PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

KREMLEVEIEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

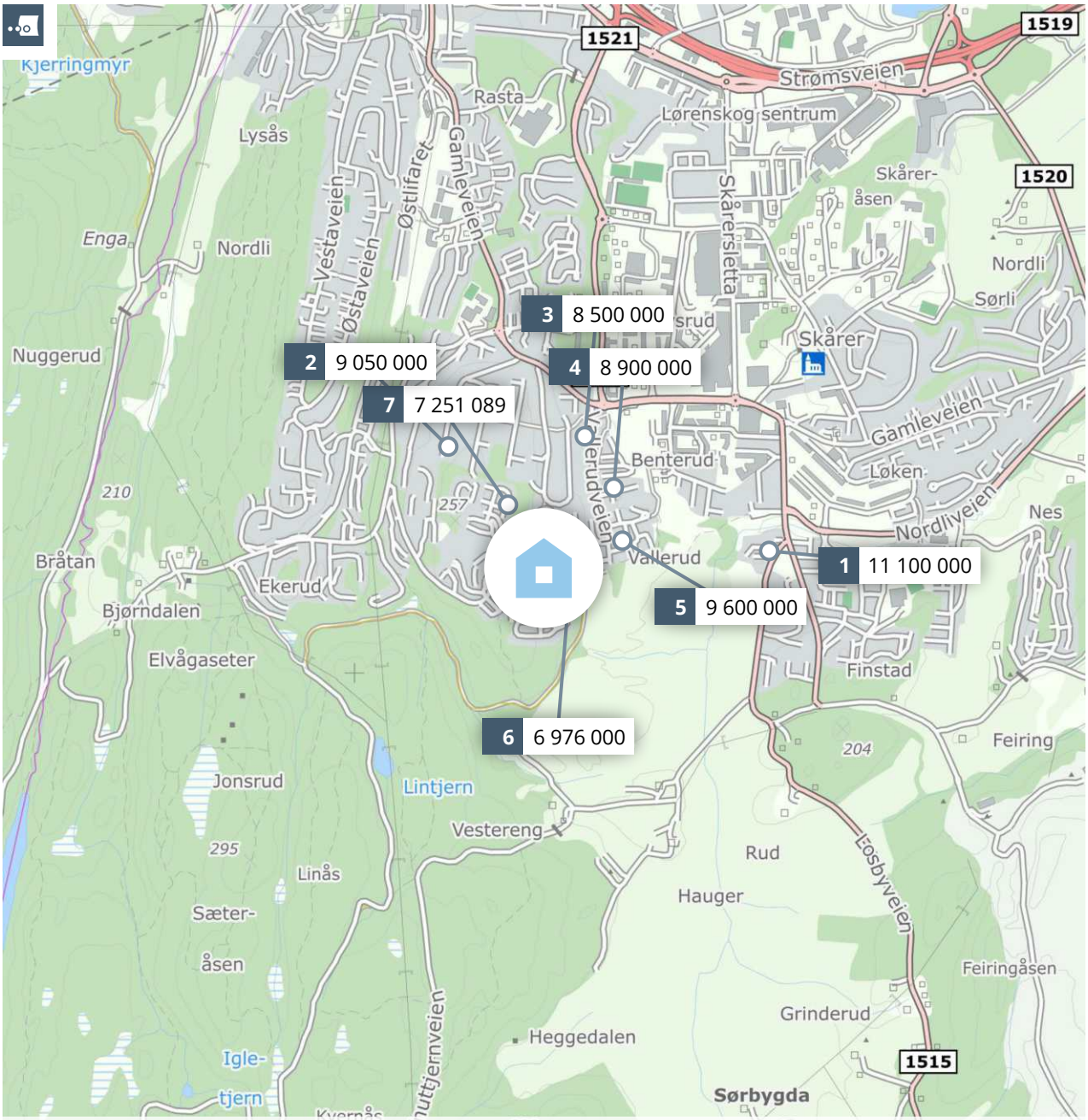
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KREMLEVEIEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.04.2026

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: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kremleveien 36, 1476 RASTA

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 99 BNR 594 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS VALLERUDSKOGEN

Verdivurdert til

7 350 000

219 996	7 569 996	54 855
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	22 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	6 055
Formue	19 791
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Losbyveien 33				15.01.2026	11 900 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**68 944**
	161 m²	1989	685 m²	3 sov						
2	Falkeveien 18				04.03.2026	8 750 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**57 278**
	158 m²	1976	737 m²	3 sov						
3	Vallerudveien 3 B				21.05.2025	8 700 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**53 125**
	160 m²	1980	1 067 m²	3 sov						
4	Erleveien 4 A				23.05.2025	8 800 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**54 268**
	164 m²	2002	1 542 m²	4 sov						
5	Vallerudveien 20 D				11.04.2025	10 000 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**63 158**
	152 m²	2017	225 m²	3 sov						
6	Kremleveien 77				15.11.2024	6 890 000	**6 775 000**	201 000	6 976 000	**54 078**
	129 m²	1990	10,1 daa	4 sov						
7	Piggsoppveien 74				08.09.2025	7 000 000	**7 130 000**	121 089	7 251 089	**56 649**
	128 m²	1988	33,6 daa	4 sov						

Meget innbydende kjedet enebolig innerst i blindvei - Bad fra 2025 - Flotte uteområder - Garasje - Barnevennlig og markanært.

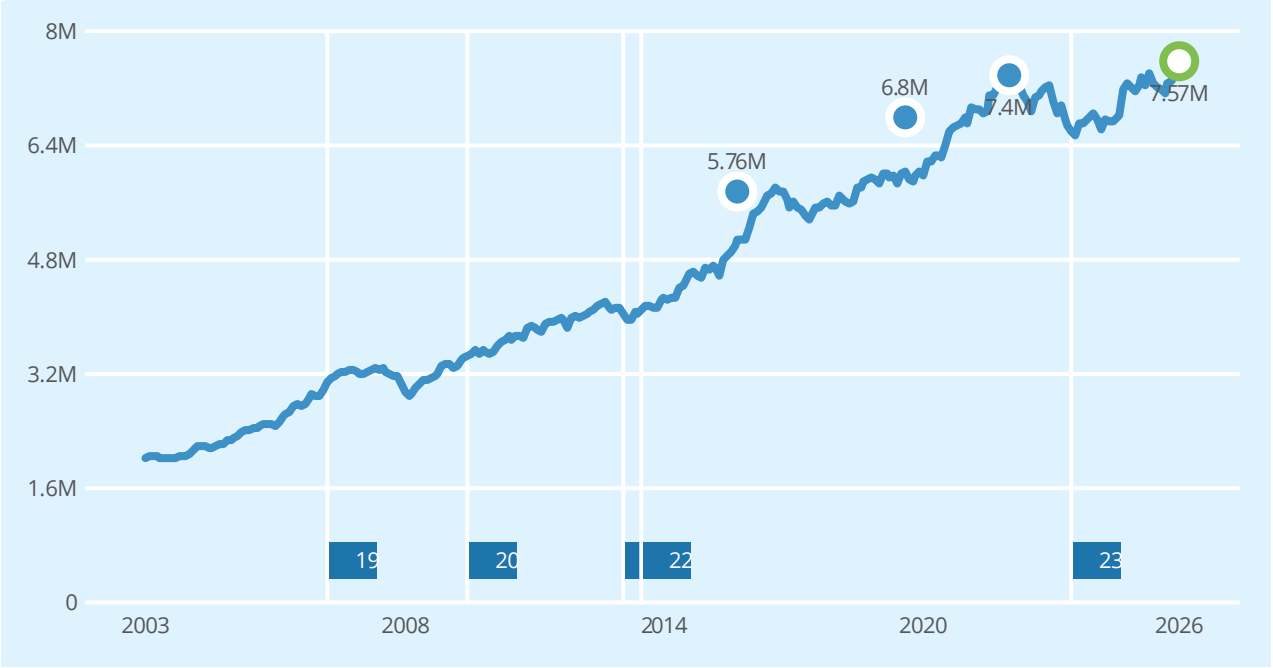
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+16 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2022	29.06.2022	06.10.2022	7 490 000	7 370 000	25 000	7 395 000
01.02.2020	11.02.2020	06.05.2020	6 200 000	6 800 000	1 000	6 801 000
11.05.2016	20.05.2016	04.07.2016	4 800 000	5 750 000	8 280	5 758 280

Eneboliger til salgs i 1476 RASTA nå

8
eneboliger til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 102 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Eneboliger solgt i 1476 RASTA siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

10.9M
10.6M
10.3M
9 995 000 Prisantydning i snitt
9 716 000 Salgspris i snitt
9.4M
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
158
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 855 Kremleveien 36 Totalpris 7 569 996

47 544 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

46 854 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KREMLEVEIEN 36, 1476 RASTA

Gnr: 99 Bnr: 594 3222 Lørenskog kommune.
Borettslag enebolig (i kjede)

Dato befaring:	31/03/2026
Utskriftsdato:	16/04/2026
Oppdragsnummer:	99223
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje/loft.

Garasjerom som del av boligens underetasje, bod bakomliggende garasjerom.

Standard

Boligen er med normal standard.

Oppgraderinger

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

2026:

– Ny entrèdør.

2025:

– Renovering av bad.

– Flis på flis, samt ny servant og klosett på WC-rom.

2024:

– Nytt gulv og lister i stue og kjøkken.

– Etablering av WC-rom i 2.etasje.

– Ny varmepumpe.

2023:

– Ny verandadør og vinduer.

– Elektrisk solskjerming kjøkken og stue (manuell bak sofa)

Referansenivå

Boligen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Innvendig dør (Wc / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 2. etasje)
- Drenering
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morten Weea Holberg
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Morten Weea Holberg ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Borettslag enebolig (i kjede)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 99 Bnr: 594
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Vallerudbakken Borettslag
Adresse:	Kremleveien 36, 1476 RASTA

Andelsleilighet

Selskap:	Vallerudbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950048069
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Morten Weea Holberg og Sunniva Holberg Hermansen
Andelsnummer:	23

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	31/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	27/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	10/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	13/04/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	55	22	0	0
1. etasje	52	0	0	39
2. etasje	31	0	0	0
Sum bolig:	138	22	0	39
Sum BRA:	160			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré, To ganger, To soverom	Bod, Garasjerom	
1. etasje	Kjøkken, Stue		
2. etasje	Wc, Gang, Soverom, Kontor		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning, kott og innervegger er oppmålt til ca. 52 m².

Bolig

Brannskille

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom boligene ved oppføringen. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse:	Avvik fra godkjente plantegninger: - Garasje er opprinnelig godkjent som carport. - Det er etablert bad i tidligere bod i underetasjen. - i 1.etasje er det tegnet inn et tilbygg (kjøkken mot have) dette er ikke oppført. - Det er tegnet inn ett soverom i deler av 1.etasje, dette er ikke oppført/etablert. - WC rom i 2.etasje er opprinnelig byggesøkt som dusj/wc, i dette tilfellet er det ingen dusj i rommet, og rommet er derfor omtalt som et WC- rom. Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rommene. For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er fremvist dokumentasjon for renovering av bad.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

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

Radonmåling

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

Tyder

Radon

Beskrivelse: Eier opplyser om det er pågående målinger av radon.

Det er tidligere utført radonmålinger på 160 Bq/m3.

Tilstandsvurdering: Ved radonmåling har det blitt påvist årsmiddelverdier mellom 100 - 200 Bq/m3. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m3. Årsaken til forhøyde verdier er at det siver radongass inn i bygningen, fordi bygningen ikke er tilstrekkelig tettet/sikret mot radonpåkjenning. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m3. I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m^3 anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m^3 (og under 200 Bq/m^3), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Boligen ligger i skrående terreng.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder

Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten.

TG 2 er gitt gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 1

Utvendig kledning

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

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

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.

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

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

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

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2025. 1. etasje: - Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom entré/gang og gang. For øvrig profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje og hage, ca. 39 m².
Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyder er målt til ca. 100 cm og ca. 90 cm.

Tilstandsvurdering: Deler av verandaen/terrassen ligger over innredet boligrom. Tettesjikt er overbygd med tilfarergulv og terrassegulv, vurderingen er derfor basert på alder.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnt forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Deler av rekkverket har en høyde på 90 cm. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og ett soverom.

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

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Det er utført fuktmålinger via inspeksjonsluke i underetasjen.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. For å undersøke fuktnivået ble det utført fuktundersøkelser via inspeksjonluken tilstøtende badet, hvor det er mulig å nå ytterveggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). TG 2 er gitt på grunn av risiko ved konstruksjonen, samt nevnt forhold. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasjen.
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelser. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i underetasje.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid, samt at det er observert korresjon på kobberør. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i WC rom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2009, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte under dører til våtrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer for øvrig. Avtrekk i bad er undersøkt med papir, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. WC-rom er vurdert i egne punkter. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Luft til luft varmepumpe
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Stue og kjøkken.
2. etasje: Soverom og kontor.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i kontor. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Trapper i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk tilhørende trapp mellom underetasje og 1.etasje.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene i nedre del av trappen. Forholdet kan medføre forhøyet risiko for fallskader.

Forholdet skal ikke tilstandsvurderes i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.

Norema kjøkkeninnredning.

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

Det var ikke krav om komfyrvakt eller automatisk vannstopper ved oppføringen av kjøkkenet, det anbefales at dette monteres.

Det er enkelte hakk/merker i innredning og skap, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
- Vegg til vegg teppe i ett rom.
- Parkett i soverom.
- For øvrig flislagte overflater.

1.etasje:
- Innvendige overflater i 1.etasje er belagt med laminat.

2.etasje:
- Gulv til gulv teppte i ett soverom.
- Laminat i gang.
- Parkett i kontor.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Flislagte overflater i WC rom i 1.etasje.
Tapetserte overflater i WC i 2.etasje
For øvrig sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Takessplater.

Himlingshøyder
ca. 2,32 m målt i ett soverom i underetasjen.
ca. 2,38 m målt i stue.
ca. 2,65 m målt i høyeste punkt i etasjen, himlingshøyden varierer grunnet takets utforming.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Boligen har elektrisk oppvarming.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i flislagte gulv i underetasjen.

Samsvarserklæring signert og datert 30.01.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg i bad i forbindelse med rehabilitering.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Har opplevd det i kontor i 2.etasje.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2015.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for øvrige deler som fremstår nyere, med unntak av overliggende samsvarserklæring. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er renovert i 2025.
Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Øvrig sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Eier opplyser at forholdet skal utbedres. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt ett veggskap med speil fronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Fordelerskap mangler sprutdeksel. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det er utført fuktmålinger i inspeksjonsluke bakomliggende dusj, det er ikke funnet indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - vaskerom

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

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerom.
Gulvkonstruksjon av eldre dato.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med glatte fronter og en benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da dette ansees unødvendig. Vegger er ikke utsatt for fuktpåkjenning fra eksempelvis dusj, og det er utført overflatesøk med fuktindikator på overflater, uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Innvendig dør – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i rommet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for skader ved en eventuell vannlekkasje i rommet. TG: 2

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260117

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Weea Holberg	Sunniva Holberg Hermansen

Gateadresse
Kremleveien 36

Poststed	Postnr
RASTA	1476

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: Gammelt bad var ikke etter forskrifter. Totalrenovert bad januar 2025.

Document reference: 24260117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i januar 2025. Samme firma byttet også toalett, flisla gulvet og toalettkasse, og byttet vask januaer 2025.
Arbeid utført av	Romerike Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i forbindelse med renovasjon av badet i januar 2025

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Avskalling på garasjemur høyre side utvendig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kan dukke opp sukkermaur fra sluk på vaskerommet hvis ikke sluket blir brukt på langt tid

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Linje Elektro AS la opp strømtilkobling for screens, og byttet en dimmer i stua. RST Elektro AS utførte alt elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad.
Arbeid utført av	Linje Elektro AS og RST Elektro AS (på vegne av Romerike Bad AS)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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	Eeasee ladeboks

Document reference: 24260117

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt selv terrasse og tilhørende gelender

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

Beskrivelse	Tidligere eier har utført løft av tak på soverom i tredje etasje i regi av borettslaget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i følge tidligere eier

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført radonmålinger i første etasje vinteren 2024. Lett forhøyet verdier, så borettslaget satte inn ekstra lufteluker på soverommene. Nye målinger gjøres nå og resultatet forventes klart i midten av april 2026.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	160 Bq/m3

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

Beskrivelse	Felleskostnadene øker med 200kr månedlig fra 1. mai 2026.

Document reference: 24260117

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: 24260117

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: 24260117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Holberg	0166b5335b8cddc20558e136733d6a1d927c8ec9	26.03.2026 19:41:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Hermasen	5a206e818dc50a808241f096be4b74561175f89d	26.03.2026 19:43:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260117

→ 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 **Kremleveien 36, 1476 RASTA**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275533**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150717493**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **594**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1990**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **176,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 335 kWh**



Kremleveien 36, 1476 RASTA

Detaljering

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

Kremleveien 36, 1476 RASTA

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: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: karianne.rytterager@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260117 . Vår ref.: 0524-1-1023 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950048069
Andelseier:	Holberg, Morten Weea
Medeier:	Hermansen, Sunniva Holberg
Leilighetsnummer:	1023
Adresse:	Kremleveien 36, 1476 RASTA
Andelsnummer:	23
Gnr.	99
Bnr.	594

Borettsinnskudd: Kr. 490 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90947934.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lørenskog kommune vil fra 2026 innkreve eiendomsskatt for enkelte boliger, se f.eks. https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/
Ordinære felleskostnader øker med kr 200 fra mai 2026 pga. pga. utskifting av dører, samt økt forsikringspremie, kommnale avgifter og Telia). Økte sist med kr 600 fra februar 2024 (kr 450 økning pga. kommunale avgifter mv. og kr 150 er betaling for vinduer som dekkes av fellesskapet)
Garasje/parkering: Alle 2-mannsboliger har biloppstillingsplass i garasjehuset og 1 plass ute Alle eneboliger har carport og 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen
Utskifting av samtlige ytterdører fra Gilje er bestilt av Vinduentreprenøren AS. Drenering utført i 1 bolig i 2025, men neppe behov for ytterligere drenering.
Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/vallerudbakken Kontaktinfo styret: vallerudbakken@styrerommet.no
Kabel-TV/bredbånd: Telia. Dekoder/utstyr skal følge boligen ved salg
Ifb. utskifting av ytterdører, har styret søkt om lån stort kr 2 millioner. Lånet utbetales 5.februar 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208724274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	17 159 840,00
Innfrielsesdato:	30.12.2051

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 055,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	150,00	
Kabel-tv	290,00	
Felleskostnader	5 615,00	5 815,00 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 495,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 064,-
Annen formue:	19 791,-
Gjeld:	194 672,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208724274
Restsaldo:	219 996,25
Kapitalkostnader:	1 288,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 219 996,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnus Knatterud Høvde, e-post: vallerudbakken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Vallerudbakken Borettslag org nr 950 048 069

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 16.02.2006
med endringer 03.06.2008, 05.06.2013, 07.06.2017, 17.11.2020 og 08.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vallerudbakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nett-sider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, plattinger, gjerder, levegger, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med enheten der borettslaget har vedlikeholdsansvaret, uten samtykke fra styret. Etter at borettslaget har gitt sin skriftlige godkjenning, må andelseier selv ordne med godkjenning fra offentlig myndighet dersom det er nødvendig.

(4) Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følge av urettmessig eller ufagmessig utførte forandringer er andelseiers ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

(5) Det påhviler andelseier å dokumentere fagmessig utførelse av arbeidet. Eksempelvis kvittering, avtale, ferdigattest og samsvarserklæring. Hvis andelseier ikke kan dokumentere fagmessig utførelse, så er andelseier økonomisk ansvarlig for alle skadefølger, herunder utbedring. Dette kravet om fremleggelse av dokumentasjon gjelder arbeider utført fra og med juni 2017. Ved søknadspliktige inngrep skal andelseier fremsende kopi av ferdigattest til borettslaget v/styret snarest mulig etter at den foreligger.

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Gjelder fellesgarasjen: Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme

kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Egenandel ved selvforskyldte skader skal betales av andelseier.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget,
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Mindre endringer av bebyggelsen og tomten kan vurderes og godkjennes av styret.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

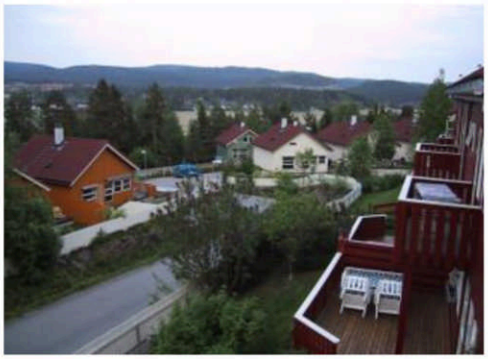
HUSORDENSREGLER

FOR

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen
1.JUNI 1993 med senere endringer på generalforsamling
mai 2004, juni 2010, juni 2013 juni 2016, juni 2018, juni 2019 og juni 2021





VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap **ikke** OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.
Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husordenen.

Styret har ansvar for den daglige ledelse/ drift av borettslaget med generalforsamlingen som høyeste bestemmende organ

Bestemmelser om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 06.00, og fra kl 23.00 til kl 08.00 på lørdager og dager før helligdager.

Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00, og ikke på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates kun etter godkjennelse av styret.

Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:
Hverdager mellom kl 08.00 og 21.00
Lørdager mellom kl 10.00 og 18.00
Søn- helligdager ikke tillatt

Alminnelige bestemmelser
Beboere som har biloppstillings/ garasjeplass skal parkere på disse.
Parkering på gjesteparkeringsplass skal kun foregå innenfor oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å lagre ett sett bildekk og en takboks pr. biloppstillingsplass i garasjehuset samt at tidsur skal benyttes ved bruk av elektrisk motor/cupevarmer.

Fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på lagets område.
Benytt ballplassen på "tunet".

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir eller andre ting rundt på lagets område, og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

Det er tillatt etter søknad til styret å anskaffe hund. Erklæring om hundehold må undertegnes **FØR** hund anskaffes. Dette gjelder også ved gjenanskaffelse av hund.

Det er tillatt med utekatt i borettslaget (vedtatt på generalforsamling i 2021).
Det må søkes til styret og signere på erklæring om kattehold før anskaffelse. Følgende kriterier må være oppfylt:
- Katten må være kastrert.
- Katten må være chippet, og merket med bosted.
- Maks 1 utekatt per husstand.

Det tillates ikke private, utvendige radio/ TV eller parabolantenner.

Inngrep i kabel-TV anlegget er ikke tillatt. Fagpersonale skal eventuelt kontaktes ved ekstra installasjoner.

Ved rehabilitering av våtrom, legging av membran og eventuelt varmekabler, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Våtromsgaranti må innhentes etter rehabilitering, og fremvises styret.

Utendørs klestørk/ teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- eller helligdager. Tørkestativ må ikke plasseres slik at den sjenerer andre.

I klosettene må det kun benyttes toalettpapir. Bleier o.l. må ikke kastes der. Det må heller ikke tømmes ildsfarlige væsker (ufortynnede kjemikalier som syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Ved lengre tids fravær (ferie m.m.) i kuldeperioder må en påse at leiligheten holdes oppvarmet slik at frostskader unngås.

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets felles uteområder.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Dette gjelder også ved "hyggelige" utekvelder.

Det er to (2) parkeringsplasser til hver bolig. Eneboligene har en plass i carport og en i oppkjørsel. Tomannsboligene har en i fellesgarasjen og en på parkeringsplassen/ garasjetaket.
Beboere med faste parkeringsplasser må parkere på sine faste plasser, ikke benytte gjesteparkeringen. Parkering på stikkveier skal ikke forekomme. Med parkering menes det at bilen står i ro, er uten fører og er forlatt.
Gjesteparkeringen kan benyttes av gjester, og de gis tillatelse til å stå parkert inntil 3 døgn (en helg). Ved behov for å parkere over flere dager enn 3 må styret kontaktes.
Kjøretøy som hensettes over flere dager enn 3 på gjesteparkeringen, vil kunne fjernes. Styret vil etter beste evne forsøke å spore opp eier før fjerning iverksettes.
Det er forbudt å parkere lastebiler, større varebiler, busser, campingvogner o.l. på parkeringsplassene. Biler som er avskiltet eller med ugyldig kjøretillatelse og bilvrak vil bli fjernet. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.
Det skal søkes styret og inngås en avtale før stikkontaktene i fellesgarasjen kan brukes til lading av el-biler/hybridbiler.
Tildeling av ekstra parkeringsplass skjer etter venteliste. Søknad sendes styret. Det er et krav at man har bil når man får tildelt ekstra parkeringsplass.

Regler for tildeling av ekstra garasjeplass i fellesgarasjen

1. Disse reglene gjelder kun for tildeling av ekstra garasjeplass i fellesgarasjen. Det vil si ekstra garasjeplasser utover de 2 garasjeplassene hver bolig har (både eneboligene og tomannsboligene).
2. Ledig ekstra parkeringsplass tildeles etter venteliste. Ledig plass tildeles den som har stått lengst på venteliste.
3. Alle beboere i borettslaget er søknadsberettiget og har rett til å stå på venteliste til ekstra garasjeplass. Det er et krav at bilens eier må bo i borettslaget og ha egen bil ved tildelingen av garasjeplass. Hvis ikke bortfaller plassen.
4. Alle boliger i borettslaget er søknadsberettiget til ekstra garasjeplass, både eneboliger og tomannsboliger.

5. Ekstra garasjeplass bortfaller ved fraflytting. Dette gjelder både ved bruksoverlating av boligen/salg, og når medlem som eier bil i husstand flytter ut av bolig.
6. Hver bolig i borettslaget kan kun leie en ekstra parkeringsplass. Kun når det er ledige ekstra parkeringsplasser kan bolig leie to ekstra parkeringsplasser. Rett til leie av ekstra parkeringsplass nr. to bortfaller så snart det kommer inn søknad om leie av ekstra parkeringsplass fra bolig/beboer som ikke disponerer ekstra parkeringsplass fra før.
7. Hver bolig plikter å bruke sine ordinære parkeringsplasser før bruk av ekstra parkeringsplass. Da slik at hvis det kun er to biler knyttet til bolig så er bolig ikke berettiget til å bruke ekstra parkeringsplass.
8. Vilkårene for bruk av ekstra parkeringsplass er de samme som for faste parkeringsplasser. Leie for ekstra parkeringsplass fastsettes av styret og skal minimum tilsvare leie for ordinær parkeringsplass.
9. Disse reglene gjelder fra vedtak i Generalforsamling 6.juni 2019 og får ikke tilbakevirkende kraft.

Elbil / hybrid – Plug in

Vallerudbakken borettslag følger regelverket fastsatt av «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)» for lading av hybrid – plug in og elbil. På fast parkeringsplass for lading av hybrid plug in og elbil må sikkerhet mot overbelastning og jordfeil ivaretas for å unngå brann.

Det er ikke anledning til å lade hybrid-plug in eller elbiler i andre punkt enn egnet og godkjent ladestasjon i borettslaget. Dette gjelder både for alle brukere av fellesgarasjen, og for alle som lader denne type biler ved eneboligene i Kremleveien.

Det er den enkelte beboer som selv må dekke kostanden til etablering av ladeboks inkludert ladeboks- og monteringskostnader. Dette gjelder uansett om man har parkeringsplass i felles garasjen eller egen garasje ved eneboligene.

For fellesgarasjen: Beboer med hybrid – plug in eller elbil som lader i fellesgarasjen må benytte laderen som tilhører systemet i fellesgarasjen (Zapcharger Pro). Bestilling av slik lader og oppkobling mot anlegget skjer via borettslaget og skjer samtidig med inngåelse av ladeavtale.

For eneboligene: Beboer må installere og benytte en Mode 3 «på-vegg-lader» for å lade hybrid – plug in og elbil hjemme i egen garasje i borettslaget. Det er pålagt å ha overspenningsvern og jordfeilbryter type B på egen kurs for å kunne lade i borettslagets eneboliger. Beboer med hybrid – plug in eller elbil kan velge mellom å benytte seg av tilbudet som bilforhandler gir på montering av boks, tilbudet som borettslaget tilbyr eller annen godkjent installatør. Hvis beboer ønsker å benytte tilbudet til borettslaget skjer bestilling via borettslaget.

Det stilles krav til at alle som skal lade hybrid – plug in og el-bil i borettslaget <u>må</u> ha godkjent strømtilkobling som beskrevet over. Godkjent installasjon <u>må</u> dokumenteres av autorisert firma og legges frem for styret.

Inngangsdører / vinduer / verandadører

Fasadeendring hva gjelder innsetting av inngangsdører og vinduer er ikke søknadspliktig til kommunen. Enhver beboer må søke styret om tillatelse til å sette inn ny inngangsdør eller nytt vindu, jf. «vedtekter for Vallerudbakken borettslag pkt. 4 – 3 Bygningsmessige arbeider». Vallerudbakken borettslag har følgende prinsipper og retningslinjer for slike bytter:

- Søknad om bytte av inngangsdør og vinduer må fremmes for styret.
- Utseende og størrelse må ikke fravike vesentlig fra dagens utseende for at styret skal kunne godkjenne det. Fravikelse i størrelse og utseende er søknadspliktig kommunen da dette vil være en fasadeendring som vil forandre husets uttrykk og karakter (estetiske hensyn).

- Kvaliteten på dører og vinduer må være god, og i henhold til faglige anbefalinger og standarder for ytterdører og vinduer. Styret har myndighet til å avgjøre hva som er god faglig kvalitet.
- Utskifting av ytterdør og vinduer skjer kun når det er behov for utskifting.
- Søknad om utskifting må begrunnes.
- Hvis det er ønske om ytterdør eller vinduer som er dyrere enn hva som følger av faglige anbefalinger og standarder for ytterdører og vinduer som borettslaget legger til grunn, må hver enkelt beboer selv dekke en eventuell merkostnad knyttet til dette.
- Hvis det er ønske om utskiftning av dører og vinduer uten at det er et vedlikeholdsbehov, må beboer stå for kostnaden selv.

Utstyr i hager/terrasser
Viktig informasjon til de som velger å sette opp basseng, trampoliner og annet utstyr som krever tilsyn ved bruk og ekstra sikkerhet, i hager/terrasser knyttet til andelsbolig. Det er registrert andelshaver som er ansvarlig for at alle anbefalte og pålagte regler følges i forbindelse med bruk og lagring av slikt utsyr. Dette gjelder også hvordan basseng, trampoliner o.l. oppbevares når andelshaver ikke er hjemme. Andelshaver er ansvarlig for skader og ulykker som kan oppstå ved bruk eller lagring/oppbevaring. Dette gjelder også dersom skader eller ulykker oppstår når andelshaver ikke er hjemme, eller ikke kjenner til at noen bruker basseng, trampoline o.l.

Installering av varmepumpe
Borettslaget følger anbefalinger fra Statens forurensningstilsyn (SFT) som peker på viktigheten av å velge varmepumper med støysvak utedel. (SFTs veileder til retningslinje T – 1442). Den tette bebyggelsen i Vallerudbakken, krever anlegg med maks 50 dB støynivå. Det anbefales å kontakte leverandører av varmepumper og be om spesifikasjon av støynivå. Det skal søkes styret om installering av varmepumpe og tekniske spesifikasjoner må oppgis i søknaden. Plassering av utedel skal drøftes med berørte naboer i forkant av installering. Installering skal skje forskriftsmessig.

Renhold og søppel
Søppel må pakkes så godt inn at avfall ikke faller ut før det havner i avfallscontainer. Større ting som pappesker/ papir eller annet papiravfall skal legges i papircontainerne. Søppel og annet avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor avfallscontainere.

Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

Framleie
Framleie skal godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger

Borettshaveren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Søknad om framleie rettes til OBOS tlf: 22 86 55 00

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet
Ledig leilighet tildeles den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget.
Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Diverse
Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.

Ved vannskade i leiligheten - ta kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS tlf 22 86 55 00, eller styret. Egenandel ved selvforskyldte skader skal betales av beboeren.

Klager skal sendes skriftlig til styret.

Garasjeportene skal alltid holdes låst. Lyset skal slukkes når man forlater garasjen.

Nøkler til garasjehuset kan ved behov kjøpes gjennom styret.

Erklæring om hundehold
Undertegnede som holder hund forplikter seg til å overholde følgende regler:

Hunden skal føres i bånd innenfor borettlagets område. Det forutsettes også at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
Hunder tilhørende borettslaget, skal være registrert hos styret.

Jeg erklærer meg som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skader på blomster, grøntanlegg, motorvogn m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som min hund etterlater seg innenfor borettslagets område.

Hager og fellesarealer skal **IKKE** benyttes som luftegård for hund.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt hundehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne hunden fra leiligheten.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelser om hundehold som andelseiere i generalforsamlingen til en hver tid finner det nødvendig i forbindelse med hundehold.

Selve erklæringen fåes ved henvendelse til styret eller OBOS.

Erklæringen er revidert iht. generalforsamlingsvedtak av 10.05.2001.





OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 524
VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Lørenskog Hus - Festplassen 1..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite
10. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Magnus Knatterud Høvde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal etter vedtektene skje høyst 20 dager før og seneste 8 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Magnus Knatterud Høvde, Tonje Jensen og Trygve Solli er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johannes Bartels
- John Smits

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Handberg

Vedlegg

1. Valgbrev2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Knatterud Høvde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John Smits

Sak 9

Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år av gangen. Deres oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anne Marie Mia Jacobsen
- Åse Marit Jørgensen
- Jon-Dyre Vaa
- Stig Roar Toven

Sak 10

Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget står for sosiale arrangementer i borettslaget og velges for 1 år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 6 miljøutvalgsmedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som miljøutvalgsmedlem:

- Bente Handberg
- Ingrid Ruud
- Jane Syvertsen Boutin
- Kristina Hegland
- Mari Schanche
- Vibeke Bergstrøm

Styrets årsrapport

Borettslagets drift 2024 – Samarbeid, utvikling og fellesskap

Styrets arbeid i 2024 – Innsats for fellesskapet og veien videre

2024 har vært et år preget av samarbeid, utvikling og fellesskap i Vallerudbakken Borettslag! Styret har holdt månedlige møter, supplert med verdifulle samarbeidsmøter med Sydbakken grendelag, andre borettslag, OBOS og våre tjeneste- og utstyrsleverandører. Gjennom hele året har vi prioritert en tett og åpen dialog med alle beboere – både via e-post, Vibbo og gjennom direkte samtaler. Vi vil takke hver enkelt for gode samtaler og for å bidra til vårt sterke fellesskap!

Vi er glade for å se at stadig flere benytter Vibbo: https://vibbo.no/vallerudbakken. Denne plattformen har blitt en god kanal for formelle henvendelser, viktig informasjon om borettslaget og nyttige ressurser som møteplaner, vedtekter og husordensregler. Ikke nøl med å foreslå ny informasjon som kan deles på vår interne Vallerudbakken Vibbo – dette er vår felles plattform!

For rask og effektiv kommunikasjon har vi også en aktiv Facebook-gruppe med 173 medlemmer. Her deler vi relevant informasjon fra Vibbo og andre oppdateringer som angår fellesskapet. Merk likevel at formelle henvendelser som søknader, hastespørsmål eller personlige saker fortsatt skal sendes til oss via e-post på **vallerudbakken@styrerommet.no**. For akutte saker kan styret kontaktes per telefon.

Styrets mål er å sikre et trygt og hyggelig miljø for alle. Vi setter pris på engasjementet og samarbeidet fra beboerne og gleder oss til å fortsette dette i året som kommer!

.

Vedlikehold og rehabilitering – Ivaretakelse av borettslagets boliger

Bygningsmassen – Struktur, vedlikehold og utvikling

Vallerudbakken Borettslag har nådd en alder hvor behovet for vedlikehold stadig dukker opp på flere områder. Styret jobber med å vurdere og prioritere tiltakene helhetlig, slik at vi får mest mulig ut av ressursene våre. Vi ønsker også å understreke at alle vedlikeholdstiltak har en kostnad, og at vi ikke kan gjennomføre alt på en gang.

Ved hjelp av **vedlikeholdsnøkkelen** – etablert i 2019 – har vi fått god innsikt i bygningenes tilstand, omfanget av vedlikeholdsbehovene, og forslag til langsiktige planer. Dette verktøyet hjelper oss med å se hele borettslagets behov samlet, samtidig som vi passer på en forsvarlig utvikling av felleskostnadene.

Skulle det være noe som oppdages og er morkent eller ødelagt, som er en del av huset, må det tas kontakt med Styret for å få hjelp til å rette på dette. Dette kan være råtten balkong, vinduer, dører, panel eller annet som hører til selve boligen.

Utvendig vedlikehold av borettslagets boliger – Prioriteringer for 2024

Etter flere år med omfattende vedlikehold har 2024 vært et roligere år på denne fronten. Selv om mindre rettinger har blitt gjort, har det ikke vært større prosjekter av betydning.

Langsiktige planer og vedlikeholdsstrategier

Taket: Etter inspeksjonene har vi fått tilbakemeldinger på at undertaket under takstein bør overvåkes fremover. Dersom det tørker ut, kan det føre til omfattende skader under ugunstige værforhold. Selv om lekkasjer rundt pipebeslag har blitt utbedret på noen boliger, mener vi at dette ikke skyldes undertaket. Likevel planlegger vi en

takrehabilitering i løpet av de neste 10 årene, samtidig som vi håndterer eventuelle akutte behov fortløpende for å holde kostnadene nede.

Ytterdører: Styret holder et våkent øye med tilstanden på ytterdørene og har allerede startet et prosjekt for å bytte dem ut. Fire leverandører har levert tilbud, men prosjektet er midlertidig satt på pause. Dette skyldes vurderingen av dreneringsbehov rundt ett av husene, som må avklares før vi tar neste steg.

Historisk vedlikehold og rehabilitering av borettslagets fasader

Vedlikehold av fasader og ytterkledning:

- Utskiftning av bordkledning på deler av husene i forbindelse med maling:•År: 2005, 2006, 2011, 2012, 2013, 2015, 2019, 2020, 2021, 2022.
- Utskifting av hele gavlvegger med ny vindtetting:•**Rimsoppfaret 16:** Utført i 2012.•**Rimsoppfaret 12, 20 og 32:** Utført i 2014.

Vedlikehold av ytterdører:

- Utskiftning av ytterdører:•Utført i 2006.
- Utbedring av ytterdører:•Utført i 2010 og 2011.
- Justering og isolering:•Gjennomført i 2008.

Tak og piper:

- Membran/plasttetting under mønepanne:•Utført i 2008.
- Metallbeslag på piper:•Montert på samtlige piper i 2007, og to piper fikk nye beslag i 2014.

Carporter:

- Taktekking av carporter i Kremleveien:•Første gang utført i 2012 på enkelte carporter og vedlikeholdes jevnlig etter behov.

Vinduer og belysning:

- Omramming av samtlige vinduer:•Utført mellom 2014–2016, med annet nødvendig ytre vedlikehold av husene samtidig.
- Utskifting av vinduer og verandadører:•Gjennomført i 2023.
- Overgang til LED-belysning i lyktestolper:•Fullført i 2022.

Rensing og planer:

- Rensing av avløpsrør:•Gjennomført i 2022.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan ("Vedlikeholdsnøkkelen"):•Opprettet i 2019.

Fornyelse av boligfasader – Plan for maling og vedlikehold

Malerunde 2019–2023:
I perioden fra 2019 til 2023 har borettslaget gjennomført omfattende malerarbeid, og alle hus er nå ferdig malt – med unntak av én enhet, som ble ferdigstilt i løpet av 2024. Dette markerer nok en milepæl i vårt vedlikeholdsarbeid, og vi er stolte av resultatene som bidrar til et mer estetisk og velholdt bomiljø.

Historiske malerunder:
Borettslaget har lang erfaring med vedlikehold av fasadene, og bygningene har blitt beiset eller malt jevnlig for å opprettholde kvalitet og utseende. Her er oversikten over tidligere malerunder:

- **1991, 1995, 2000–2001, 2005–2006, 2011, 2012, 2014, 2019-2023**

Endringer, utbygginger og tiltak initiert av beboere – Seksjonsrelaterte prosjekter
Styret behandler jevnlig saker som meldes inn av andelseiere. **Vi ber alle andelseiere om å kontakte styret før de setter i gang tiltak** på utvendige eller felles områder. Dette er viktig for å unngå uavklarte eller uhensiktsmessige situasjoner som kan påvirke nåværende og fremtidige beboere.

Styret er generelt positivt innstilt til tiltak som bidrar til vedlikehold og trivsel i borettslaget. Likevel finnes det tiltak som kan ha en negativ innvirkning på bygningsmassen eller på ansvaret som borettslaget deler. Derfor har vi visse begrensninger:

- **Arkitektoniske og planmessige hensyn:** Enkelte tiltak må tilpasses borettslagets felles estetikk og planløsning.
- **Tekniske forhold:** Noen prosjekter kan ha utfordringer som begrenser muligheten for gjennomføring.

I enkelte tilfeller kan tiltak godkjennes av styret, men det krever ofte også en godkjenning fra kommunen. Vi anbefaler at andelseiere orienterer seg om hvilke regler som gjelder for endringer på fasade og byggverk hos Lørenskog kommune, før søknad sendes til styret. Husk at **andelseiere må alltid søke styrets godkjenning før noe som helst påbegynnes.**

Eksempler på tiltak som må søkes til styret:

- Endringer eller installasjoner.
- Hagebyggverk som pergolaer, plattinger eller levegger.
- Boblebad og lignende prosjekter.

Ved å følge disse retningslinjene bidrar vi til en harmonisk utvikling av borettslaget, til glede for både nåværende og fremtidige beboere.

Garasjebygget
Om garasjebygget:
Borettslaget har et garasjebygg med totalt 100 parkeringsplasser fordelt over tre etasjer – både inne og ute. Det er tilrettelagt for elbillading i første og andre etasje, med infrastruktur som også gir mulighet for å utvide ladestasjoner til tredje etasje (taket).

- **Plassfordeling:**•Beboere i tomannsboliger har én plass inne i garasjen.•Enkelte beboere har også sin parkeringsplass nr. to på taket i garasjen.•Det finnes 13 utleieplasser inne i garasjen, administrert av styret.•-Sydbakken Sameie 1 har 11 plasser inne i garasjen.•Sydbakken Grendelag har 16 gjesteplasser på taket.

Elbillading:
Arbeidet med å oppgradere det elektriske anlegget og etablere ladestasjoner for elbiler startet i 2017 og ble ferdigstilt i 2018. Borettslaget har nå et dedikert og effektivt ladeanlegg som sikrer at brukerne betaler kun for strømmen de bruker, uten å belaste fellesskapet.

- **Ladepunkter:**•Per i dag finnes det 40 ladepunkter i garasjen.•Prisstruktur: Brukerne betaler spotpris + 1 NOK for å dekke strøm, nettleie og avgifter.

Styret har kontinuerlig overvåket prisstrukturen gjennom årene, og så langt har kostnadene gått omtrent i null. Vi vil følge opp denne modellen videre for å sikre at den dekker utgifter på en bærekraftig måte.

Tilleggsinformasjon:
For detaljer om anlegget og praktisk informasjon om lading, kan beboere besøke Vibbo: https://vibbo.no/vallerudbakken.

Tiltak og utfordringer – Resultater fra inneværende styreperiode

- **Etablering av flere ladepunkt:**
  Styret har jobbet med å øke antallet ladepunkt i garasjeanlegget for å møte behovene til elbilbrukere.

Tidligere tiltak for forbedring av garasjeanlegget

1990-tallet:

- 1993: Betongimpregnering og utvendig maling/beising av garasjebygg.
- 1994: Innvendig maling/beising av garasjebygg.

2000-tallet:

- 2003 og 2014: Montering av blikkbeslag på øverste kant rundt garasjehuset.
- 2015: Installering av nye elektriske garasjeporter.
- 2017: Modernisering av utebelysning med LED-lys.
- 2017–2020: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjebygget.

2010-tallet:

- 2018: Installering av nye LED-lys innvendig i garasjeanlegget.
- 2018: Oppgradering av det elektriske anlegget tilpasset elbillading.
- 2019:•Betongrehabilitering og karbonforsterkning i begge etasjer.•Utvendig pussing og maling av betong.•-Tetting av garasjetaket med ny fuge.•Behandling av betonggulv i 2. etasje for å trekke ut salter, med nytt piggdekkresistent polyureamembran.•Fjerning av vegetasjon rundt garasjen, samt etablering av fall mot avløp.

2020-tallet:

- 2020:•Vasking, skraping og maling av treverk på garasjebygget i ny farge.•Fortsatt rensing og vedlikehold av gulv og vegger i første og andre etasje gjennom vårdugnader.

Fellesareal i borettslaget – Samlingspunkter for trivsel og fellesskap

Gater og ferdsel – Et felles ansvar for et trygt bomiljø

Trygg ferdsel på stikkveiene: Stikkveiene i borettslaget er forbeholdt kjøring av varer og nødvendige leveranser. Styret ønsker å understreke viktigheten av at vi alle tar ansvar for å opprettholde et trygt og trivelig bomiljø for alle som ferdes her. Med økt trafikk fra catering og hjemlevering har det oppstått episoder med skader på materiell, porter, lekeapparater og postkasser. **Vi oppfordrer derfor alle beboere og besøkende til å holde lav fart**, slik at skader og uhell kan forebygges.

Vedlikehold av asfalt:
Gjennom årene har borettslaget kontinuerlig vedlikeholdt asfalten med lapping av hull og dekke på mindre områder. Styret har også i inneværende periode gjennomført slike tiltak og vurderer løpende kost-nytte

for optimal bruk av ressurser. På grunn av slitasje over tid ser vi nå behovet for større utskiftninger. Før vinteren 2024/2025 ble derfor **store asfaltområder oppgradert** på parkeringsplassen og langs garasjen i Korallsoppveien.

Bedre belysning:
Dårlig opplyste gater har vært et tema blant beboere, og styret har tatt grep for å forbedre dette.

- I **Rimsoppfaret** har styret kontaktet flere beboere med oppfordring om å redusere høyden på beplantning, slik at bodlys montert av borettslaget kan belyse gatene bedre.
- Langs **Korallsoppveien**, opp mot garasjen, sykkelstien mellom borettslaget og Sydbakken, og ned mot Kremleveien, har alle felles lyskilder i originale master blitt oppgradert.
- Det er også foreslått å sette opp lyspunkter i **Kremleveien**, og samme tiltak som i Rimsoppfaret vil bli vurdert.

I tillegg har kommunen byttet ut sine lamper i Kremleveien, noe som har gitt en betydelig forbedring av lysforholdene i området.

Overflatevann og avrenning:
Når kulden kommer, kan overflatevann fryse og skape problemer. Vinteren 2024/2025 var dette mindre utfordrende i den nordlige delen av Kremleveien, takket være tiltak som ble gjennomført i 2021. Likevel ser vi at opprinnelige grøfter og stikkrenner har blitt borte over tid, og voksende hekk mot asfaltkanten gjør avrenningen dårligere.

Styret understreker viktigheten av å holde all beplantning minst **50–100 cm unna gaten**. På sikt kan dette også bety at terrasser, levegger, støttemurer og lignende må trekkes innover på den enkelte beboers område for å sikre riktig drenering og plass til tiltak.

Styrets fokus og nøkkelprioriteringer for inneværende periode
I tillegg til periodisk vedlikehold har styret i denne perioden gjennomført følgende tiltak:

- **Informasjon til beboere:** Styret har opplyst beboerne om viktigheten av å holde hekker og beplantning unna gater for å sikre trygg ferdsel.
- **Fartshumper:** Markeringer på fartshumper er oppdatert for å redusere risikoen for uhell.

Historiske tiltak – Resultater og gjennomførte forbedringer
Vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene:

- **Rensing og tømming av overvannskummer:** Utført i 2007 og 2017.
- **Postkassestativ:** Nye felles postkassestativ ble installert i 2014.
- **Bommer i gatene:**•Manuell bom i Kremleveien og automatisk bom i Rimsoppfaret etablert i 2016.•Veibommer ble reparert og skiftet ut i 2018.
- **Belysning:**•Ny og forbedret belysning på ballplassen i 2015.•Oppgradering av belysning i fellespunkter gjennom borettslaget i 2021.•Erstatning av gatelys langs ruten fra garasjen til Sydbakken, Korallsoppveien og akebakken med LED-lys i 2022.
- **Asfaltering:**•Fartshumper i Kremleveien ble asfaltert i 2022.•Store parkeringsområder og langs garasjen ble oppgradert med ny asfalt i 2024.

Snørydding og brøyteavtale – Vintervedlikehold for trygghet og fremkommelighet
Brøyteavtalen – Løsninger og vinterens utfordringer:
Styret har videreført en avtale med Skandinavisk Utemiljø AS, som nå eier Uterom AS, for brøyting og strøing

av borettslagets områder. Avtalen er i hovedsak lik den vi hadde året før, og firmaet har også blitt brukt av flere nærliggende borettslag i vinter. Dessverre har vi erfart at borettslaget ofte ligger sent på brøyteruten deres, noe som har ført til frustrasjon blant beboere og styret.

I Kremleveien har det vært utfordringer med smal brøyting, og fartshumper har skapt vansker med å få brøytet helt ned til asfalten, som igjen har resultert i dype spor.

Snølagring:
Snølagring har vært et vedvarende problem i borettslaget, spesielt i Kremleveien. Entreprenøren har slitt med å få snøen inn i hagene på grunn av høye hekker og terrasser, noe som gjør at veiene blir smale om vinteren. Styret anbefaler å skape større mellomrom mellom veier og installasjoner, slik at det kan etableres grøfter som snø kan legges i.

Selv om snølagringen har skapt utfordringer, har det også gitt glede til barna, som har laget spennende snøhuler i snøhaugene på parkeringsplassene.

Beboernes ansvar:
For å effektivisere snøryddingen er borettslaget avhengig av at beboerne bidrar:

- **Brøyting av egne plasser:** Beboere må sørge for å rydde snø fra egne parkeringsplasser og garasjetaket.
- **Snølagring:** Snø som ryddes foran innkjørselen må legges i hagen foran huset og ikke i veien.

Entreprenøren forsøker å brøyte parkeringen, men arbeidet kompliseres hvis det står for mange biler der under brøytingen.

Ekstra tiltak fra styret:
For å lette situasjonen har styret ved en anledning vært ute med snøfreser og forsøkt å utvide veien, spesielt i Kremleveien. Her er vi avhengige av beboernes hjelp til å holde veien så bred som mulig gjennom hele vinteren.

Redskapsboden på lekeplassen – Et praktisk og sosialt samlingspunkt

Den opprinnelige redskapsboden hadde sett bedre dager og var klar for en oppgradering. Den nye boden er utformet for å oppbevare redskap og verktøy som brukes under dugnader og ulike arrangementer, og bidrar til å effektivisere fellesskapsarbeidet.

En bod med ekstra funksjoner:
Under planleggingen dukket det opp et behov for en separat seksjon for forberedelser av servering ved arrangementer. Løsningen ble levert av Bygg & Tømrerteam, som sørget for en moderne bod med oppgradert elektrisk anlegg. Nå har boden styring av lys til ballplassen, belysning og rikelig med utvendige strømuttak som dekker ulike formål.

Ferdigstilt og videreutviklet:
Boden ble utvendig ferdigstilt sommeren 2020, og siden den gang har den vist seg å være et verdifullt tillegg til lekeplassen. I 2024 tok Miljøutvalget initiativ til å forbedre organiseringen av boden ytterligere. Med et godt system for lagring er boden nå et praktisk og oversiktlig sted som både beboere og miljøutvalget kan nyte godt av.

Utvidelse av borettslagets areal – Erververvelse rundt Vallerudbakken

På generalforsamlingen i 2018 fikk styret fullmakt til å kjøpe skogsareal fra OBOS Nye hjem, som omkranser borettslaget. Prosessen har vært omfattende, og fremdriften har tatt lengre tid enn ønsket. Fra starten var dette en avtale mellom Vallerudlia, Vallerudtoppen og Vallerudbakken, men i 2018/2019 sluttet Sameiet Piggsoppveien seg til avtalen.

Hva innebærer dette?
Borettslaget eier nå følgende områder:

- Området nedenfor Kremleveien mot lysløypa og videre frem til Sydbakken.
- Arealer på oversiden av garasjeanlegget, opp til oversiden av Sydbakken.
- Veien forbi garasjen, nedover Korallsoppveien og helt til akebakken.
- Noe areal i Vallerudveien, som ligger mellom flere tomter.

Det vurderes å selge enkelte deler av dette arealet, da det ikke ligger i naturlig nærhet til borettslaget.

Begrensninger på bruken av området:
Området er definert som LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsliv) og gir ingen mulighet for økt utnyttelsesgrad. Det betyr at vi verken kaon bygge eller utvide hagene inn i dette området. Styret har nå ferdigstilt prosessen, og borettslaget forvalter området selv.

.

Parkering i Vallerudbakken – Regler, muligheter og løsninger

Plassfordeling:
Parkeringen i borettslaget er nøye organisert for å dekke behovene til alle beboere:

- **Tomannsboliger:** Hver enhet har én biloppstillingsplass inne i garasjehuset og én merket plass på uteparkeringen ved parkeringsanlegget.
- **Eneboliger i Kremleveien:** Disse disponerer én carport og én biloppstillingsplass i oppkjørselen foran carporten.
- **Utleieplasser:** Borettslaget har 13 garasjeplasser til utleie, som fordeles etter ventelister og administreres av styret.

Forventede fremtidige tiltak:
Det er forventet at rehabilitering av parkeringsområdene blir nødvendig i fremtiden, spesielt avhengig av hvor mye trevirke som ble brukt i fyllmassene under etablering. Dette kan medføre skader i asfalten, som vil kreve reparasjon for å sikre gode parkeringsforhold.

Tidligere gjennomførte tiltak:
Styret har gjennom årene gjort flere forbedringer for å optimere parkeringen:

- **Skilting og parkeringskontroll:** Tidlig på 2000-tallet ble skilting og kontroll utført av et parkeringsfirma, med egne oblater for bruk av gjesteparkeringsplasser.
- **Opprettelse av fast parkering:** I 2016 ble fast uteparkering etablert for beboere i Rimsoppfaret.
- **Oppmerking av parkeringsfelt:** Oppmerking ble utført i 2015, 2017 og 2019 for å tydeliggjøre plassene.
- **Rehabilitering av parkeringsfelt:** Synkehull ble utbedret og områder rehabilitert i 2019.

Lekeplasser i Vallerudbakken – Trygge og trivelige møteplasser for barna

Lek for alle aldre:
Borettslaget har totalt seks områder dedikert til lek og moro – tre lekeplasser i Rimsoppfaret og tre i Kremleveien. Disse områdene er viktige for fellesskapet, og vi sørger for at de holdes trygge og godt vedlikeholdt. Et eksternt firma gjennomfører tilsyn på alle lekeplassene to ganger i året for å sikre at alt fungerer optimalt. Eventuelle mangler, som løse skruer og snorfeller som ble påpekt under kontrollrundene i 2024, har styret sørget for å utbedre.

Forventede fremtidige tiltak:
Styret vurderer kontinuerlig om lekeplassene trenger ytterligere oppgraderinger eller utskiftinger, basert på borettslagets prioriteringer og økonomiske situasjon. Med midler fra OBOS har borettslaget opparbeidet en Miljøkonto, som i dag har hele **141 000 kroner**. Disse midlene er øremerket miljøtiltak og skal bidra til å forbedre fellesarealene. Planer for 2025 inkluderer:

- Oppgradering av lekeapparater.
- Nye benker og bord for å skape flere sosiale møteplasser i uterommet.

Takket være dette fondet kan vi fortsette å investere i et trivelig og inkluderende miljø for alle beboere.

Historiske gjennomførte tiltak:

- **2016:** Lekeapparater og lekeplasser oppgradert.
- **2018–2023:** Regelmessige oppgraderinger utført for å møte forskrifter, med to årlige kontroller.
- **2021:**•Politibil på lekeplassen i Kremleveien ble byttet ut med en brannbil.•Kattenett ble kjøpt inn til sandkassen på fjellet og hovedlekeplassen for å sikre bedre hygiene.

Lokalmiljø – Samarbeid og fellesskap i fokus

Samarbeid med Sydbakken Grendelag:
I 2025 vil styret fortsette det nære samarbeidet med Sydbakken Grendelag for å se våre nærområder i sammenheng og finne gode, felles løsninger som kommer alle til gode. Vi er alltid åpne for innspill fra beboere – deres ideer og forslag hjelper oss å fokusere på saker som skaper mest glede og verdi i hverdagen. Styret ønsker også å rette en varm takk til alle som bidrar til fellesskapet og gjør Vallerudbakken til et trygt og hyggelig bomiljø.

Miljøutvalget – En drivkraft for fellesskapet
I 2024 bestod Miljøutvalget av fem engasjerte personer med varierende erfaring fra borettslaget. Gjennom året har de arrangert både vår- og høstdugnader, der fellesskap, sosialt samvær og matservering har stått i fokus. Høydepunkter fra året inkluderer:

- **Julegrantenningen:** Tradisjonen ble holdt i hevd med gløgg, pepperkaker, sang og en stemningsfull gang rundt juletreet.
- **Isbane på ballplassen:** Vinteren 2024/25 ble det laget en isbane til stor glede for både små og store. Den korte, kalde perioden ga minnerike stunder – og vi trenger flere voksne som kan bidra med dette i fremtiden. Er du interessert i å hjelpe, håper vi du melder deg!

Helse, Miljø og Sikkerhet – En trygg og bærekraftig fremtid for alle

HMS-internkontroll:
Borettslaget er forpliktet til å gjennomføre internkontroll for å sikre helse, miljø og sikkerhet. Dette innebærer risikovurdering, planlegging, organisering, gjennomføring, vedlikehold og dokumentasjon av HMS-relaterte forhold. Styret ivaretar kontrollen med blant annet:

- Brannvern.
- Felles elektriske anlegg.
- Lekeplassutstyr.

I tillegg oppfylles kravene i arbeidsmiljøloven, som sikrer helse og sikkerhet dersom borettslaget har ansatte.

Radonmålinger:
Styret har utført radonmålinger både før og etter oppgraderingen av vinduer. Målingene er foretatt i hus spredt over borettslaget, og rapportene er tilgjengelige på Vibbo under "Radon". Generelt er det ingen grunn til bekymring, da området vårt ikke er kjent for høy radonkonsentrasjon.

- **Unntak:** To boliger har avvik som krever oppfølging.

Brannsikkerhet og -utstyr:
I henhold til forskriftene om brannforebygging skal alle boliger ha:

- Minst én godkjent røykvarsler i hver etasje.
- Manuelt slokkeutstyr, som pulverapparat, skumapparat eller brannslange.

Det er andelseiers ansvar å anskaffe, montere og jevnlig kontrollere utstyret. Styret har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i fellesgarasjen og fellesområdene. Vi oppfordrer alle beboere til å ta brannvern alvorlig:

- Sjekk røykvarslere regelmessig.
- Vend på brannslukningsapparatene flere ganger i året for å holde dem i god stand.
- Gjennomfør brannøvelser med familien, slik at alle vet hva de skal gjøre i en nødsituasjon.

Nåværende styreperiodes hovedfokus og prioriteringer
Styret har fokusert på følgende HMS-tiltak:

- **HMS-runder:** To inspeksjoner er gjennomført i garasjeanlegget.
- **Lekeplasskontroller:** Eksterne firmaer har utført to årlige kontroller av lekeplassene, hvor de blant annet sjekker skruer, snorfeller og råte. Styret får rapporter basert på kontrollene og godkjenner utbedringstiltak.
- **Informasjon:** Styret har publisert flere skriv på Vibbo med diverse HMS-relatert informasjon.

Fremtidige oppgaver – Planer og mål for videre utvikling
Styret har identifisert flere viktige oppgaver for borettslaget i kommende periode:

- **Skilt:** Montering av flere skilt som viser "max 10 km" og "barn leker" for å oppfordre til trygg ferdsel i området.
- **Fartskontroll:** Styret vil fortsette arbeidet med å sikre at fartsgrenser overholdes, både av beboere, besøkende og firmaer.
- **Lekeplasskontroller:** Oppfølging av kontrollrunder utført av eksterne firmaer for å sikre at lekeplassene oppfyller forskriftene.
- **HMS-runder:** Regelmessige inspeksjoner av garasjeanlegget og borettslaget for å opprettholde helse, miljø og sikkerhet.

Tidligere gjennomførte tiltak

Styret har gjennomført en rekke viktige HMS-tiltak over årene:

Brannvern:

- Branninspeksjoner:•Utført i garasjeanlegget i 2002 og 2014.•Forebyggende inspeksjon i seks boliger i 2002.
- Branndører: Nye låser montert og branndør i 2. etasje skiftet i 2002.
- Informasjon om brannsikkerhet: HMS-skjema sendt ut i 2010.
- Brannvernrunder: Gjennomført i alle boliger og garasjen i 2018 og 2019.

- Nye brannslukningsapparater: Anskaffet til garasjen i 2018 og 2023.

HMS-håndbok:

- Anskaffet i 2016 og delt ut til alle boligenheter for bedre vedlikehold og sikkerhet.

Tiltak i garasjeanlegget:

- Tak bygget over rømningsveien fra 2. etasje i garasjen som en del av HMS-tiltakene. En overbygget lagringsplass for materialer ble også etablert i 2019.

Ventilasjon:

- Nytt ventilasjonsanlegg installert i alle boliger i 2004.
- Rensing av ventilasjonskanaler og vifter utført i 2020.

Landskapsarbeid:

- Fjerning av større trær mellom K83 og på knausen bak R36 for å forbedre områdets sikkerhet og estetikk.
-

Kabel-TV og bredbånd – Moderne løsninger for beboere i borettslaget

Leverandør:
Telia har overtatt Get og er nå borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med Telia, som sikrer tilgang til kabel-TV og bredbånd for alle beboere. For mer informasjon kan du:

- Besøke Telias nettsider.
- Kontakte Telia på telefon **924 05 050**.

Viktig informasjon:

- Det er strengt forbudt å gjøre inngrep i anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og kan forårsake signalforstyrrelser for andre beboere eller i verste fall skade anlegget.

Oppgraderinger og forbedringer

Nettverksoppgradering i 2021:
Telia gjennomførte en omfattende oppgradering av nettverket i 2021, som inkluderte:

- Graving av nye kabler og installasjon av nye kontaktpunkter i boliger.
- Oppgradering av signalforsterkere, noe som gir høyere hastigheter enn tidligere.
- Muligheten for å oppgradere til forbedret WIFI levert av Telia.

Telia leverer også oppgraderte **4K dekodere** for TV, noe som sikrer en moderne og høyoppløselig TV-opplevelse.

Historiske tiltak
Borettslaget har gjort flere viktige investeringer i infrastruktur gjennom årene:

- **2000:** Kabel-TV-anlegget oppgradert til bredbånd.

- **2006:** Digitalisering av anlegget.
- **2016:** Ratifisering av avtale med Get, samt oppgraderinger.
- **2021:** Oppgradering til hybridfiber og signering av ny avtale med Telia.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt klare retningslinjer for sitt arbeid, som tydelig definerer ansvaret og forventningene til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter:

- **Forvaltning av økonomiske verdier:** Sikrer at borettslagets ressurser håndteres ansvarlig og effektivt.
- **Habilitet:** Tillitsvalgte skal utvise uavhengighet og unngå interessekonflikter.
- **Taushetsplikt:** Styret forplikter seg til å verne om sensitiv informasjon knyttet til borettslaget og dets beboere.
- **Honorering:** Klargjør hvordan styrets medlemmer kompenseres for sitt arbeid.
- **Håndtering av utbetalinger:** Setter krav til hvordan økonomiske transaksjoner skal administreres på en trygg og oversiktlig måte.

Disse retningslinjene sikrer profesjonalitet og transparens i styrearbeidet, til fordel for borettslaget og dets beboere.

Forsikring i Vallerudbakken Borettslag

Borettslagets forsikring:

Eiendommene i borettslaget er forsikret gjennom **Gjensidige Forsikring** med polisenummer **90947934-**. Forsikringen dekker:

- Bygningene og fellesarealene.
- Veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og eventuelle forbedringer i den enkelte bolig.

Ved skade:

Hvis det oppstår skade i leiligheten, må andelseieren:

1. Begrense skadeomfanget så godt som mulig.
2. Kartlegge årsaken til skaden.
3. Melde skaden til OBOS' forsikringsavdeling via:•Telefon: **22 86 83 98**•E-post: **forsikring@obos.no**

OBOS' forsikringsavdeling vil:

- Melde saken til forsikringsselskapet.
- Bestille håndverker for reparasjon, om ønskelig.
- Sørge for at kostnader tilknyttet skaden blir dekket eller refundert av forsikringsselskapet.

Merk: Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseieren belastes hele eller deler av egenandelen dersom ansvaret for skaden ligger innenfor andelseierens ansvar.

Innboforsikring:

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha en privat innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en verdifull medlemsfordel for OBOS-medlemmer. For hver bolig som selges, settes det en **meldefrist** for bruk av forkjøpsretten.

- Medlemmer som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.
- Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du kontakte OBOS på telefon **22 86 55 00**.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har en avtale med **OBOS Factoring AS** som sikrer garantert betaling av felleskostnader.

- OBOS overfører beløpet til borettslaget hver måned og tar deretter ansvar for eventuell manglende innbetaling fra beboere.
- Denne avtalen gir stabilitet og økonomisk trygghet for borettslaget.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger er det krav om å utarbeide en **energiattest**.

- Andelseiere kan enkelt lage en energiattest for sin bolig på www.energimerking.no.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Langtidsutleie:

- Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruk av boligen uten styrets **samtykke og godkjenning** av bruker/eier.
- Søknadsskjema for bruksoverlating kan fås ved henvendelse til OBOS eller på Vibbo.

Korttidsutleie:

- Andelseiere kan overlate bruken av hele boligen i opptil **30 døgn per år** uten ytterligere samtykke.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter i 2024 er omtrent som budsjettert. Ladeinntekter er imidlertid noe lavere enn budsjettert, mens andre inntekter er noe høyere. Sistnevnte skyldes at flere enn forventet har innfridd tillegg for maling.
- Totale driftskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått mindre til vedlikehold i 2024 enn antatt.

Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr 800 166.

Overskuddet foreslås disponert ved overføring til opptjent egenkapital i balansen.

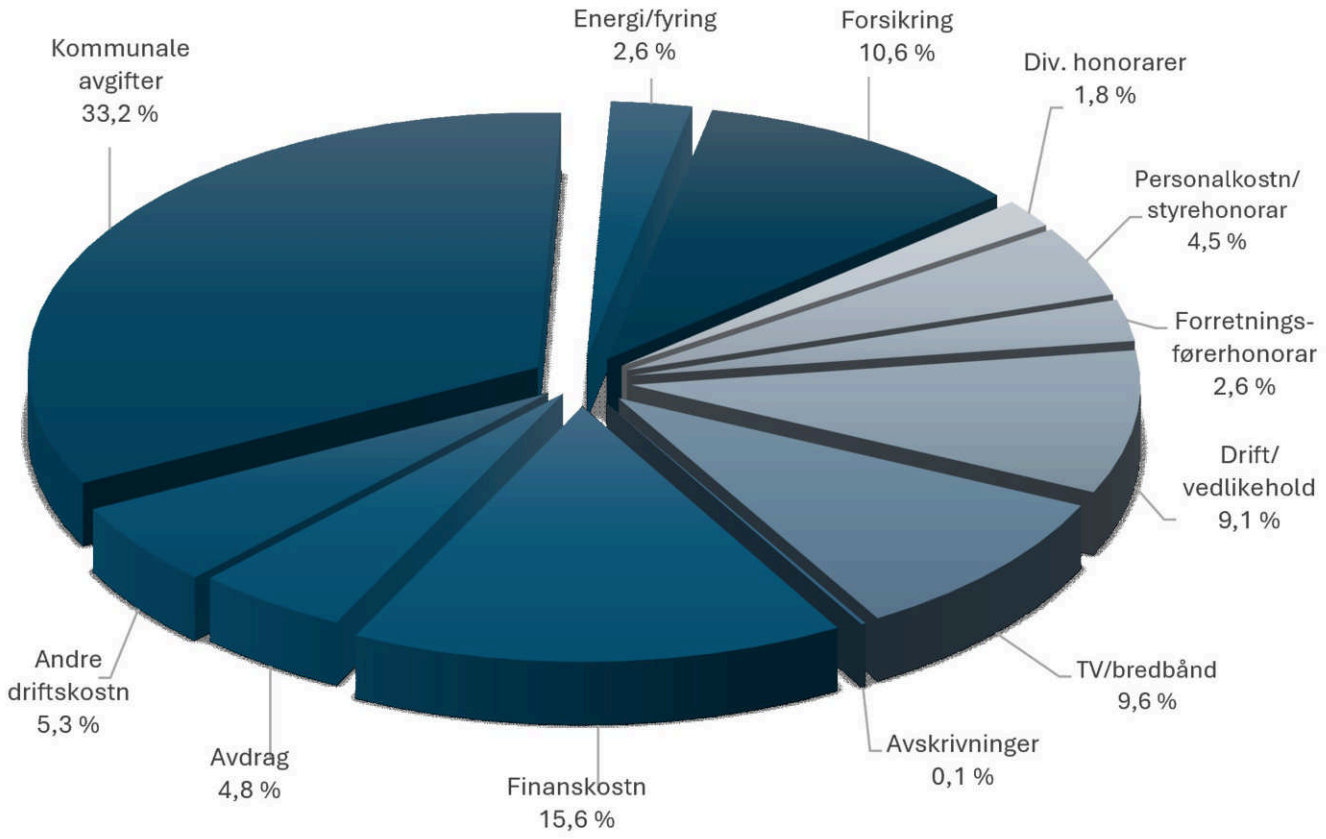
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjør kr 2 119 839 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 598 648 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Eksempelvis gikk 1/3 til kommunale avgifter i 2024, mens ca. 20 % gikk til renter og avdrag på borettslagets lån.



Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjett for 2025 er tatt inn i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er satt av ca. kr 500 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 1,8 millioner til utskifting av dører.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå.

Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 16 % i 2025 (mot 20 % året før).

Kommunale avgifter

Til grunn for de kommunale årsgebyrene ligger kommunens egne kostnader, kostnader til renter og avskrivninger på kommunens investeringer, samt tilskudd til de interkommunale selskapene kommunen er deltaker i.

Samlede gebyrer skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på vann- og avløps-sektoren. Gebyrperioden er normalt ett år, men kan avregnes over en 5-års periode. Det er ikke anledning til å budsjettere med negativt fond. Gebyrgrunnlaget fastsettes ut fra selvkostforskriften i tillegg til at generelle regler om god regnskapsskikk, jf. § 8 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale budsjetter og regnskaper, skal legges til grunn.

- Årsgebyr for husholdningsrenovasjon økes med ca. 3,1 % for abonnenter med 140 liter store beholdere. For større beholdere er økningen ca. 2,2 %.
- Feie- og tilsynsgebyr reduseres med ca. 4 %.
- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 7,5 %.
- Årsgebyr for avløp øker med ca. 1,6 %.

Regjeringen foreslår i framlagt statsbudsjett for 2025 å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 % til 15 %. Dersom merverdiavgiftssats reduseres, vil dette bety følgende endring i avgiftsnivået:

- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 14,9 %.
- Årsgebyr for avløp reduseres med ca. 6,1 %.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Basert på ovennevnte, er det ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vallerudbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 598 648**	**1 306 183**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		800 166	-13 510 432
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 176	8 176
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-117 618
Tillegg for nye langsiktige lån		0	16 850 238
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-282 493	-2 935 278
Innsk. øremerk. bankkto		-4 657	-2 622
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**521 192**	**292 465**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 119 839**	**1 598 648**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 170 927	1 769 522
Kortsiktig gjeld	-51 088	-170 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 119 839**	**1 598 648**

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 946 914	4 830 540	5 950 000	5 945 000
Ladeinntekter el-bil		124 724	132 759	150 000	150 000
Andre inntekter	3	172 576	217 438	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 244 214**	**5 180 736**	**6 250 000**	**6 245 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 994	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	14	-8 176	-8 176	-10 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-4 000	-20 000	-4 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-154 095	-146 340	-154 000	-162 000
Konsulenthonorar	7	-76 113	-22 450	-10 000	-170 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-530 983	-14 616 885	-1 000 000	-2 300 000
Forsikringer		-618 256	-512 060	-620 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-1 941 804	-1 619 816	-1 950 000	-1 920 000
Energi/fyring		-150 447	-157 272	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 302	-536 755	-590 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-312 142	-237 673	-260 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 646 161**	**-18 156 117**	**-5 069 000**	**-6 621 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 598 053**	**-12 975 381**	**1 181 000**	**-376 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	115 894	51 358	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-913 781	-586 409	-910 000	-900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-797 887**	**-535 051**	**-860 000**	**-850 000**
ÅRSRESULTAT		**800 166**	**-13 510 432**	**321 000**	**-1 226 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		800 166	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-13 510 432		

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 048 069, KUNDENR. 524

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	80 774 110	80 774 110
Tomt		1 764 508	1 764 508
Andre varige driftsmidler	14	2	8 178
Øremerkede bankinnskudd	15	144 336	123 057
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 682 957**	**82 669 854**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	157 532	165 815
Driftskonto OBOS-banken		529 099	296 889
Sparekonto OBOS-banken		1 484 297	1 306 819
SUM OMLØPSMIDLER		**2 170 927**	**1 769 522**
SUM EIENDELER		**84 853 884**	**84 439 375**
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		36 868 304	36 068 139
SUM EGENKAPITAL		**36 876 104**	**36 075 939**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 490 797	15 773 290
Borettsinnskudd	18	32 302 200	32 302 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	133 694	117 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 926 691**	**48 192 562**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 136	67 633
Påløpte renter		4 952	82 201
Påløpte avdrag		0	21 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 088**	**170 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 853 884**	**84 439 375**
Pantstillelse	20	49 302 000	49 302 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 28.04.2025
Styret i Vallerudbakken Borettslag

Magnus Knatterud Høvde /s/ John Smits /s/ Tonje Jensen /s/ Trygve Solli /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 208 840
Kabel-TV	271 440
Nedbetaling maling (inkl. termingebyr 3 %)	248 234
Vedlikeholdsfond	140 400
Garasjeleie	78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 946 914**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nedbetaling maling av hus (innløst ved flytting i 2024)	167 176
Nøkler	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 576**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 994
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 994**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 24 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-5 093
OBOS Prosjekt AS	-52 245
Fuktstopper AS	-900
SUM KONSULENTHONORAR	**-76 113**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-215 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-272 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 543
Kostnader dugnader	-6 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-530 983**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-633 700
Avløpsavgift	-664 374
Feieavgift	-44 474
Renovasjonsavgift	-599 256
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 941 804**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 075
Container	-82 532
Snørydding	-167 692
Andre fremmede tjenester	-2 038
Trykksaker	-2 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 500
Andre kontorkostnader	-484
Telefon, annet	-3 735
Gavekort miljøutvalget	-15 075
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-7 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 142**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 483
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 641
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 770
SUM FINANSINNTEKTER	**115 894**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-913 781
SUM FINANSKOSTNADER	**-913 781**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1991	80 930 110
Avgang 1992	-156 000
SUM BYGNINGER	**80 774 110**

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.592, 593, 594 og 595.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2002	33 474	
Avskrevet tidligere	-33 473	
		1
Redskapsbod		
Tilgang 2020	40 881	
Avskrevet tidligere	-32 704	
Avskrevet i år	-8 176	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 176**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sydbakken Grendelag	13 301
Forskuddsbetalte kostnader	144 231
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**157 532**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-16 850 238	
Nedbetalt tidligere	1 076 948	
Nedbetalt i år	282 493	
		-15 490 797
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 490 797**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-32 302 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-32 302 200**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-133 694
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-133 694**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 302 200
Pantelån	15 490 797
TOTALT	**47 792 997**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	80 774 110
Tomt	1 764 508
TOTALT	**82 538 618**

VALGKOMITEEN I VALLERUDBAKKEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn:...John Smits..... Adresse...Rimsoppfaret 37...

Navn: Johannes Bartels Adresse...Rimsoppfaret 30

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Magnus Knatterud Høvde Adresse Rimsoppfaret 3
Navn: Tonje Jensen Adresse Rimsoppfaret 23
Navn: Trygve Solli Adresse Kremleveien 40

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn:...Bente Handberg ..... Adresse...Kremleveien 39.....
2. Navn:..... Adresse.....

C. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Magnus Høvde.....(delegert) Adresse...Rimsoppfaret 3.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:John Smits ...(vara) Adresse...Rimsoppfaret 37.....

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:...Åse Marit Jørgensen..... Adresse...Rimsoppfaret 20.....

Navn:...Anne Marie Mia Jacobsen..... Adresse...Kremleveien 40.....

Navn:...Stig Roar Toven..... Adresse...Rimsoppfaret 25.....

Navn:...Jon-Dyre Vaa..... Adresse...Kremleveien 31.....

E. Som miljøutvalg for 1 år foreslås:

Navn:...Vibeke Bergstrøm..... Adresse...Rimsoppfaret 29.....

Navn:...Jane Syvertsen Boutin..... Adresse...Kremleveien 48..

Navn:...Bente Handberg ..... Adresse...Kremleveien 29.....

Navn:...Kristina Hegland..... Adresse...Rimsoppfaret 25.....

Navn:...Ingrid Ruud..... Adresse...Rimsoppfaret 49.....

Navn:...Mari Schanche..... Adresse...Kremleveien 79.....

Dato, 16.05.2025...
I valgkomiteen for Vallerudbakken Borettslag

Åse Marit Jørgensen Stig Roar Toven Jon-.Dyre Vaa

Anna Marie Mia Jacobsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 524 **Selskapsnavn:** VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950048069
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Lørenskog Hus - Festplassen 1..

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Magnus Knatterud Høvde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble foreslått Stig Roar Toven og Nina Løken.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal etter vedtektene skje høyst 20 dager før og seneste 8 dager før dato generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) overføres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Magnus Knatterud Høvde, Tonje Jensen og Trygve Solli er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Johannes Bartels
John Smits

Følgende stilte til valg:
Johannes Bartels
John Smits

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Handberg

Følgende stilte til valg:
Bente Handberg

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Knatterud Høvde

Følgende stilte til valg:
Magnus Knatterud Høvde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Smits

Følgende stilte til valg:
John Smits

9. Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år av gangen. Deres oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Mia Jacobsen
Åse Marit Jørgensen
Stig Roar Toven
Jon-Dyre Vaa

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Mia Jacobsen
Åse Marit Jørgensen
Stig Roar Toven
Jon-Dyre Vaa

10. Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget står for sosiale arrangementer i borettslaget og velges for 1 år av gangen.

Miljøutvalgsmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Bergstrøm
Jane Syvertsen Boutin
Bente Handberg
Ingrid Ruud
Mari Schanche

Følgende stilte til valg:
Vibeke Bergstrøm
Jane Syvertsen Boutin
Bente Handberg
Ingrid Ruud
Mari Schanche

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950048069
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. oktober kl. 09:00 til 27. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Høvde er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt etter at møtet er avsluttet.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Klem og møteleder Magnus Høvde er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Styrets innstilling
Styret innstiller på å følge dette selskapet videre, da vi ikke ser noen grunn til å bytte revisorselskap.

PwC har vært revisor i vårt borettslag siden 90-tallet og både styret og OBOS har god erfaring med selskapet. Prismessig er det liten forskjell mellom de forskjellige revisjonsselskapene.

Siden PwC har varslet at det ikke blir merkostnader eller oppstartshonorar ved videreføring til det nye selskapet, foreslår styret videreføring av vårt kundeforhold fra PwC til det nye selskapet Tell med org. nr. 834 836 912.

> **Forslag til vedtak:**
> Tell med org. nr. 834 836 912 velges som ny revisor i Vallerudbakken Borettslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

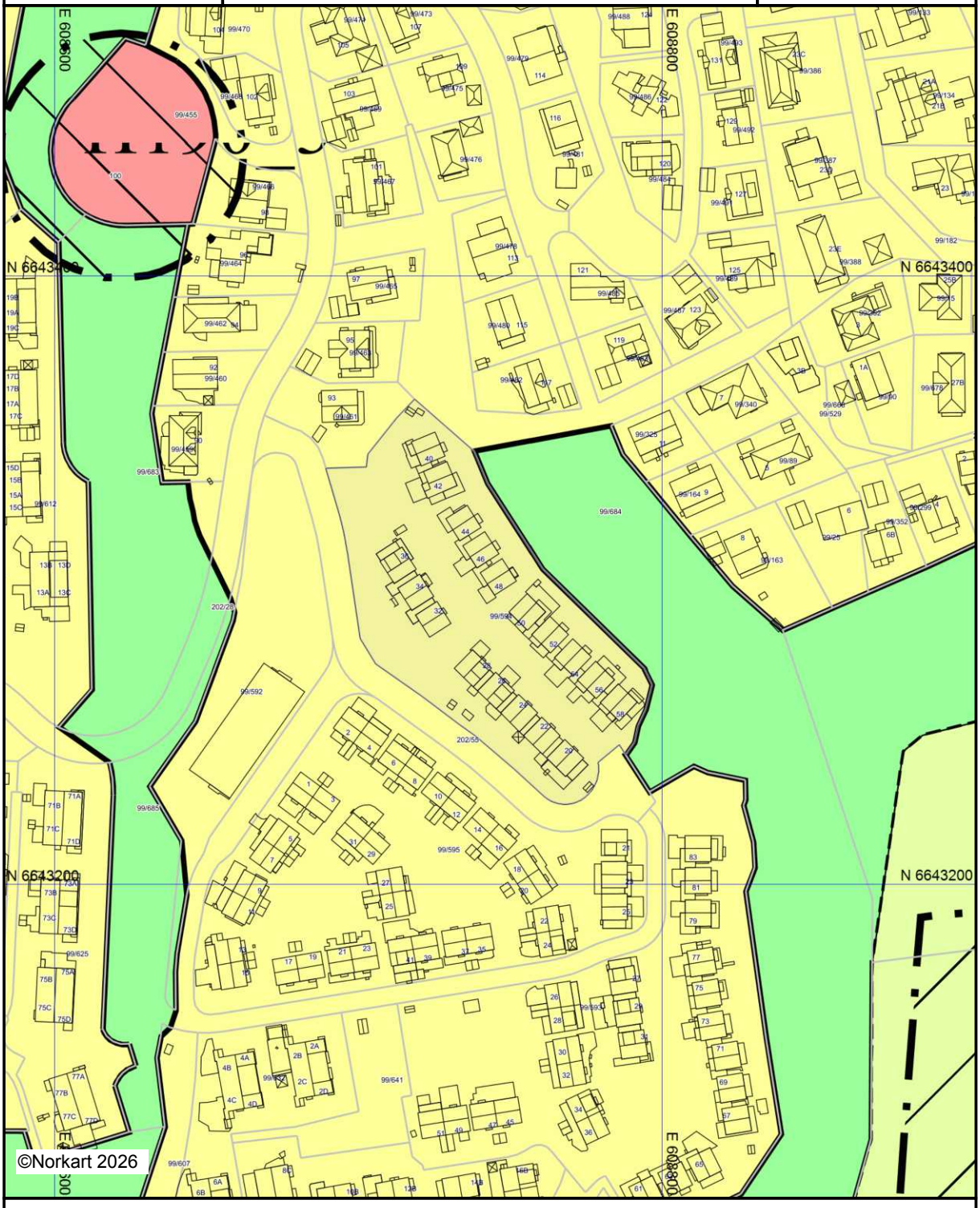
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/594
Adresse: Kremleveien 36
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

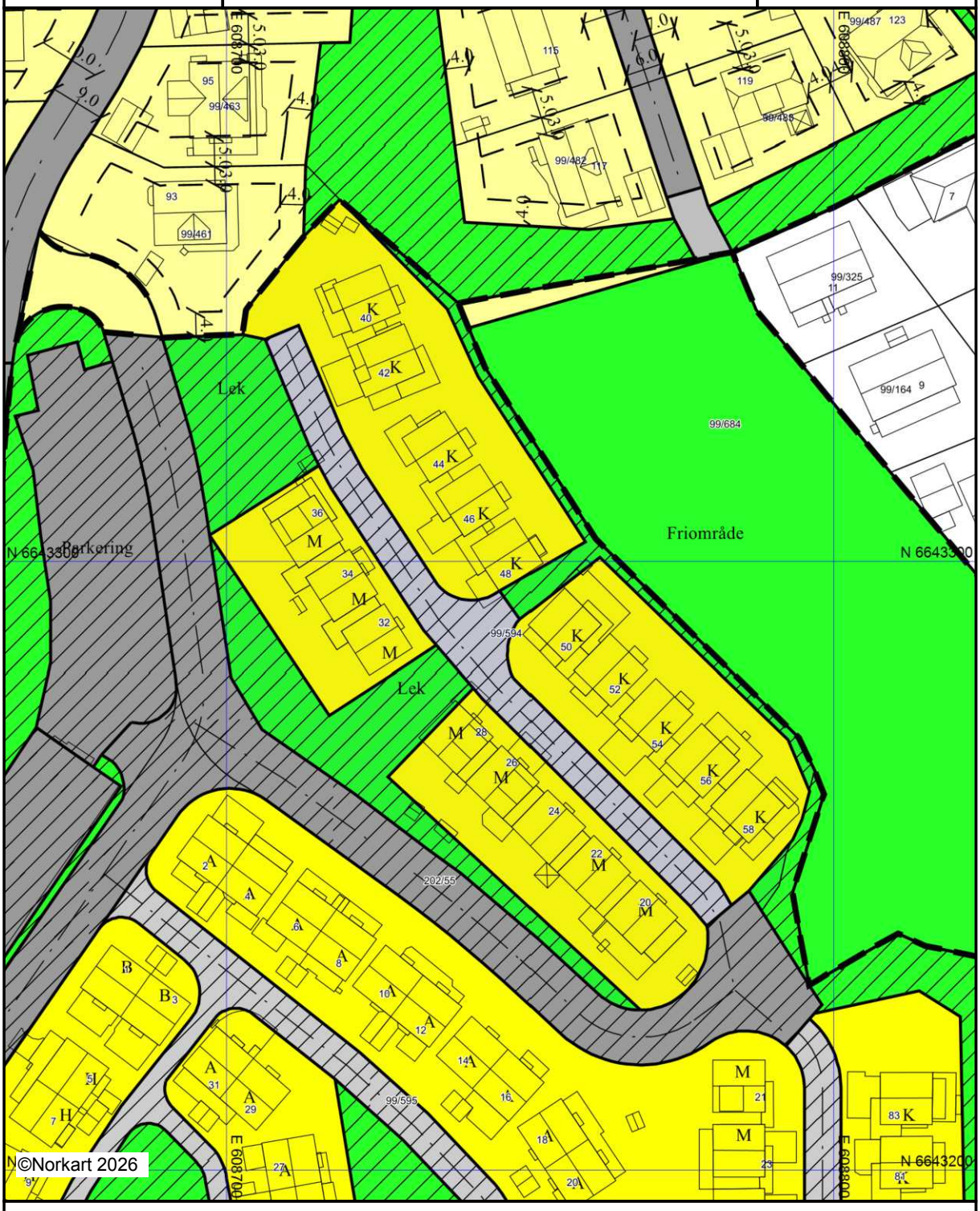
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/594
Adresse: Kremleveien 36
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

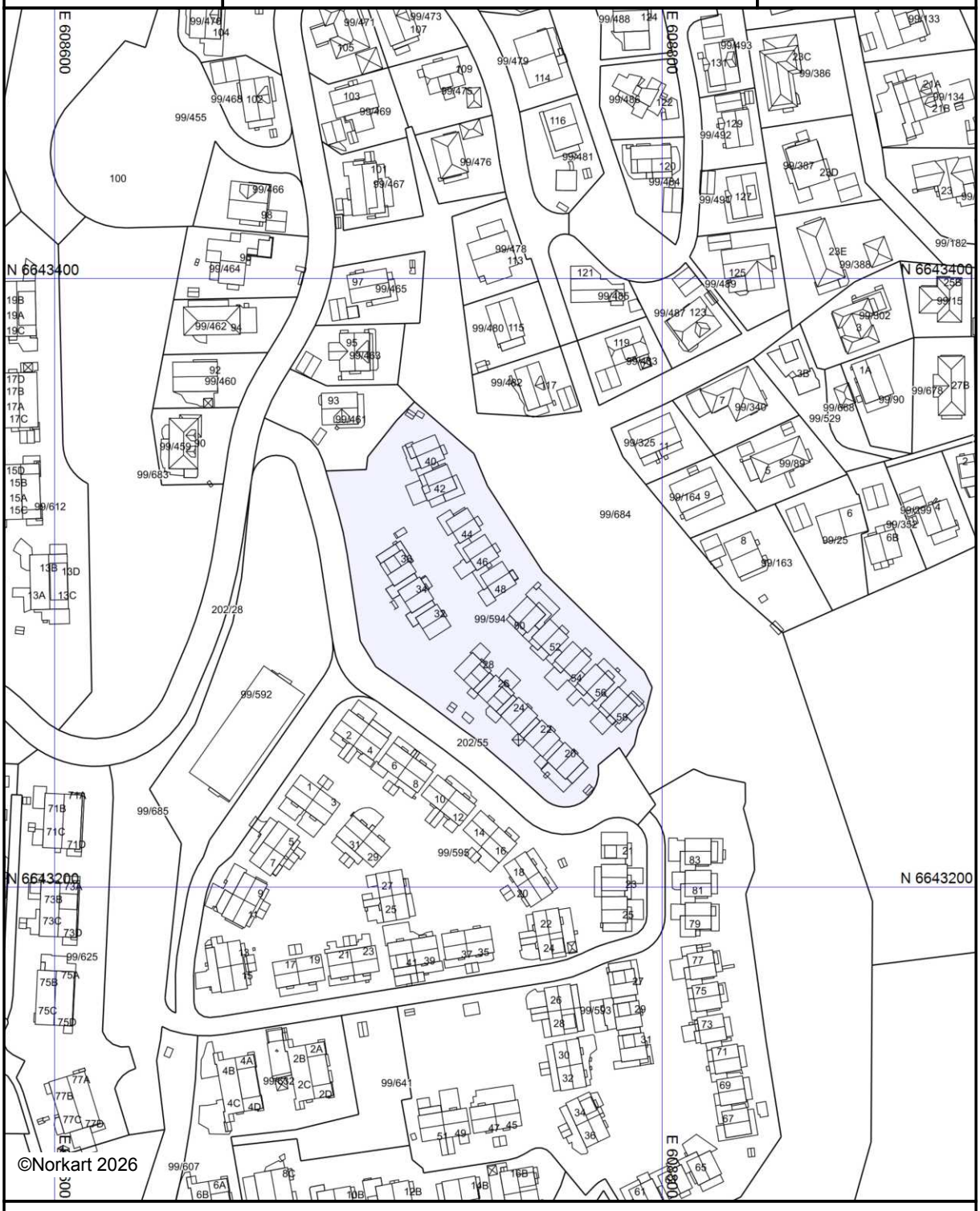
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 99/594
Adresse: Kremleveien 36
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kremleveien 36, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 126 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980008
Navn	Søndre Vallerud og Rasta Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9284/1980008_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 918 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 208 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988009
Navn	Søndre Vallerud, felt B6 - Vallerudbakken
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1988
Delarealer	**Delareal** 4 746 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 497 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 085 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 798 m^2 **Formål** Felles gangareal

42-4-10
SØNDRE VALLERUD OG RASTA SKOG

REGULERINGSBESTEMMELSER SØNDRE VALLERUD OG RASTA SKOG.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens grense er det regulert område for:

1. Byggeområder (bygningslovens § 25.1)

   -områder for boliger inkludert parkering og tilhørende anlegg.

   -områder for offentlige formål med adgang til boliger.

   -områder for kommunal/tekniske formål.

2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)

   -områder for kjørebaner.

   -områder for gang- og sykkelveg.

   -områder for parkering.

3. Friområder (bygningslovens § 25.4).

§ 2

Områder for boliger B1, B2, B3, B4, B5, B6, E1, E2, A1

- Områdene inkluderer nødvendige garasjeanlegg for boligbebyggelsen. Innenfor områdene er det anledning til, med bygningsrådets godkjennelse, å etablere virksomheter som er tjenlige for områdets brukere. Eksempler på slik virksomhet er nærbutikk, grendehus, bibliotekfilial, postekspedisjon, lege, tannlege, frisør etc.

- Bebyggelse skal oppføres som enhetlig bebyggelse, gruppebebyggelse, i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:11.

- Bebyggelsen kan være i inntil 2 etg. I skrånende terreng og ellers hvor forholdene ligger til rette for det, kan det i underetasje innredes rom til varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.

- For områdene B2 og B3 tillates terrassert bebyggelse.

- Det skal anlegges gangveier gjennom områdene og forbindelser mellom dem. Gangveiene skal knyttes til eksisterende veinett på N. Vallerud og friområder i øst og syd. Gangveitraceer som vist på reguleringsplanen skal være åpne for allmen ferdsel.

- Sikrede krysninger med kjøreveier (gangbro/lyskryss) kan etableres på steder angitt i planen.

- I forbindelse med bygging av boliger skal det anlegges en sandlekeplass pr. 25 familieboliger, slik plassert at ingen barn får mer enn ca. 60 m gangvei fra bolig.

- I felt B6 skal det avsettes areal til/opparbeides kvartalslekeplass.

- I forbindelse med bygging av boliger skal det avsettes plass for en garasje pluss en halv gjesteparkeringsplass pr. bolig.

- Før områdene kan bebygges skal det framlegges en bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise enkel gangveiforbindelse til tilknyttede områder og virksomheter. Beplanting, grøntområder og eventuell bevaring av eksisterende vegetasjon skal framgå av planen.

§ 3

Offentlige formål med adgang til boliger O1, O2

- Bebyggelsesplan for områdene skal fremmes før omkringliggende områder er ferdig utbygd. Bygningsrådet tar da stilling til fordelingen av området m.h.t. boliger og/eller allmennyttige formål.

- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplanting, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 4

Område for kommunalteknisk formål S1

- Tomt for høydebasseng.

- Anlegget skal utformes slik at det blir offentlig tilgjengelig.

§ 5

(§ 5, 2. ledd - felt A1 utgår - kfr. kom. plan)

Utnyttelsesgrad

Begrepet utnyttelsesgrad er her brukt etter definisjonen U=a/b hvor a er brutto gulvareal og b er tomteareal. Alle oppgitte utnyttelsesgrader angir maksimal tillatt utnyttelse av feltene.

- Utnyttelsesgraden for hele området skal ikke overstige 0.22.

FELT B1 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. U=0.35
FELT B2 Konsentrert, terrassert bebyggelse. U=0,40
FELT B3 Konsentrert, terrassert bebyggelse. U=0,40
FELT B4 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. U=0,35
FELT B5 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. U=0,30
FELT B6 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. U=0,35
FELT E1, E2 Åpen, villamessig bebyggelse. U=0,20
FELT A1 Eksisterende boligområde. Fortetning U=0,20
FELT O1, O2 Tomt for skole, barnehage og boliger med tilhørende anlegg. U=0,20

§ 6

Friområder

Bygningsrådet kan tillate at enkelte bygninger oppføres på friområde hvis de har tilknytning til friområdets bruk. Dette kan f.eks. gjelde barnehage, lokaler for parktante, grendehus og lekeskur.

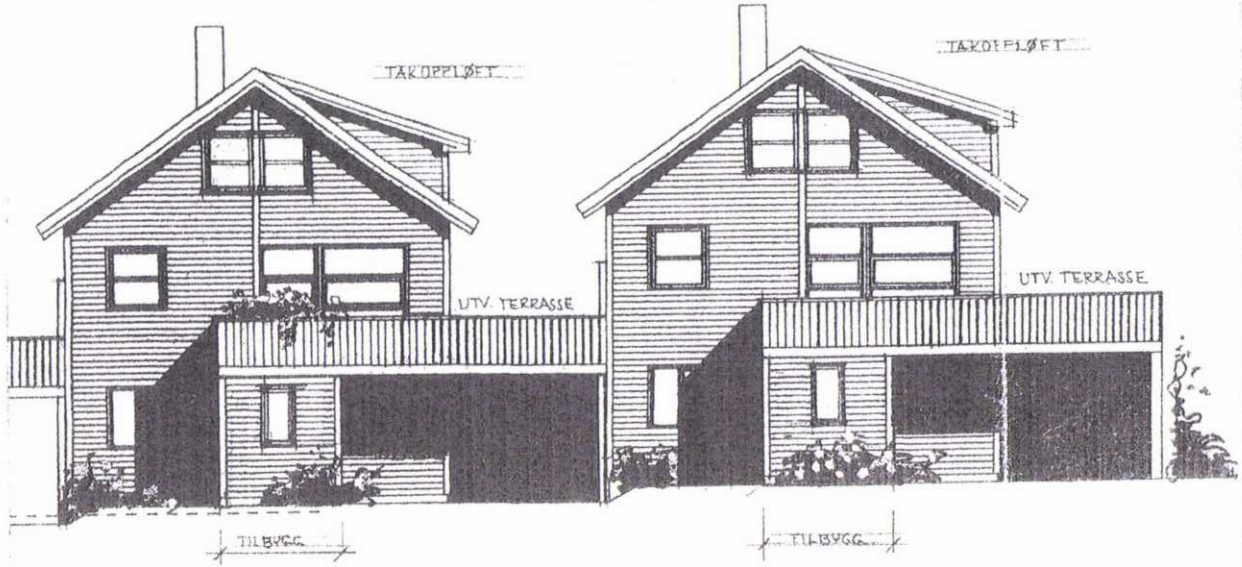
§ 7

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak når særlige grunner taler for det.

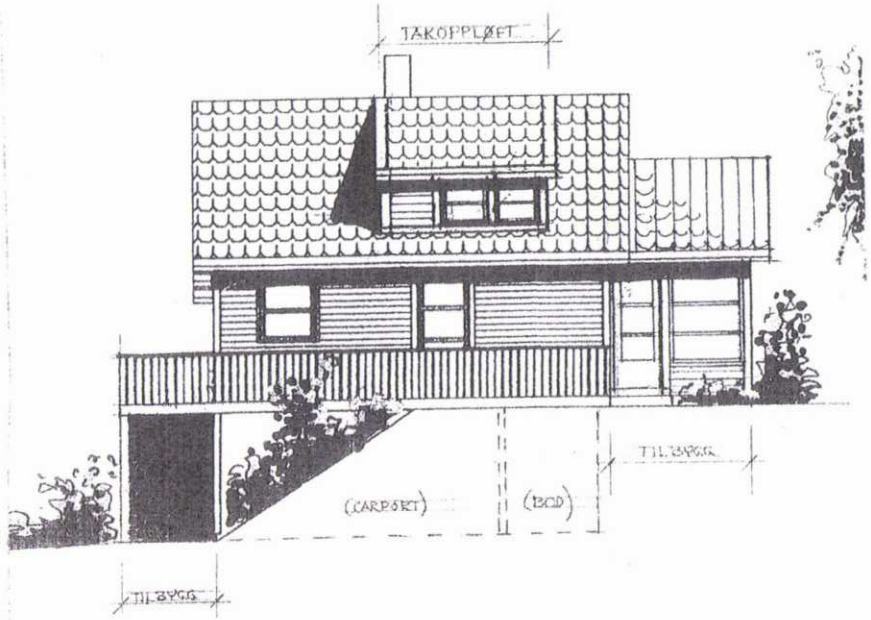
Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.03.1980
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 28.08.1980

M.v.e. i § 5: Felt B1 – U økes fra 0,30 til 0,35. Bygningsrådet, sak 101/81 den 16.03.1981

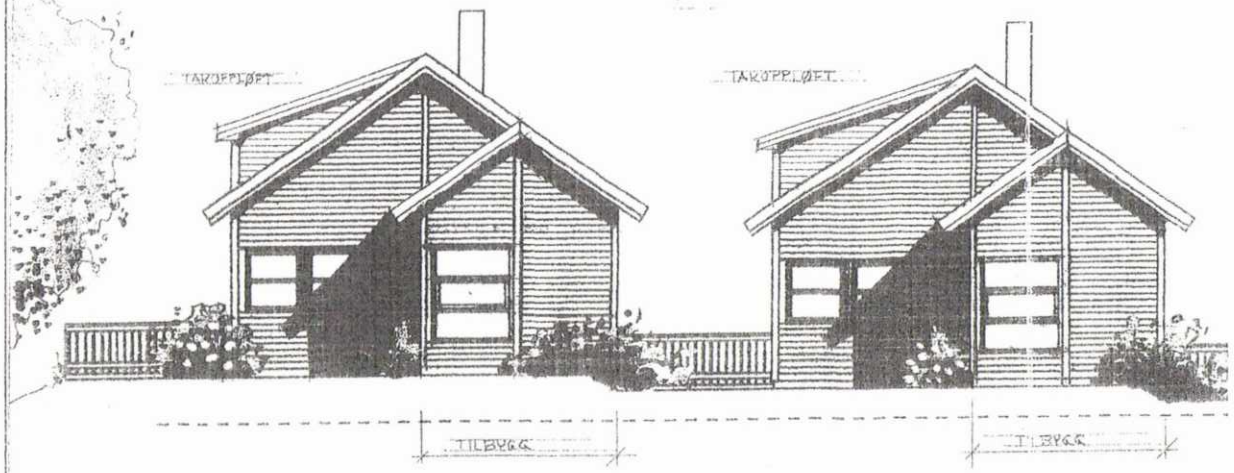
Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 5, 2. ledd - felt A1 i disse reguleringsbestemmelsene



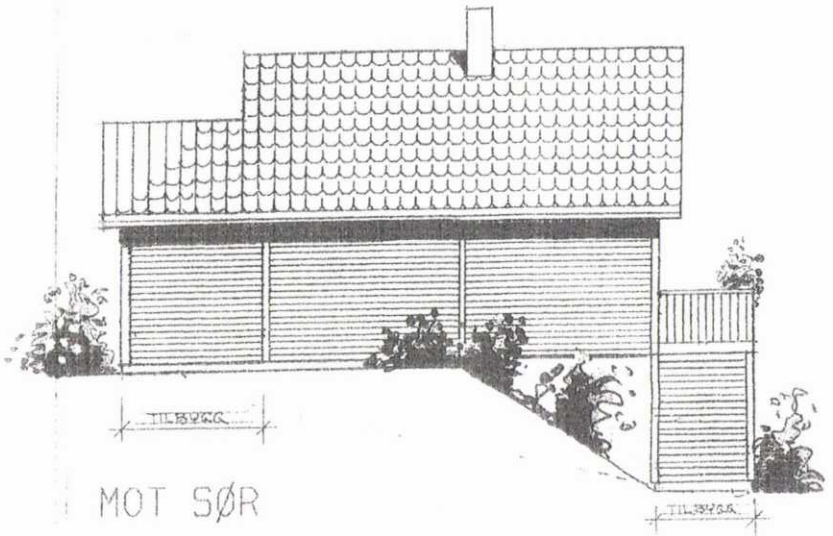
MOT ØST



MOT NORD



MOT VEST



MOT SØR

A: AJOUR 300100

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG HUS TYPE M	
FORSLAG UTVIDELSE LEILIGHET	30.03.98
FASADER	1 : 100
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	337 504 A

Lørenskog kommune
Teknisk sektor
seksjon byggesak

Bygg & Tømrerteam AS
Skårerveien 18

1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Vigdis Ekeland **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 13/2873 - 7/14/632 **Klassering:** 99/594 **Dato:** 07.01.2014

Kremleveien 36 gnr 99 bnr 594 snr 1023 - Utvidelse av vindfang, terrasse/balkong over carport og inngangsparti - Søknad om ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 23.12.2013, mottatt her 27.12.2013 samme dag, og merket med saksnummer 13/2873.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk Lørenskog kommune	Rådhuset	1471	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann - og redningsvesen (NRBR) IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Tor Helge Kristiansen	Kremlevegen 36	1476	RASTA

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

TOMMY SKOGLUND

KREMLEVEIEN 36
1476 RASTA

Saksbehandler: *Vera Opsahl*

Var ref: *VEOP 97 1007 99 594* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *03.03.97*

KREMLEVEIEN 36 GNR.99 BNR.594 FERDIGATTEST ILDSTED

I følge Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen avd. feierseksjonen er ildsted av type Dovre 1900 funnet i orden ved kontroll den 07.02.97.

Ferdigattest på ildsted meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Vera Opsahl
avdelingsingeniør

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 21.3.90.

Vår ref: 99/594 TS/ALE

Moelven Bygg-gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49
0585 OSLO 5

KREMLEVEIEN 32-34-36, GNR. 99, BNR. 594, ENEBOLIG I KJEDE M/CARPORT
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 20.3.90 foretatt inspeksjon av enebolig i kjede m/carport på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 2.6.88.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.

2. Montere permanent trapp mellom terrasse og terreng.

3. Planere og rydde tomten.

Arbeidene under punkt 2 må utføres innen 1 mnd. fra d.d.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Thorvald Salte
saksbehandler

Kopi:

OBOS, Postboks 8328, 0179 OSLO 1
Brannvesenet
Avgiftskontoret
rørkontrollen
Ligningssjefen
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Kommuneingeniøren
Oppmålingsvesenet

88 m² x 3 eks. loft

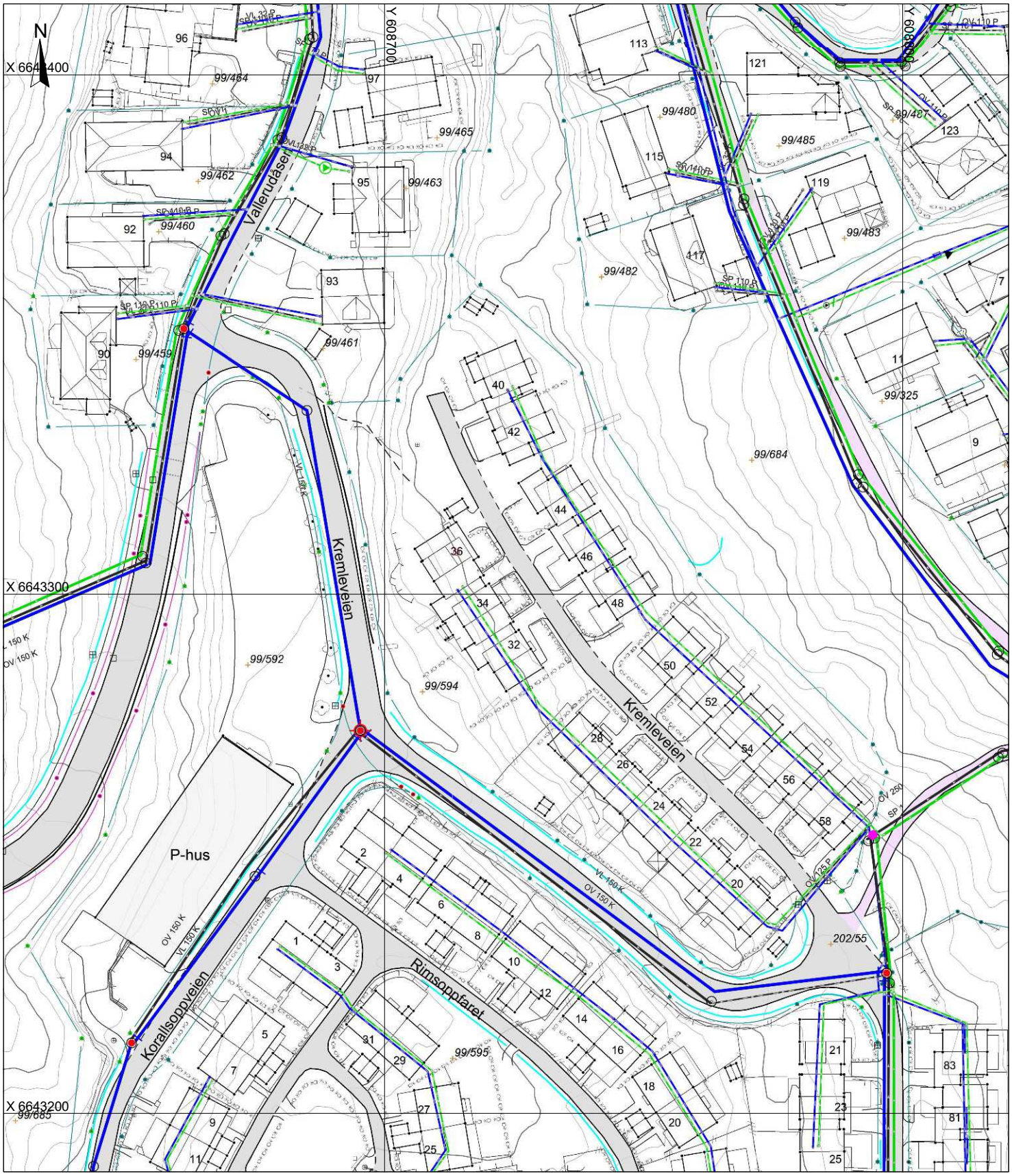
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **594** Adresse: **Kremleveien 36**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Lørenskog kommune

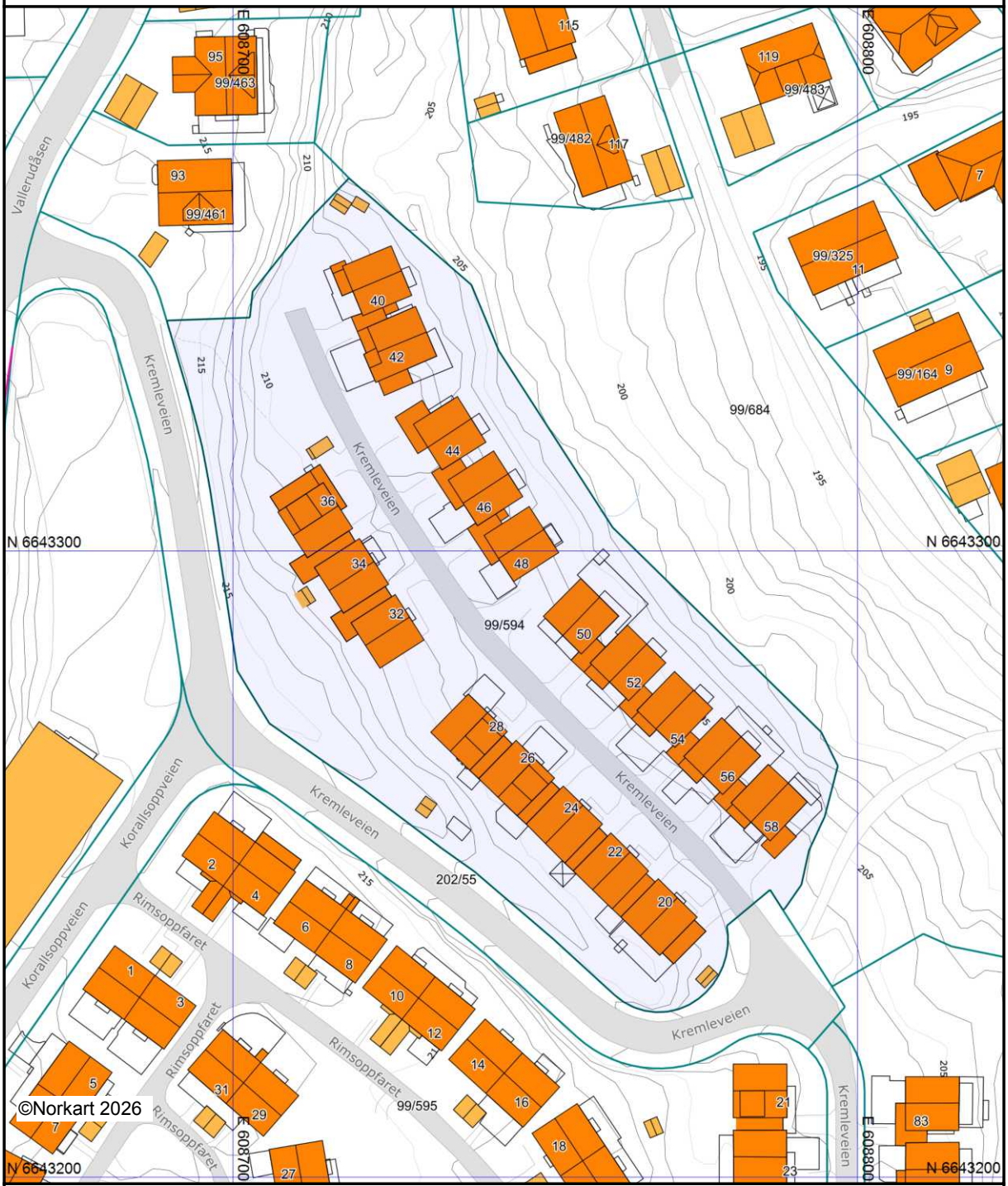
Grunnkart

Eiendom: 99/594
Adresse: Kremleveien 36
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

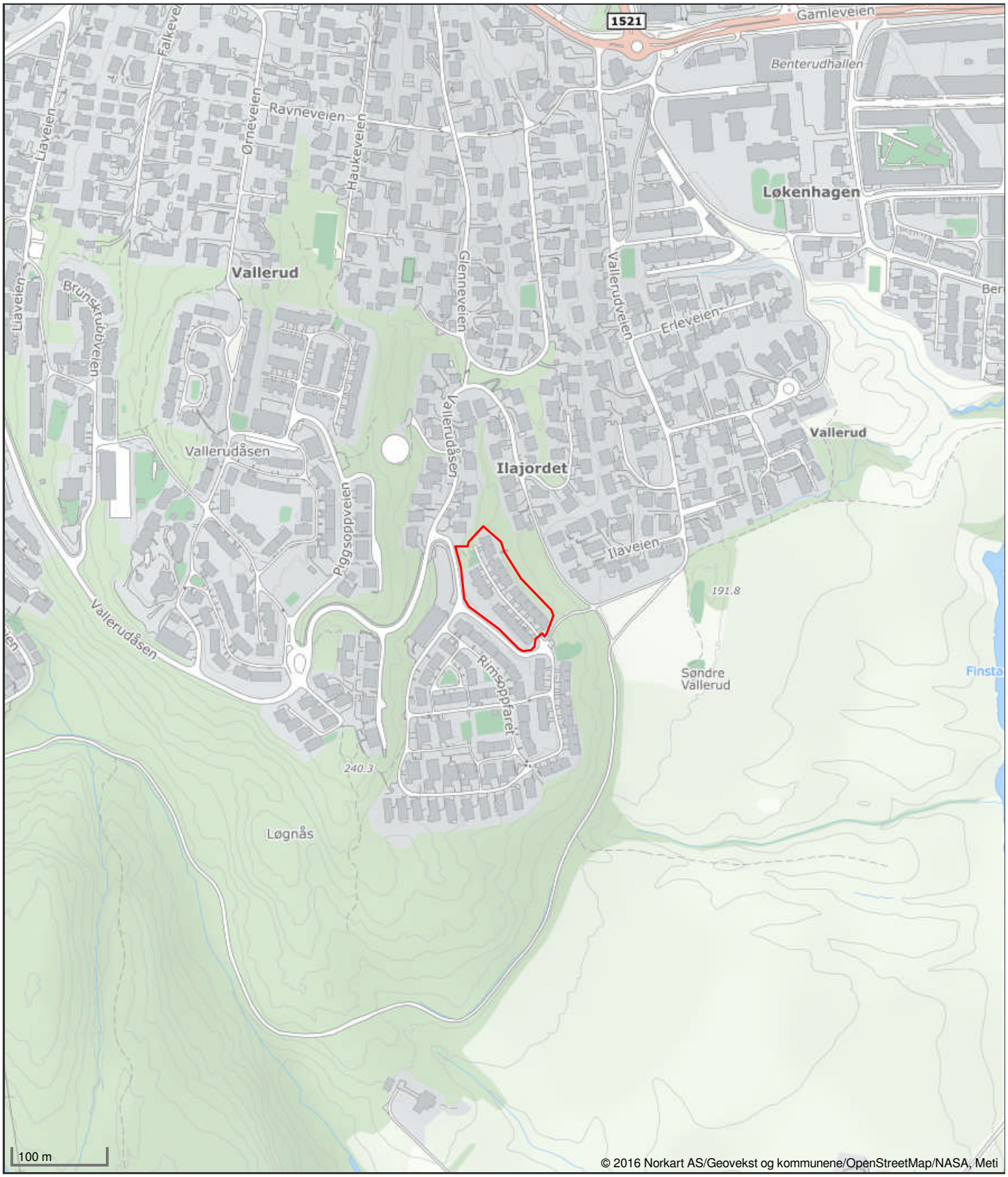
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.03.2026

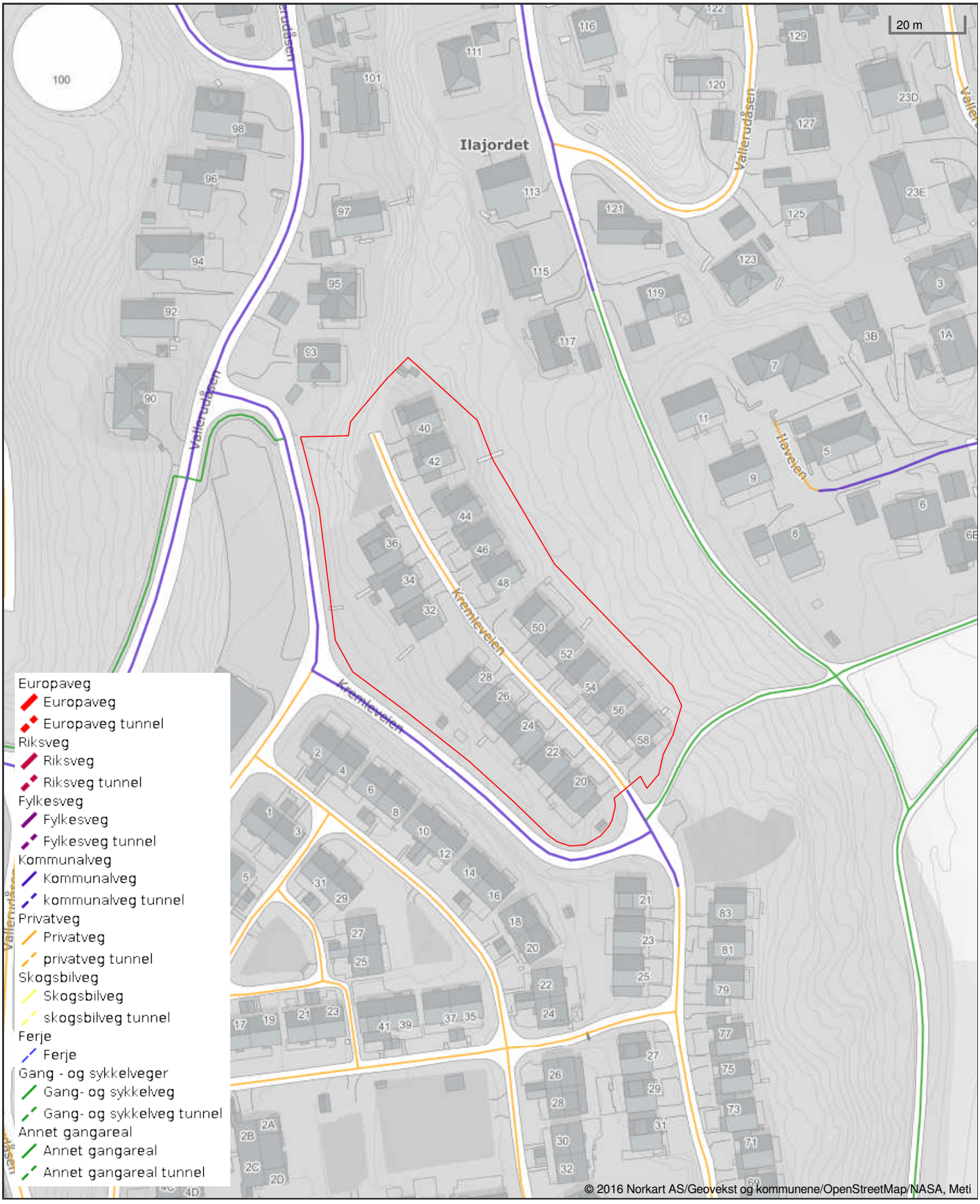
Oversiktskart for eiendom 3222 - 99/594//



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

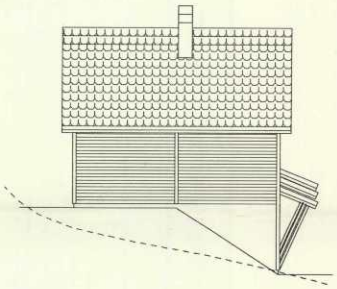
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 99/594//



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.



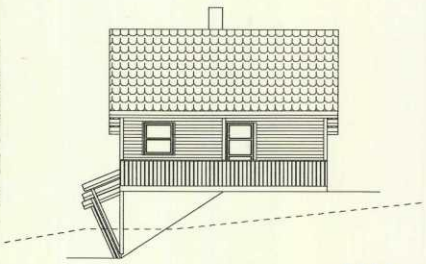
MOT ØST



MOT SØR



MOT VEST

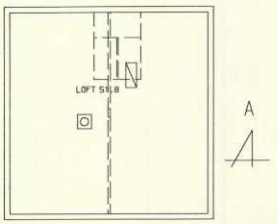


MOT NORD

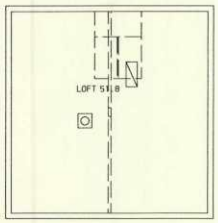
2193 3 JUNI 1989

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/5 1989.

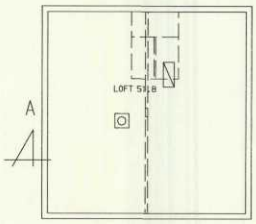
REV	DATO	SIGN
VALLERUDBAKKEN FASADER HUS NR. 23 - 25		Mål: 1:100 Tegn: E.E. Dato: 880315
MOELVEN BYGG GRUPPEN A/S FELTUTBYGGING		Prosjektnr: 1504 Tegn. nr: 0114



LOFT

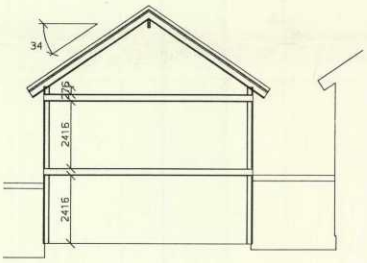


LOFT

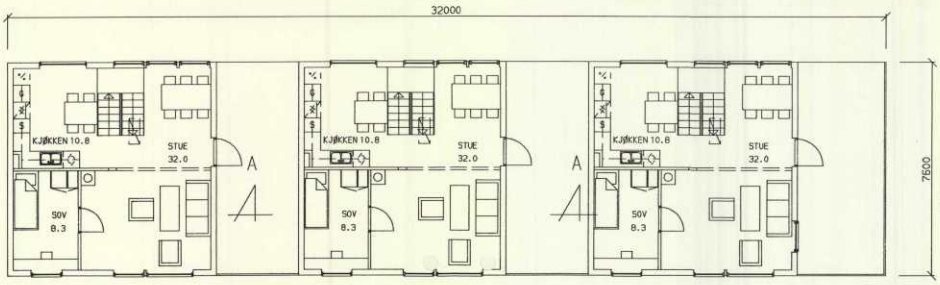


LOFT

1:b=25,1



SNITT A - A

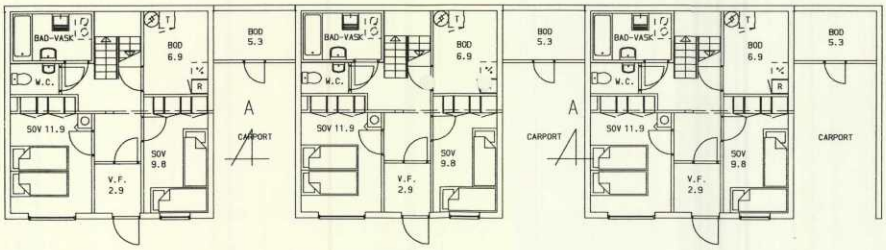


1:b=51,1

1.ETASJE

1.ETASJE

1.ETASJE



b=47,1
1:36,28 = 37-1

UNDERETASJE

UNDERETASJE

UNDERETASJE

HUS NR.25 M
C 209.0

HUS NR.24 M
C 209.3

HUS NR.23 M1
C 209.6

2193 3 JUNI 1988

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/5 1989
E Lans

REV	DATO	SIGN
VALLERUDBAKKEN		Mål: 1:100
PLANER, SNITT		Tegn: E.E.
HUS NR. 23 - 25		Dato: 880315
MOELVEN BYGG GRUPPEN A.S FELTUTBYGGING	Prosjektnr: 1504	
	Tegn nr: 0113	

Utskriftsdato: 26.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kremleveien 36, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	138 211,37 kr
Feiing	9 954,00 kr
Vann	114 968,54 kr
Sum	**263 133,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	18 Stk/år	653.00	1/1	0 %	11 754,00 kr	5 877,00 kr
Vanngebyr	15%	2359.2 Kbm	49.99	1/1	0 %	117 937,59 kr	58 968,79 kr
Avløpsgebyr	15%	2359.2 Kbm	60.44	1/1	0 %	142 599,49 kr	71 299,75 kr
					Sum	**272 291,08 kr**	**136 145,54 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kremleveien 36, 1476 RASTA								

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.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav **6**
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **6**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **6**
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur **7**
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame **8**
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning **9**
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal **10**
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering **12**

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting ... 19
20. Næring ... 19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ... 20
21. Sikringssone for drikkevann (H110) ... 20
22. Sikringssone T-bane (H190_1) ... 20
23. Sikringssone tunneler (H190_2) ... 20
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) ... 20
25. Faresone kvikkleire (H310) ... 20
26. Faresone flom (H320) ... 21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) ... 21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) ... 21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) ... 21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) ... 21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) ... 21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) ... 21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE ... 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum ... 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde ... 23
35.3 Visperud ... 23
35.4 Fjellhamar ... 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen ... 24
RETNINGSLINJER FOR MARKA ... 24
36. Retningslinjer for Marka ... 24
37. PLANLISTE ... 25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilla-ding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkel-parkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkel-parkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etable-res, skal det vurderes å etablere offentlige sykkel-parkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromo-bilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller uten-dørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrette-lagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende små-husbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteopphold-sarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og lik-nende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i sko-lenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidel-ser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for be-handling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstil-les. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	99	Bnr.:	594	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Kremleveien 36, 1476 RASTA**						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til Vallerudbakken Borettslag. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 594	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Kremleveien 20, gatenr 5635 1476 Rasta	**Grunnkrets:**	502	Vallerudskogen
		Valgkrets:	4	Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061001	Skårer
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Kremleveien 22, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 24, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 26, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 28, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 32, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 34, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 36, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 40, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Kremleveien 42, gatenr 5635 1476 Rasta			
Oppdatert:	01.01.2024			

Veiadresse:	Kremleveien 44, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 46, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 48, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 50, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 52, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 54, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 56, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Kremleveien 58, gatenr 5635 1476 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vallerudbakken Nordre Del	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.06.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 125,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3222/99/594	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.05.2023	Avgiver	3222/99/1	-23 350,8
	Matrikkelført:	27.06.2023	Berørt	3222/97/1	0,0
			Berørt	3222/99/83	0,0
			Berørt	3222/99/163	0,0
			Berørt	3222/99/164	0,0
			Berørt	3222/99/177	0,0
			Berørt	3222/99/293	0,0
			Berørt	3222/99/294	0,0
			Berørt	3222/99/324	0,0
			Berørt	3222/99/325	0,0
			Berørt	3222/99/340	0,0
			Berørt	3222/99/388	0,0
			Berørt	3222/99/435	0,0
			Berørt	3222/99/439	0,0
			Berørt	3222/99/461	0,0
			Berørt	3222/99/463	0,0
			Berørt	3222/99/465	0,0
			Berørt	3222/99/467	0,0
			Berørt	3222/99/469	0,0
			Berørt	3222/99/475	0,0
			Berørt	3222/99/476	0,0
			Berørt	3222/99/477	0,0
			Berørt	3222/99/478	0,0
			Berørt	3222/99/479	0,0
			Berørt	3222/99/480	0,0
			Berørt	3222/99/481	0,0
			Berørt	3222/99/482	0,0
			Berørt	3222/99/483	0,0
			Berørt	3222/99/484	0,0
			Berørt	3222/99/485	0,0
			Berørt	3222/99/486	0,0
			Berørt	3222/99/487	0,0
			Berørt	3222/99/488	0,0
			Berørt	3222/99/489	0,0
			Berørt	3222/99/490	0,0
			Berørt	3222/99/491	0,0
			Berørt	3222/99/492	0,0
			Berørt	3222/99/493	0,0
			Berørt	3222/99/494	0,0
			Berørt	3222/99/593	0,0
			Berørt	3222/99/594	0,0
			Berørt	3222/99/603	0,0
			Berørt	3222/99/607	0,0
			Berørt	3222/99/609	0,0
			Berørt	3222/99/639	0,0
			Berørt	3222/99/668	0,0
			Berørt	3222/99/682	0,0
			Berørt	3222/202/28	0,0
			Berørt	3222/202/39	0,0
			Berørt	3222/202/55	0,0
			Mottaker	3222/99/684	23 350,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/99/594	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	27.11.1992	Mottaker	3222/99/594	7 132,8
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.06.1989	Avgiver	3222/99/1	-7 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/99/594	7 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 18: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 42	Bolig	126,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.12.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12433824			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		50,0		50,0			
H01	1	51,0		51,0			
L01		25,0		25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 18: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 40	Bolig	126,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.12.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717507			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		50,0		50,0			
H01	1	51,0		51,0			
L01		25,0		25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 18: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 34	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12433832			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

U01		51,0	51,0
H01	1	51,0	51,0
L01		25,0	25,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 18: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 32	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717485			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 54	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12433808			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 46	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	52,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	20.12.1989
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12433816			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 24	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12433840			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 20	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717442			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 22	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717450			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 26	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717469			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Påbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	9,0	Igangset.till.:	27.02.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	150717469 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			9,0		9,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Øystein Nesset

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 28	Bolig	135,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	29.09.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717477			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
H02			8,0		8,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 36	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717493			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 44	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	52,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	20.12.1989
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717515			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 48	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	52,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	20.12.1989
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717523			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 50	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717531			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	10,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.03.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	150717531 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Vallerudbakken Borettslag	950048069

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 52	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717558			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 56	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150717566			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 18: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kremleveien 58	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	81,0	Rammetillatelse:	23.05.1989
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	27.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	21.03.1990
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1

Bygningsnr:	150717574	Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		51,0		51,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.11.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.11.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	150717574 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Vallerudbakken Borettslag	950048069

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Kremleveien 36

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-1... 163 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 4.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vallerudtoppen Linje 115E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	12 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

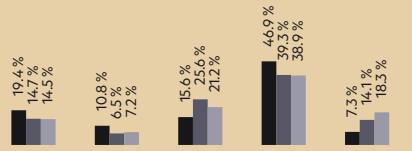
BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 0.9 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	17 min
Coop Extra Triaden	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vallerudtoppen	1 513	558
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Vallerud	4 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	9 min
Sporty 60+	15 min
SATS Triaden	16 min

«Det er et etablert bomiljø, hvor det er stille og rolig. Beliggenheten er flott, og det er kort vei inn til marka med ulike stier og lysløype.»

— Sitat fra en lokalkjent

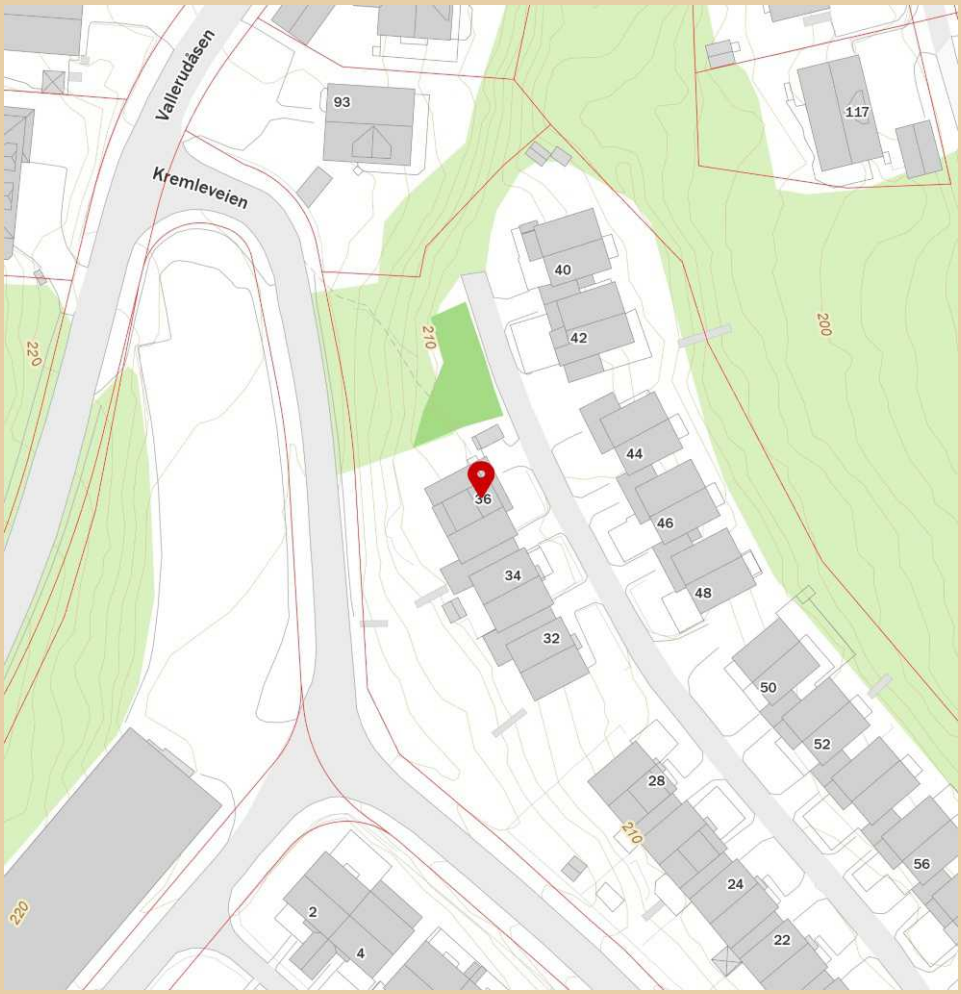
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Kremleveien 36

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-...	10 min
163 elever, 11 klasser	0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.)	12 min
547 elever, 21 klasser	0.9 km
Rasta skole (1-7 kl.)	15 min
599 elever, 25 klasser	1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	8 min
326 elever, 25 klasser	4 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	10 min
564 elever, 40 klasser	4.1 km
Mailand videregående skole	10 min
900 elever	4.3 km
Lørenskog videregående skole	12 min
850 elever, 39 klasser	6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vallerudtoppen	7 min
Linje 115E, 310, 315	0.6 km
Lørenskog stasjon	12 min
Linje L1	5.2 km
Oslo S	23 min
Totalt 24 ulike linjer	17.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år...	10 min
47 barn	0.8 km
Vallerud barnehage (1-5 år)	12 min
61 barn	0.9 km
Benterud barnehage (1-5 år)	12 min
70 barn	1 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	17 min
Coop Extra Triaden	16 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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	15 min
Triaden Apotek	15 min
Triaden Vinmonopol	15 min

SPORT

Vallerud	4 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	9 min
Sporty 60+	15 min
SATS Triaden	16 min

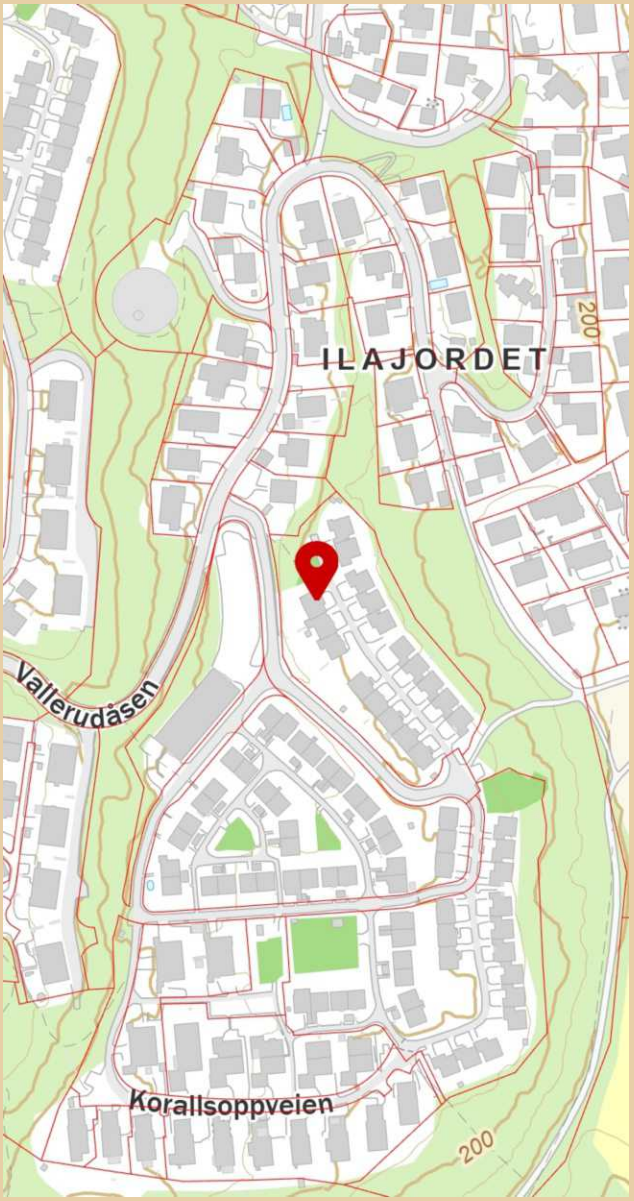
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kremleveien 36

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-... 163 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 4.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vallerudtoppen Linje 115E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	12 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år... 47 barn	10 min 0.8 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 0.9 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	17 min
Coop Extra Triaden	16 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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	15 min
Triaden Apotek	15 min
Triaden Vinmonopol	15 min

SPORT

Vallerud	4 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	9 min
Sporty 60+	15 min
SATS Triaden	16 min

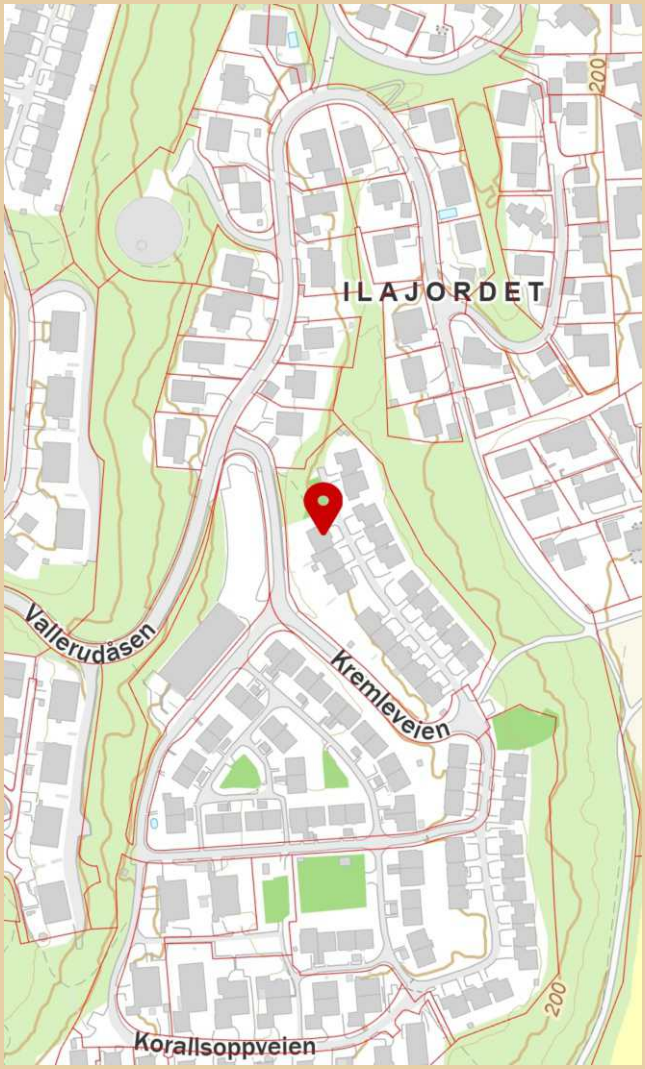
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Kremleveien 36, 1476 Rasta
Gnr. 99, Bnr. 594, andelsnr. 23 i VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 928 06 346

E-post: kjell.olav.bardseng@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.
