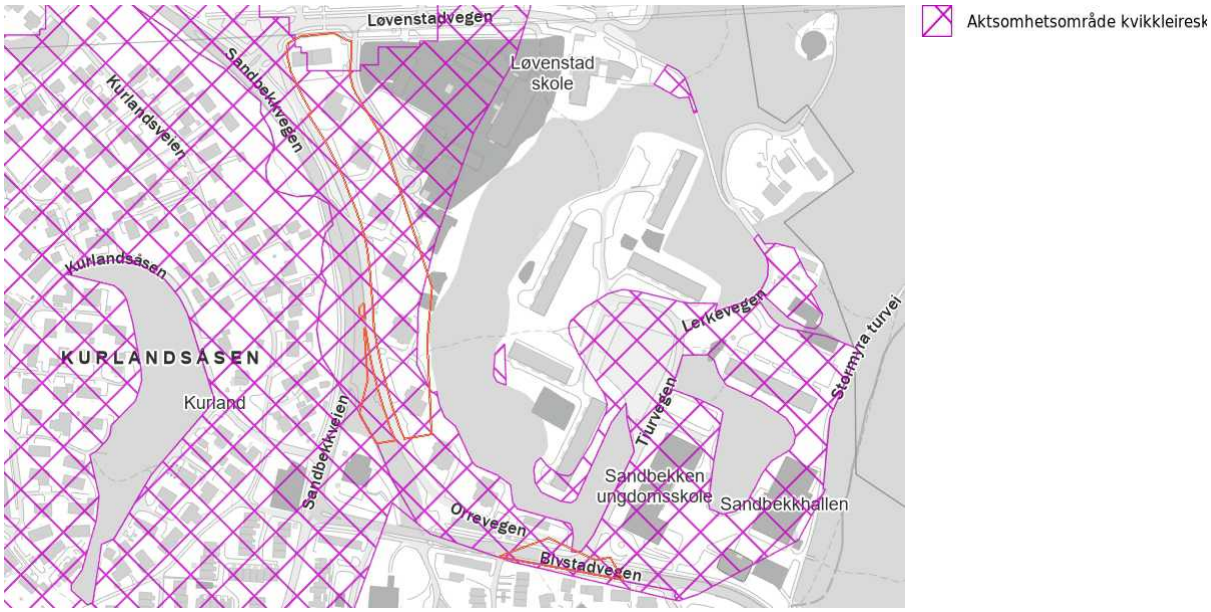
...

Flater

PLAN	Antall
-	2

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

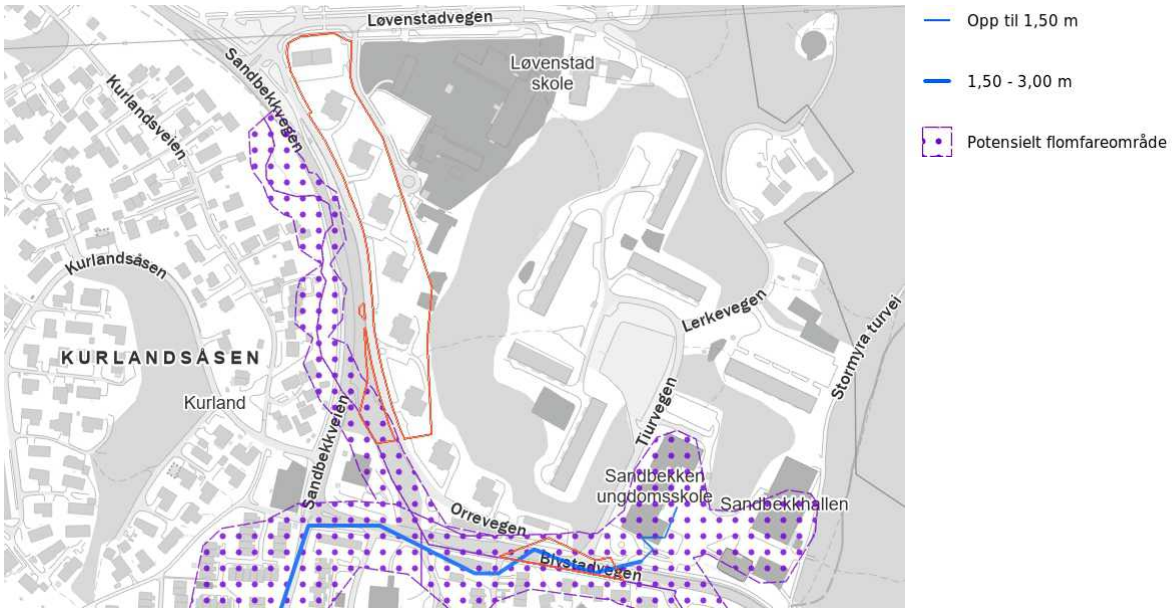
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV	Antall
141	01/03/2026	NVE	2

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	6	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså God	002	-	12/16/2024	2
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNING	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
1.92000000	002	06/29/2020	06/22/2020	2

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Orrevegen 8, 2006 Løvenstad
Gnr. 106, Bnr. 215, andelsnr. 53 i ORREVEGEN BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 996 27 433

E-post: tomandre.skarsbo@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.
