PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Rimsoppfaret 5, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

gnr. 99, bnr. 595

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25166 **Referansenummer:** GO4811

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen i tre.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt montert. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 198liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1990.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

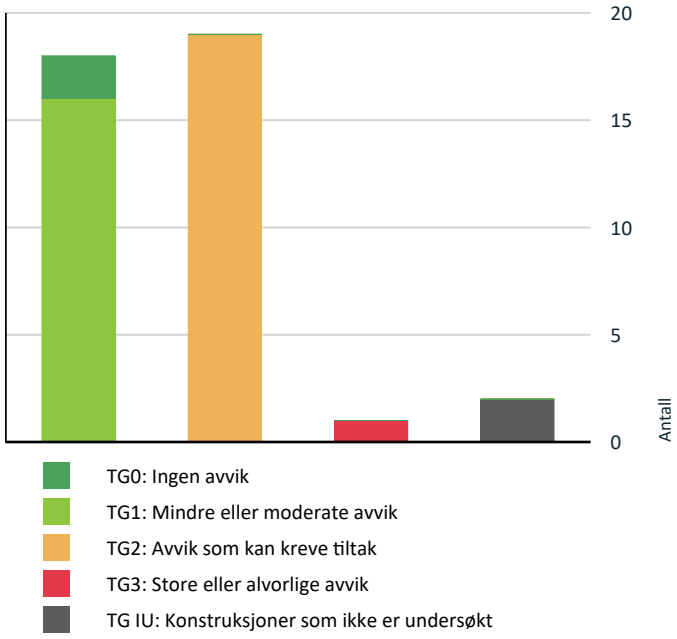
Det er ikke fremlagt original tegning.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Rimsoppfaret 5, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 595
3222 LØRENSKOG

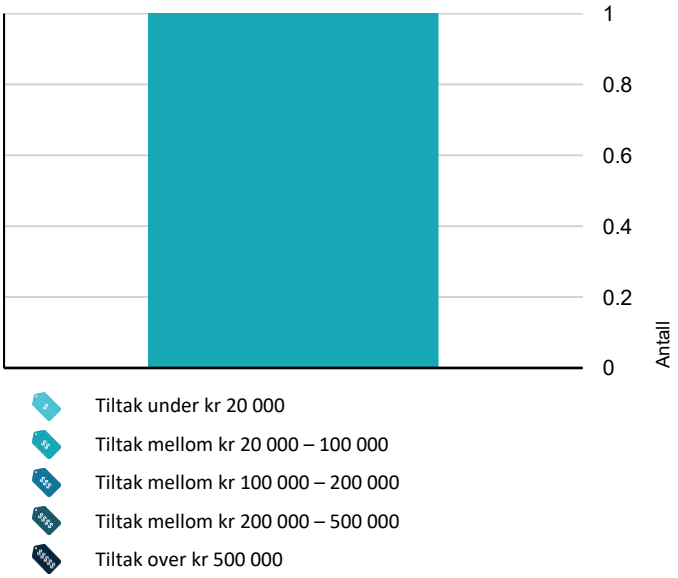
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse på bak og fremside.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

År: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Takvinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

År: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Terrassebord av tre.
Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 0,92m.

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

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

TG 2 Terrasse på bak og fremside.

Terrasser i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv på loft innenfor en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom som ligger under terrengnivå har konstruksjoner med økt risiko for fuktpåvirkning. Dette gjelder særlig der konstruksjonene har direkte kontakt med grunnen og det ikke foreligger dokumentasjon på fuktsikring eller drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres regelmessig kontroll av fuktforhold. Ytterligere tiltak kan vurderes ved tegn til fukt, herunder vurdering av drenering og eventuelle fuktsikringstiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Sluttattest.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: Sluttattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

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

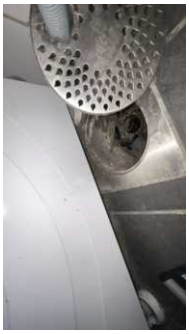
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fastmonterte møbler.
Det er utført overflatesøk, som ikke viser unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt montert. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Flis på gulv og vegger, glatte malte himlingsflater.

Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Generelt om anlegget:

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Nei det foreligger ikke en samsvarserklæring, men det foreligger en sluttkontroll.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

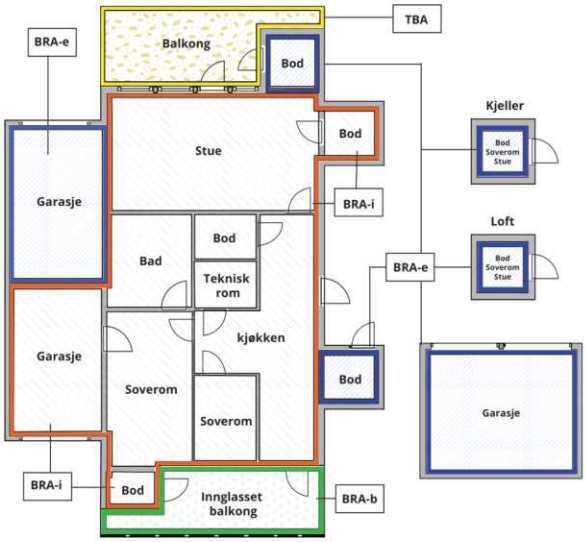
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	
1. Etasje	52			52	60
Underetasje	52	5		57	22
SUM	**129**	**5**			**82**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Alkove, alkove 2, gang		
1. Etasje	Kjøkken, stue, spisestue		
Underetasje	Bad, toalettrom, vaskerom, gang, 2 soverom		

Kommentar

Utgang fra stue i 1. etasje til balkong målt til ca. 6,7 m².

Utgang fra kjøkken i 1. etasje til terrasse målt til ca. 53,2 m².

Terrasse ved inngang målt til ca. 21,8 m².

Utvendig bod målt til ca. 5 m².

———

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	129	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	595		0	9568 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rimsoppfaret 5

Hjemmelshaver
Vallerudbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG	950048069			Dalen Kristine, Jonsson Nils Ove Jörgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.10.2025	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	28.10.2025	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251348

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Ove Jörgen Jonsson	Kristine Dalen

Gateadresse
Rimsoppfaret 5

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebanken Bien

Polise/avtalenr.: 7053654

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251348

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad, toalett og vaskerom renovert i 2013.
Arbeid utført av	Bademijø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran lagt.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stikk til varmtvannstank satt på hovednettet.
Arbeid utført av	EBR Elektro 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

Beskrivelse	El-kontrollen har godkjent anlegget. Arbeid utført i forbindelse med kontrollen er henvist over. Ble sendt inn all dokumentasjon etter kontrollen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen lader i felles garasje

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

Document reference: 38251348

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251348

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: 38251348

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgne Jonsson	5906acb38ecc9a4aad0a58add1a20b07e1693b95	17.10.2025 14:04:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Dalen	a09a88660a504cd9825cebe5cd6d28ac38caf1ab	17.10.2025 14:03:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251348

→ 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Andreas Langseth
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: andreas.langseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251348 . Vår ref.: 0524-1-1085 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950048069
Andelseier:	Dalen, Kristine
Medeier:	Jonsson, Nils Ove Jörgen
Leilighetsnummer:	1085
Adresse:	Rimsoppfaret 5, 1476 RASTA
Andelsnummer:	71
Gnr.	99
Bnr.	595

Borettsinnskudd: Kr. 318 900,00 ,–

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.

Endring av felleskostnader: Ordinære felleskostnader 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 fellessskapet) Rehabilitering/større vedlikehold: Stryret vurderer utskifting av ytterdører og har engasjert OBOS Prosjekt AS. Sjekker også dreneringen. Låneopptak: Ingen kjente, men kan komme ifb. dører Nedbetaling maling: Flere har valgt å finansiere maling av husene som et tillegg til felleskostnadene som nedbetales over 5 år. Må innfris ved flytting (kontakt styret) Garasje/parkering: Alle 2-mannsboliger har biloppstillingsplass i garasjehuset og 1 plass ute Alle eneboliger har carport og 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen Kabel-TV/bredbånd: Telia. Dekoder/utstyr skal følge boligen ved salg Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/vallerudbakken Kontaktinfo styret: vallerudbakken@styrerommet.no Nøkkelbestilling (til garasjehuset): Kontakt styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208089692
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	15 267 175,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049
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	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 486,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 716,-
Annen formue:	29 092,-
Gjeld:	198 602,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208089692
Restsaldo:	195 734,48
Kapitalkostnader:	1 238,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 734,48,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

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.

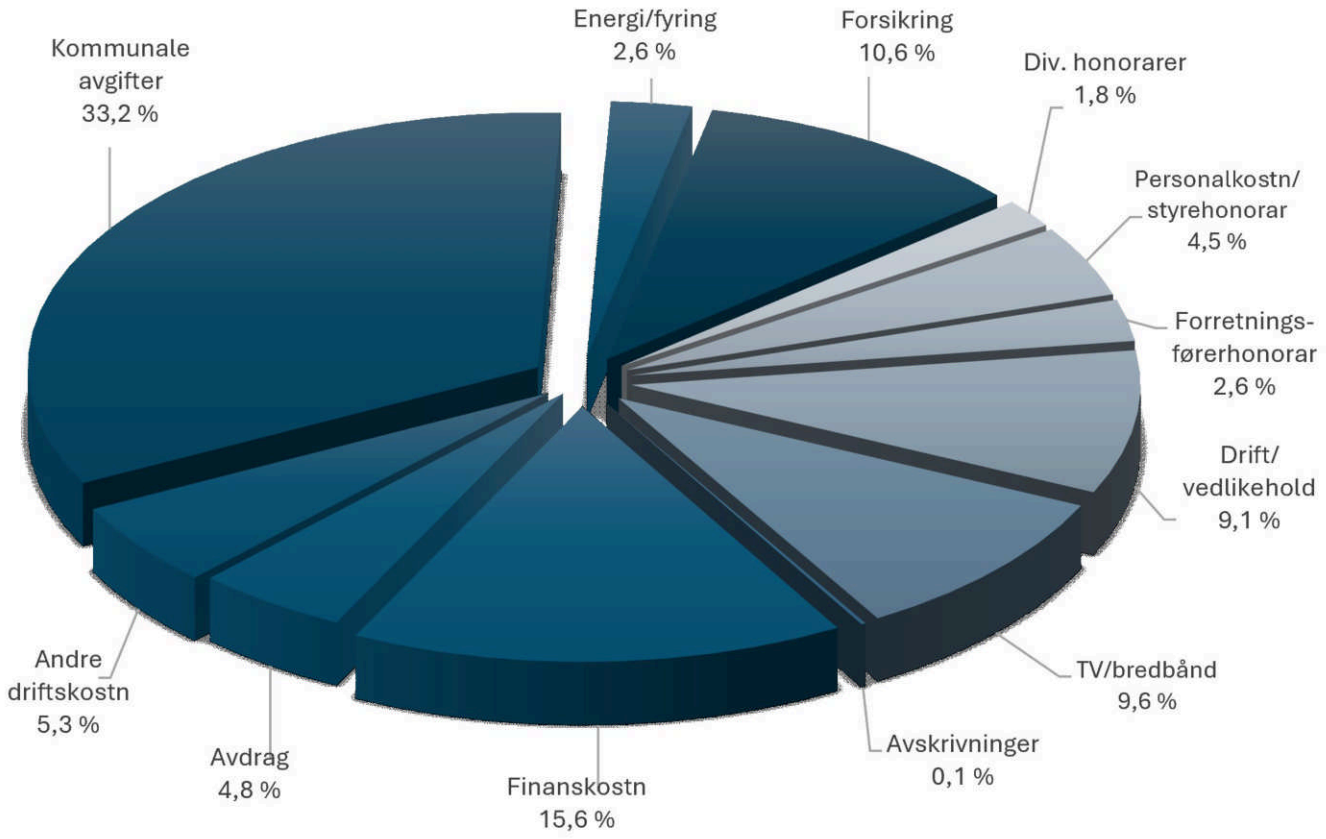
Disponible midler

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

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.

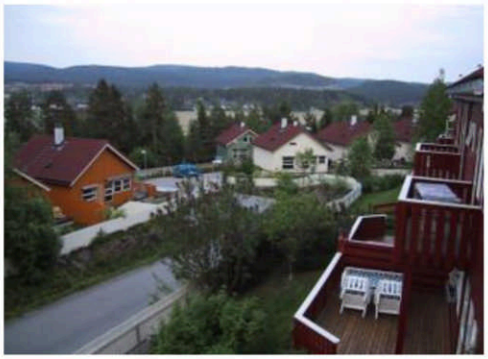
HUSORDENSREGLER

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.

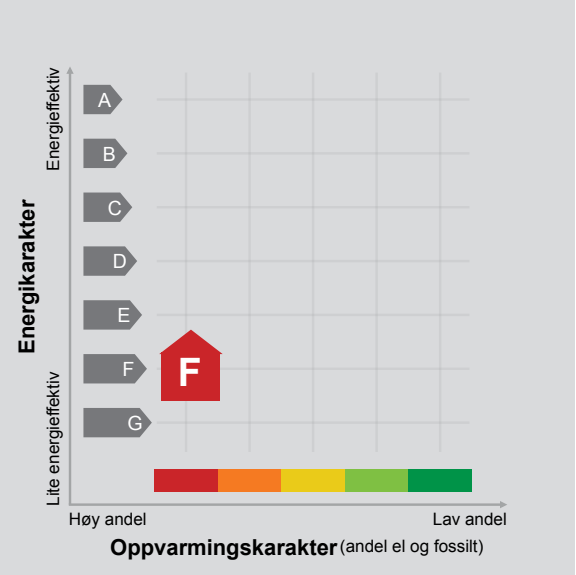
Erklæringen er revidert iht. generalforsamlingsvedtak av 10.05.2001.





ENERGIATTEST

Adresse	Rimsoppfaret 5
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	595
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14541683
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181472
Dato	17.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 833 kWh pr. år

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

9 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL
TLF. 829544

Dato: 23. oktober 1990

Vår ref: 99/595 TS/OK

Moelven Bygg-Gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

RIMSOPPFARET 5 OG 7, GNR. 99, BNR. 595. FERDIGATTEST.

Det ble den 16.10.90 foretatt inspeksjon av nyoppført tomannsbolig, kfr. byggemelding datert 2.6.88.

En fant alle arbeider utført.

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

Ferdigattest 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

2 x 102 m²

OBOS, Postboks 8323, 0129 Oslo 1
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret, renovasjonsgruppen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren
Rørkontrollen

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE OG V.V.S.KONTROLL

Dato: 24.10.1991

Vår ref:

Moelven Bolig A/S
v/Hofseth
Dag Hammarskjøldsvei 49,
0585 Oslo 5

VALLERUDBAKKEN, GNR. 99 BNR. 593,594,595, INNREDNING AV LOFT.
RØMNINGSVEI.

En viser til bygningskontorets pålegg, datert 19.9.90, vedrørende ovennevnte, og Deres brev datert 14.10.91.

Ved befaring den 18.10.91 fant en alle utvendige arbeider utført. En forutsetter at de innvendige arbeider er utført i henhold til byggemøtereferat datert 5.12.90 og meddeler herved ferdigattest for de ovennevnte arbeider.

Thorvald Salte
saksbehandler

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 99/595
Adresse: Rimsoppfaret 5
Dato: 28.10.2025
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.

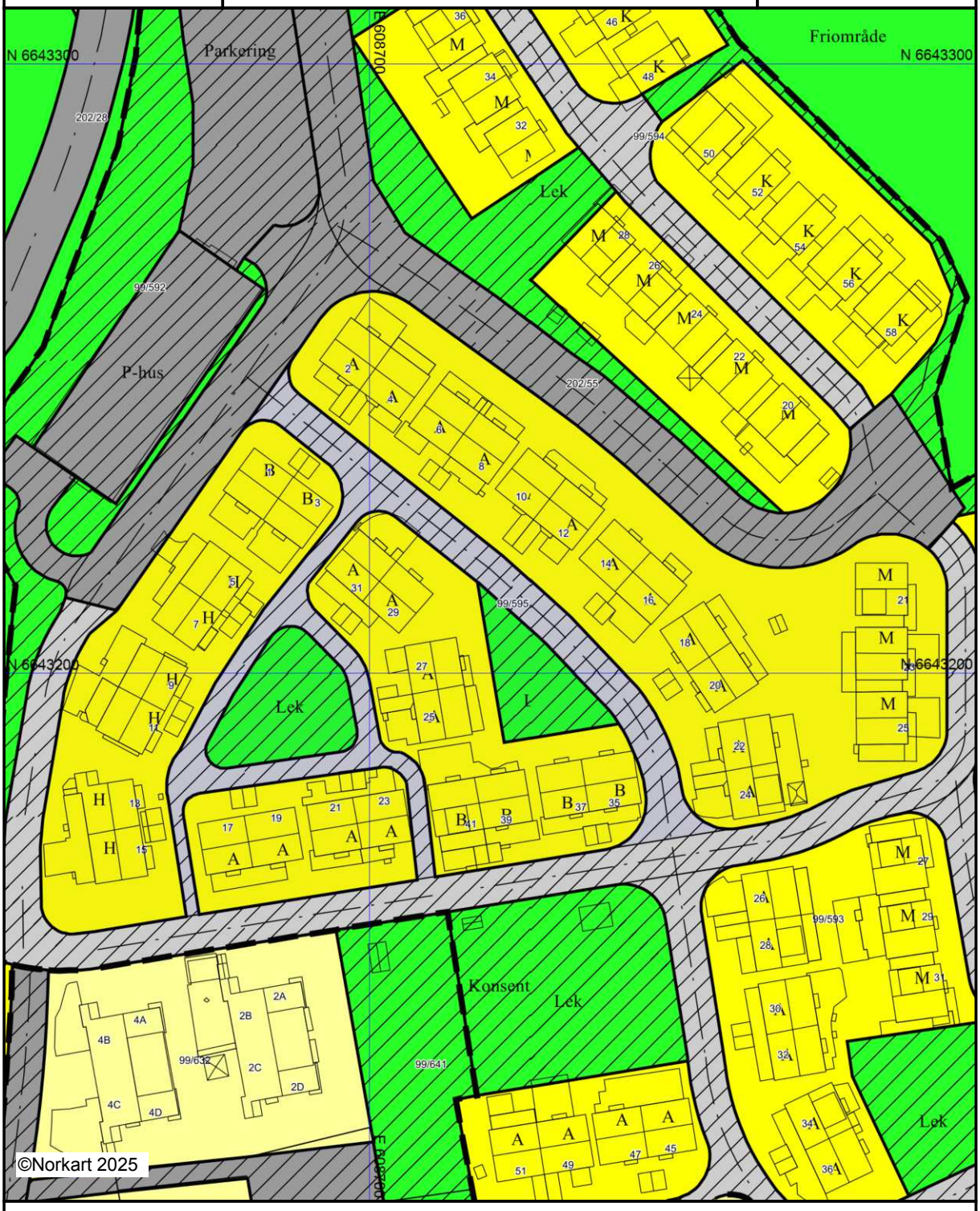
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/595
Adresse: Rimsoppfaret 5
Utskriftsdato: 28.10.2025
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
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

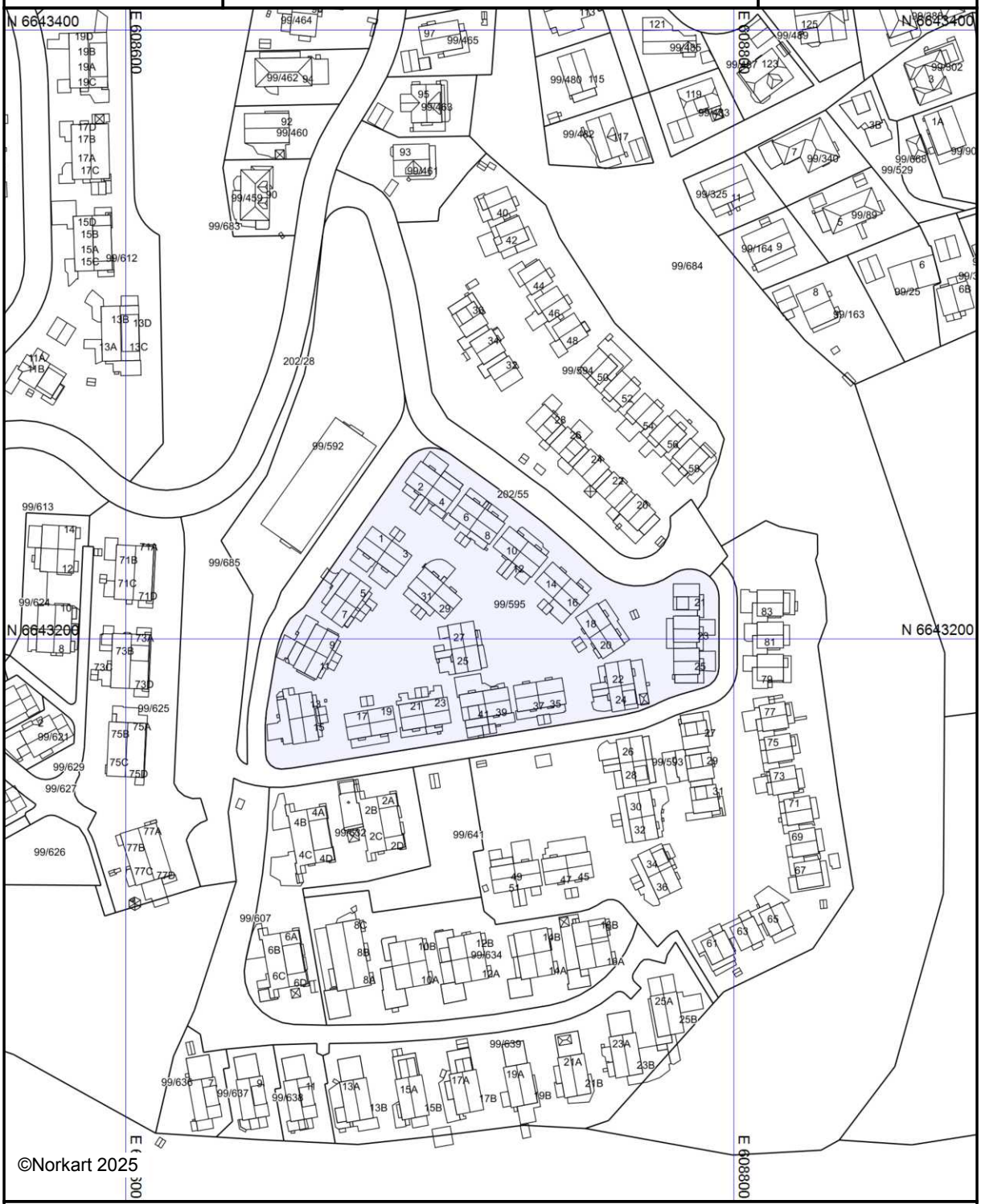
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 99/595
Adresse: Rimsoppfaret 5
Utskriftsdato: 28.10.2025
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

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

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.

Rimsoppfaret 5

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-...	154 elever, 11 klasser	8 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.)	487 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	8 min 3.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	10 min 3.9 km
Mailand videregående skole	900 elever	10 min 4.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	12 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vallerudtoppen	Linje 115E, 310, 315	5 min 0.3 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	12 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.3 km
Oslo Gardermoen		34 min

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år...	45 barn	8 min 0.5 km
Vallerud barnehage (1-5 år)	61 barn	10 min 0.7 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1...	34 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken	15 min
Meny 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 2025

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	14 min
Triaden Apotek	14 min
Triaden Vinmonopol	14 min

SPORT

Vallerud	6 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	7 min
Sporty 60+	14 min
SATS Triaden	15 min

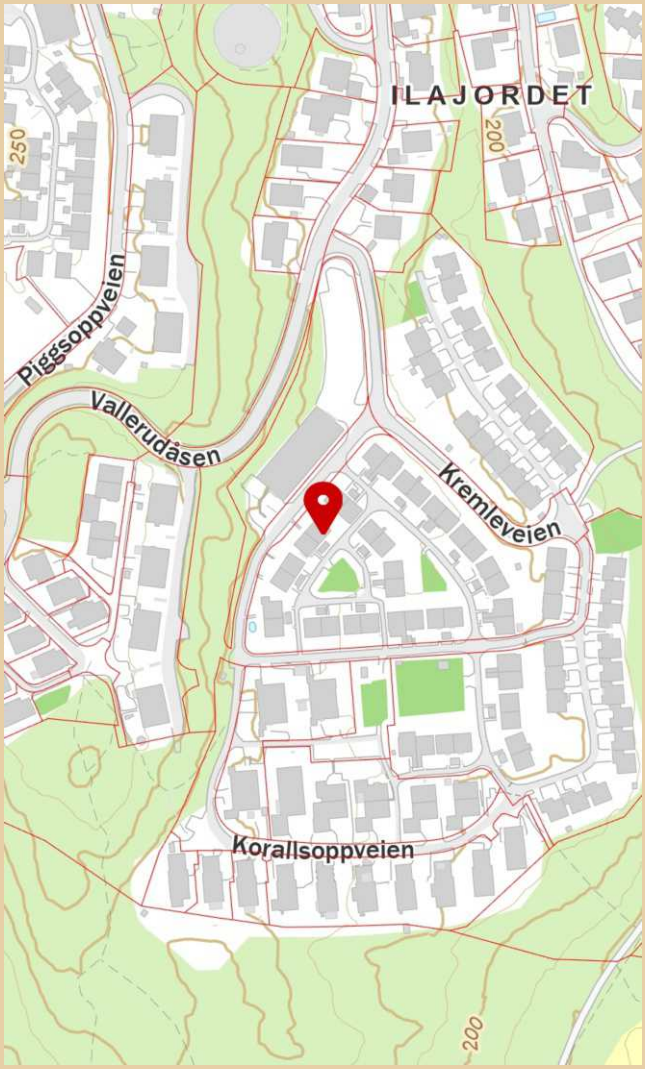
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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 2025

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:
Rimsoppfaret 5, 1476 Rasta
Gnr. 99, Bnr. 595, andelsnr. 71 i VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
38251348

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@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.
