

VALLERUDTOPPEN

Liaveien 63C

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Liaveien 63C.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 090 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

67/72 kvm

ENERGIMERKING

F - Rød

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

4 412 965,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 360,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESgjELD

Kr 304 169,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

8 307,-

BYGGEÅR

1984

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Rålekker 3R endeleilighet med usjenert vestvendt balkong og garasjeplass | Blindgate v. markagrensen | Kjøkken fra 2022

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Liaveien 63C.

Dette er en gjennomgående og pent oppgradert leilighet i et etablert og rolig nabolag. Her bor du i andre etasje med marka som nærmeste nabo. Leiligheten er skjermet, uten innsyn, og har utsikt mot skogen fra stuen. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag i en blindvei rett ved markagrensen. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager og gode turmuligheter.

Høydepunkter:

Delikat kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer

Vestvendt usjenert balkong på ca. 6 m² med gode solforhold

Bad oppgradert i 2015 med opplegg for vaskemaskin

Garasjeplass

Ekstern bod på 5 m²

Kabel-TV/internett inkl.

I blindvei rett ved markagrensen

Kort vei til Triaden



Lekker, stilrent kjøkken med gode arbeidsflater, delikate fargevalg og integrerte hvitevarer.





Entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring i skyvedørgarderobe.



I gangen er det en praktisk, innredet nisje for yttertøy.





Malte, lyse flater på vegger og i himling gir et helhetlig og rent uttrykk. Legg merke til den flotte utsikten.



Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

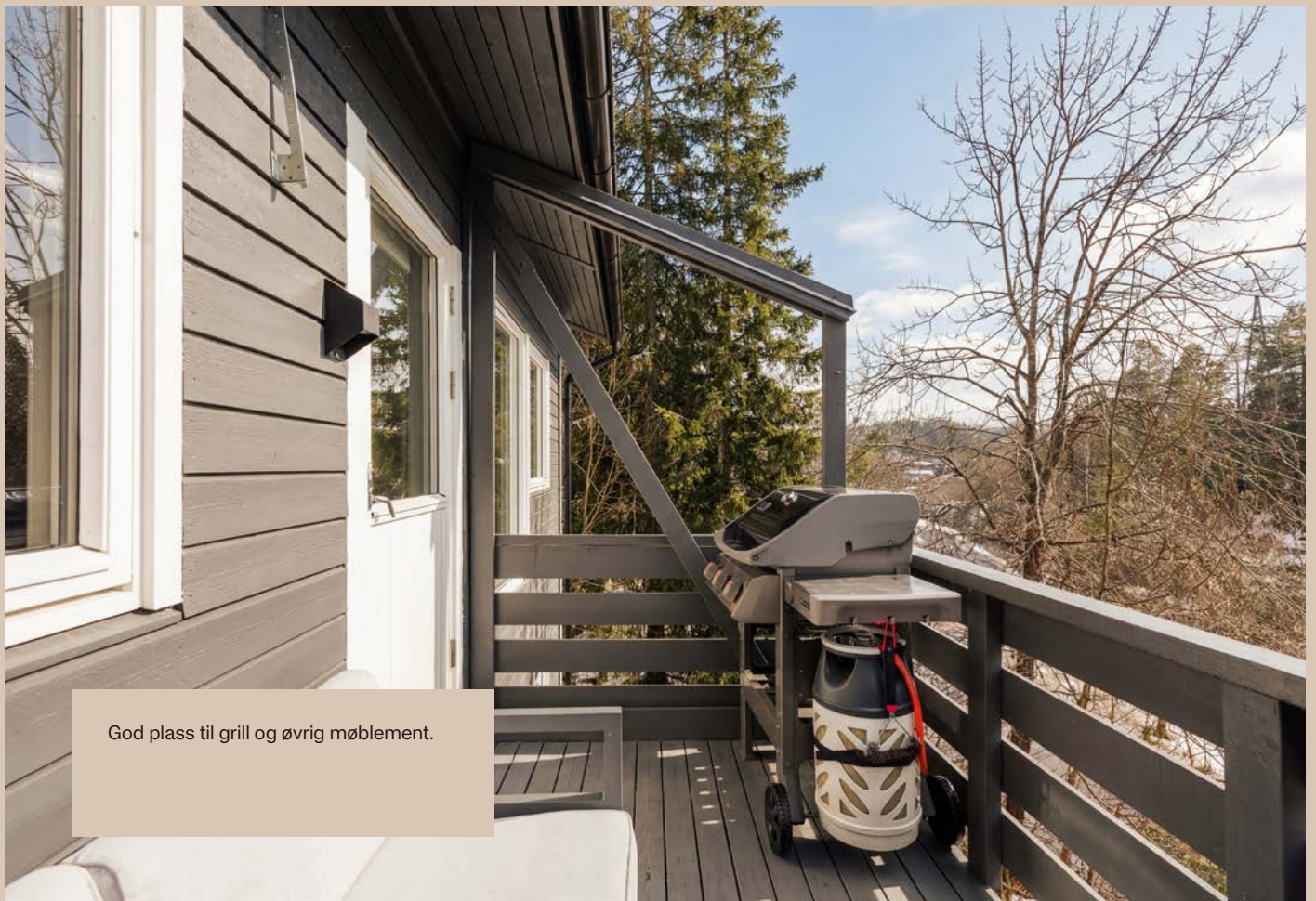


Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets øverste etasje - her er det minimalt med innsyn.



Balkongen er vestvendt og har svært gode solforhold.









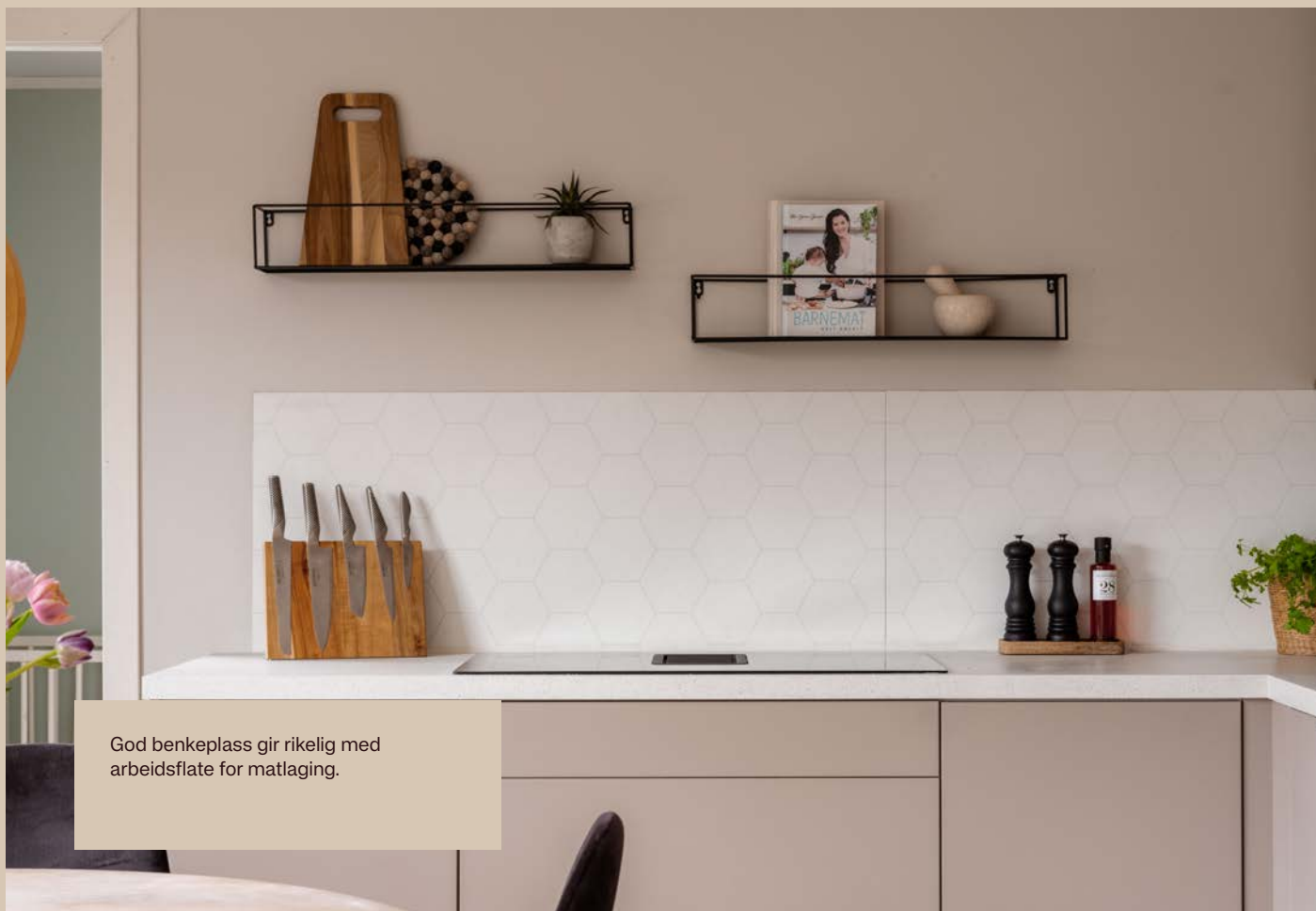


Den åpne løsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.



Innredningen har glatte, beige fronter og en slitesterk benkeplate i kompositt.





God benkeplass gir rikelig med arbeidsflate for matlaging.



Soverommet har en praktisk plassering i leiligheten, med kort vei til bad og entré.



Integrert komfyr og mikrobølgeovn i praktisk arbeidshøyde.



Hovedsoverommet vender ut mot rolige omgivelser, med plass til dobbeltseng. Her våkner du til lyden av fuglekvitter.



Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



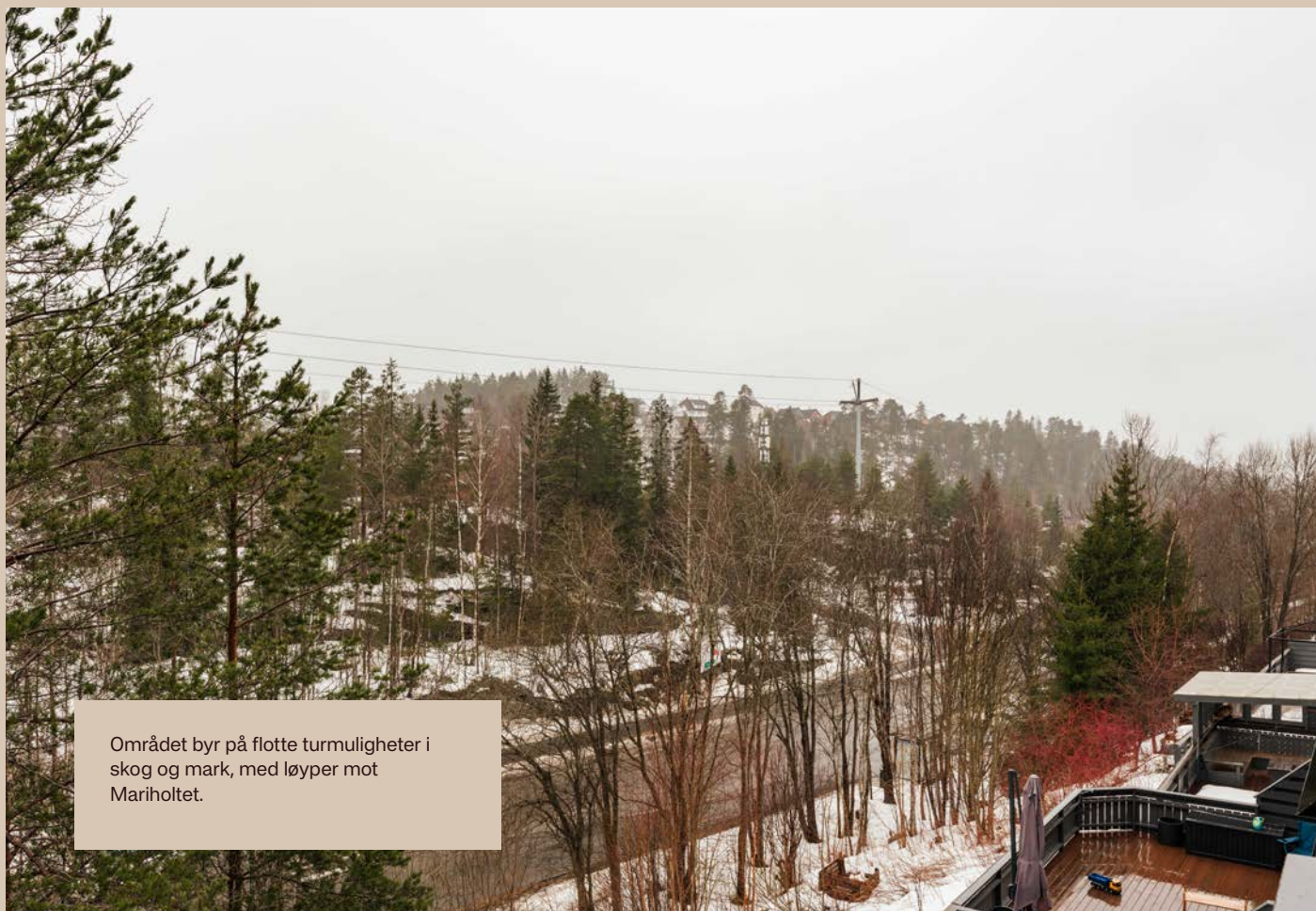
Flislagt bad fra 2015 med vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.



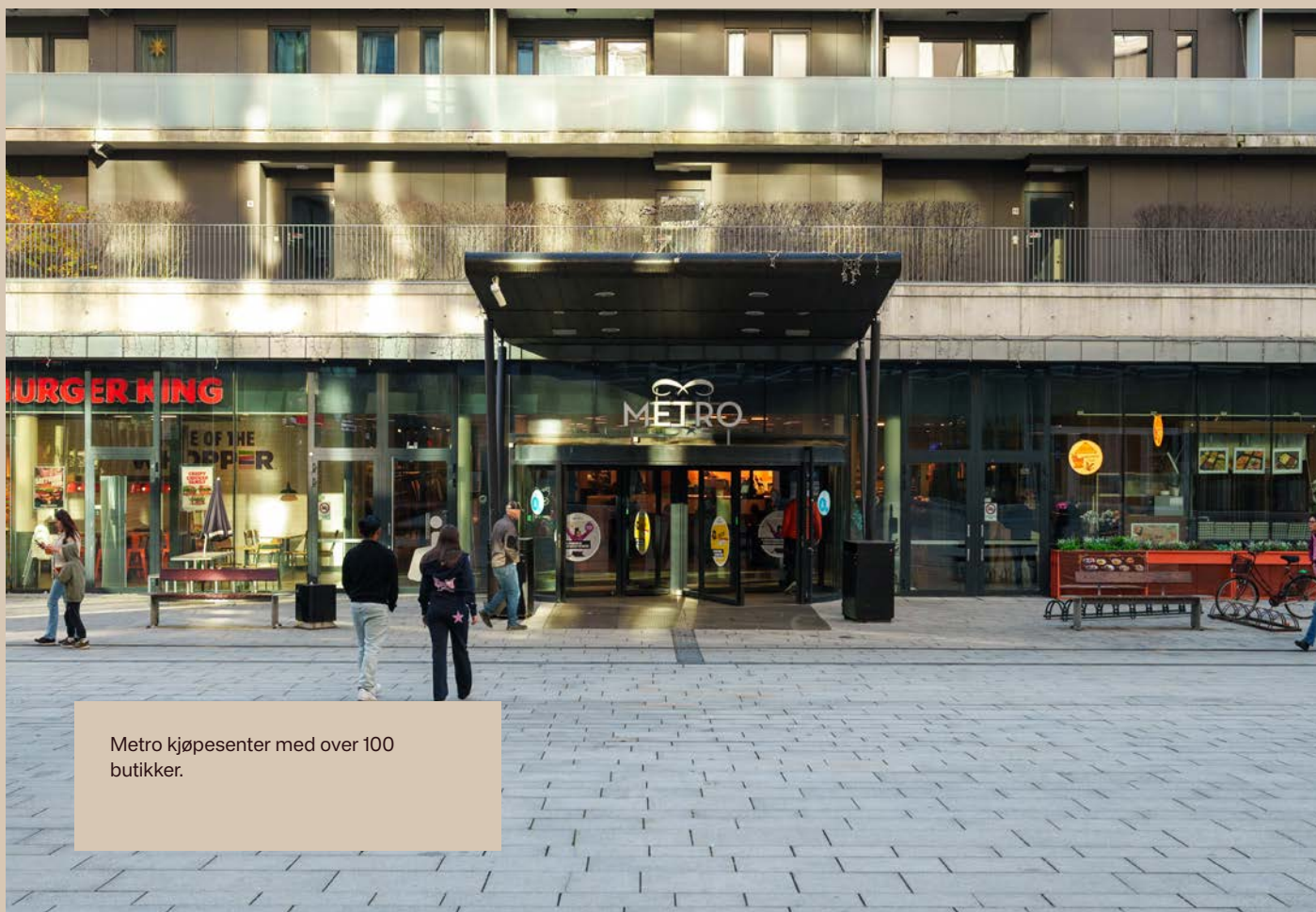
Rommet er utstyrt med en romslig skyvedørgarderobe.



Badet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk i himling.



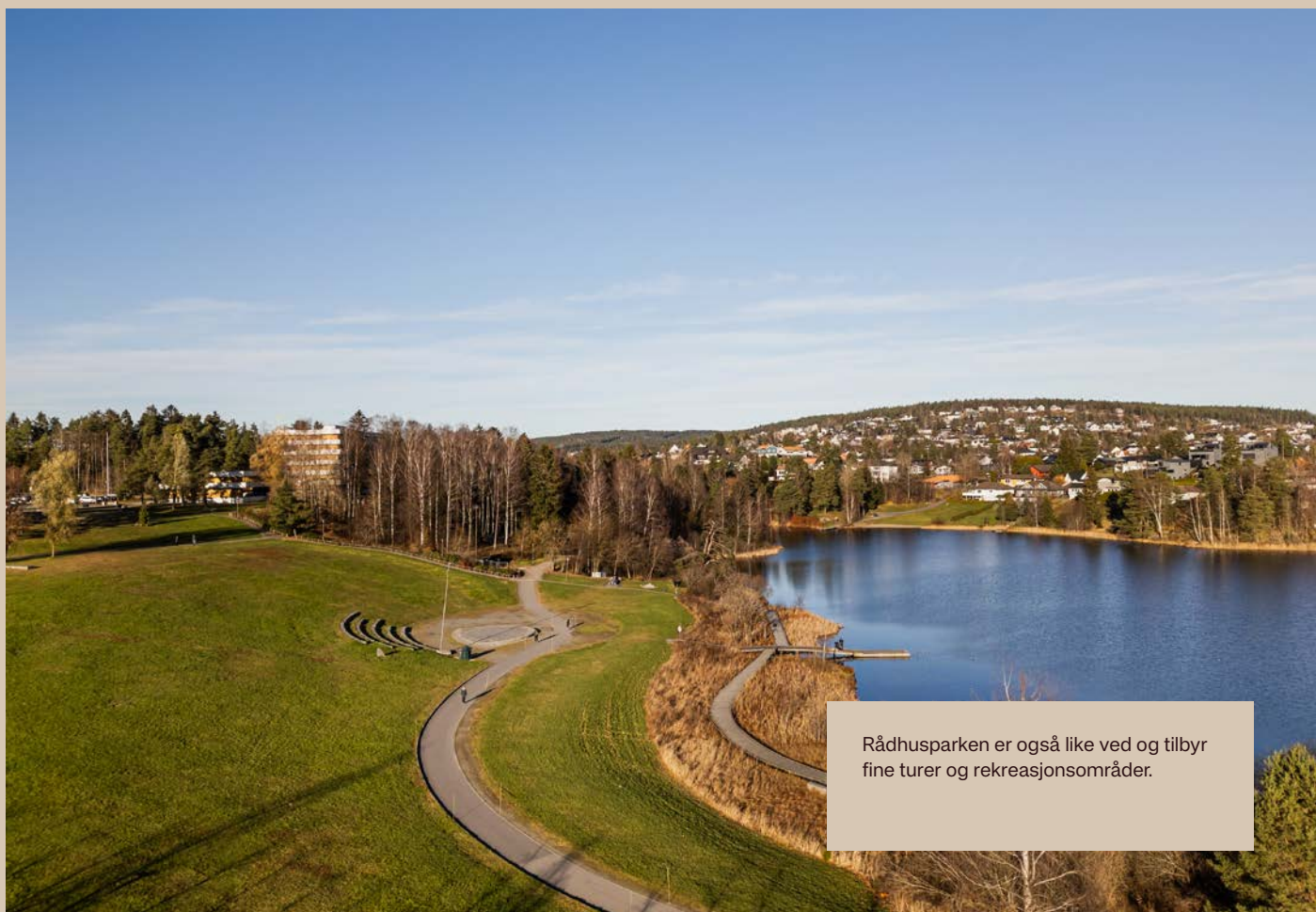
Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, med løyper mot Mariholtet.



Metro kjøpesenter med over 100 butikker.



Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.



Rådhusparken er også like ved og tilbyr fine turer og rekreasjonsområder.

Planteegning



Liaveien 63c

2. Etasje



LIAVEIEN 63C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 090 000

Omkostning kjøper

4 090 000,00 (Prisantydning)

304 168 (Andel av fellesgjeld)

4 394 169 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 403 665 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 412 965 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 412 965

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 360,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 360,- per måned. Beløpet inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-TV/internett og kommunale avgifter mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 399,-

- Lån nr: 98208202197 - Akonto renter: kr 1 047,64

- Lån nr: 98208202197 - Akonto avdrag: kr 349,35

- Kabel-tv/nettleie: kr 564,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan endres som følge av renteendringer på borettslagets lån, eller vedtak på generalforsamlingen.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget i sin helhet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 304 169 pr. 10.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207878995

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 10.03.2026: kr 9 620 393,00

Andel av saldo: kr 52 595,07

Innfrielsesdato: 30.07.2040

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,99%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208202197
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 10.03.2026: kr 45 415 315,00
 Andel av saldo: kr 251 573,52
 Innfrielsesdato: 30.12.2053
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,99%

Mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Det er kun lånet i OBOS-banken AS (lån nr. 98208202197) som har IN-ordning. Innbetaling kan skje to ganger i året, i mai og november. Kontrakt må undertegnes og gebyr innbetales før innbetaling.

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. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/internett leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene med kr 564 per måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 307 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 987 617 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 950 466 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Liaveien ligger i et hyggelig og familievennlig tun med skole, barnehager og lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Området er svært godt egnet for barnefamilier.

Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse organisert i trivelige tun og borettslag. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til sentrumskjernen i Lørenskog. Fra ytterdøren har du dessuten nær tilgang til Østmarka med flotte turmuligheter året rundt.

Bare få minutter fra boligen ligger Vallerud aktivitetspark.

Treningsparken med tilhørende lavvo fungerer som et naturlig samlingspunkt for beboerne i området, spesielt vinterstid når skøyteisen er på plass. Parken er et nærmiljøanlegg som er åpent for alle og gir gode aktivitetsmuligheter for både store og små.

Skoler og barnehager

Lørenskog kommune opererer med veiledende inntaksområder fremfor faste skolekretser. Nærmeste

skole er Rudolf Steinerskolen, som ligger kun få minutter unna. Boligen ligger også i inntaksområdet til Rasta skole, og det er kort vei til Benterud skole. Hammer ungdomsskole, som stod ferdig for noen få år siden, ligger omtrent 10 minutter unna med sykkel eller en kort busstur. Videregående opplæring tilbys blant annet ved Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Vallerud barnehage og Idavollen Steinerbarnehage.

Offentlig kommunikasjon

Lørenskog har et godt utbygd kollektivtilbud med både tog og buss. Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass. Herfra går det hyppige avganger til Oslo bussterminal, med opptil fem avganger i timen i rushtiden, samt forbindelser til Lillestrøm og Ahus. Med bussrutene 411 og 415 tar turen til Oslo sentrum omtrent 24–29 minutter. Fra samme holdeplass går det også flere avganger i timen til Lillestrøm bussterminal.

Nærhet til sentrum

Triaden kjøpesenter har de siste årene blitt betydelig oppgradert og fremstår i dag som et moderne og levende handelssenter. Her finner du et stort utvalg butikker, spisesteder, restauranter og kafeer, i tillegg til blant annet trampoline- og aktivitetssenter, parkarealer og flerbrukshall.

I sentrum ligger også Lørenskog Hus, kommunens kulturhus. Her finner du kino med flere saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt ulike møteplasser for ungdom og arrangementer gjennom året. Like ved ligger Metro kjøpesenter med over 100 butikker, et variert serveringstilbud og flere servicetilbud som treningssenter, bowling og helsetjenester.

Marka som nærmeste nabo

Med beliggenhet i Liaveien får du en attraktiv kombinasjon av bynære fasiliteter og nærhet til naturen. Østmarka ligger rett i nærheten og byr på et rikt nettverk av turstier og skiløyper. Her er det gode muligheter for

både gåturer, løping, sykling og langrenn. I tillegg finnes det flere badevann, fiskevann og akebakker i området.

Losby er et populært utfartssted i Lørenskog og tilbyr blant annet besøksgård, golfanlegg og flotte naturområder. Losby besøksgård drives av Lørenskog kommune og har både besøksfjøs, stall og gårds kafé. Her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. I nærheten ligger også en populær akebakke vinterstid. Om sommeren er området ideelt for turer, bading og kanopadling i vassdragene. Kanoer og lavvoer kan leies på besøksgården. Losby Golfklubb har et flott golfanlegg med både 9- og 18-hulls bane, driving range, putting green og treningsområder.

SNØ – helårs skiglede

Nordvest for Lørenskog Stasjonsby, mot E6, ligger Lørenskog Vinterpark – SNØ. Anlegget på rundt 50.000 kvadratmeter er en av verdens største innendørs skiarenaer og tilbyr perfekte forhold for langrenn, alpint, snowboard og freeski hele året. Her er det aktiviteter for både barn og voksne, og i tilknytning til anlegget finner du også hotell, skigymnas og flere virksomheter knyttet til skisport.

Parkering

Det medfølger garasje plass i parkeringshus. Det er mulighet for elbillading på plassen, hvor andelseier selv dekker kostnad for installasjon av ladeboks og bruk. Installasjonen må følge borettslagets regler. Gjesteparkering er tillatt i maks 3 døgn, og beboere kan benytte gjesteparkeringen mandag til fredag mellom kl. 07:00 og 17:00.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Borettslagets eiet tomt. Tomten er flat og skrånende, og er opparbeidet med plen og variert beplantning. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er fellesareal. Eiendomsgrensene har uviss nøyaktighet og kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nyoppført rekkehus datert 09.10.1987.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har ikke mottatt byggetegninger fra kommunen og har derfor ikke kontrollert dagens planløsning mot godkjente byggetegninger.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Vestvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 m² i 1. etasje, samt en biloppstillingsplass i garasje/carport.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² bod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Stue, kjøkken, entre, bad og to soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Terrasse/balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgskforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm vestvendt terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplass i garasje.

2 etg : målt takhøyde 2,37

Standard

Boligen har en arealeffektiv planløsning og er vesentlig modernisert de siste årene, med et nytt kjøkken fra 2022 og et bad fra 2015. En åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper et sosialt og luftig allrom.

Entré:

En praktisk entré med flislagt gulv ønsker velkommen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy før man går videre inn i leilighetens gang.

Stue og kjøkken:

Kjøkkenet fra 2022 er leilighetens midtpunkt, med glatte, beige fronter og en slitesterk benkeplate i kompositt. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert koketopp med innebygget ventilator, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Den åpne løsningen gir en naturlig overgang til stuen, med god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir utsikt mot markagrensen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6 m². Her er det plass til en sittegruppe, og den vestvendte beliggenheten gir gode solforhold på ettermiddagen.

Bad:

Badet ble etablert i 2015 og er innredet med servantskap, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har vegger med gipsplater, lagt i senere tid.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat i stue og soverom. Fliser i entré og på bad.

Vegger: Malte flater i stue og soverom. Fliser på bad.

Himling: Malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 m² i 1. etasje, samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap, og lagt flere kurser til kjøkkenet.

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

Nei.

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)?

Ja.

Vinteren 2023 eller 2024 opplevde vi at vannet til vasken på badet ble borte, men kom tilbake av seg selv. Ikke hatt problemer med dette verken før eller etter.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.03.2026.

Bygning:

Rekkehuset fra 1984 er oppført i flere etasjer over sokkel. Grunnmuren er en ringmur oppført i støpt betong og lettklinker (Lecastein eller lignende). Veggkonstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm, antatt isolert og med vind/dampsperre. Utvendig er den kledd med liggende panel som er overflatebehandlet. Etasjeskillet er et tradisjonelt trebjelkelag, antatt bygd etter byggeskikk på oppføringstidspunktet, og det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Gulv mot grunn består av støpt dekke av betong på antatt kultet grunn. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Taket er et saltak i prefabrikkerte w-takstoler med matter av isolasjon på loftet. Taktekingen er beskrevet som takplater, takpapp og takshingel i ulike deler av rapporten. Undertaket er av suplater. Takrenner og beslag er i lakkert metall.

Vinduer:

Vinduer er 2-lags isolerglassvinduer i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør i 2. etasje er en isolert, fabrikk malt dør med glassfelt. Balkongdøren er en malt 1-fløyet tredør med isolerglass. Innvendige dører er profilerte hvite dører med hvitmalte lister.

Balkong/terrasse:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse/balkong på ca. 6 m².

VVS-installasjoner:

Avløpsrør er av plast. Vannledninger er et rør-i-rør-system med rør i kobber og plast, hvor det meste av røropplegget er fra 2015. Det er etablert fordelerskap. Varmtvannsberederen er på ca. 100 liter, med ukjent produksjonsår, og er plassert på kjøkken.

Ventilasjon:

Ventilasjon på kjøkkenet består av mekanisk avtrekk i koke topp med omluftfunksjon/kullfilter. Badet har mekanisk avtrekk i himling.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer med elektriske varmekabler og panelovner.

Redskapsbod / Carport m/bod:

Redskapsbod på ca. 5 m². Rapporten nevner også 'Carport m/bod' og 'Biloppstillingsplass i garasje'.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i soverom og har automatsikringer. Anlegget er skjult. Kontrollen er forenklet og begrenset, og kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller en elektrovirksomhet. Anlegget kan ha feil som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Ukjent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført

etter 01.01.1999?

- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken, avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Liaveien 63C, 1476 RASTA

Gnr. 99, bnr. 408, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune. Andelsnr. 154 i Vallerudlia
Borettslag med orgnr. 947853449

Selger

Glenn David Kristiansen og Cecilie Waale Hagen

Borettslag

Vallerudlia Borettslag

Organisasjonsnummer: 947853449

Andelsnummer: 154

Vallerudlia Borettslag er et borettslag bestående av 169 andeler. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra årsmøtet avholdt 13. mai 2025:

- Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 270 000,-.
- Forslag om å tillate varmepumpe ble ikke vedtatt. Styret fikk imidlertid fullmakt til å utrede installasjon av varmepumper i borettslaget, inkludert å innhente avtaler med leverandør.
- Det ble valgt nytt styre, valgkomité, elbilutvalg og delegater til OBOS' generalforsamling.

Borettslaget har et miljøutvalg som arrangerer felles sammenkomster og tar initiativ til miljøforbedrende tiltak. Det er også etablert et samarbeidsutvalg med naboborettslagene for Vallerud Aktivitetspark.

Alle leiligheter er utstyrt med Flexit Boligventilasjon, et mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenheten.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel.

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Montering av ildsted krever forhåndsgodkjennelse fra styret. Endringer som berører bygningens eksteriør, som montering av markiser eller private antenner, krever styrets samtykke. Støyende arbeid er begrenset til hverdager og lørdager mellom kl. 07:00 og 22:00, og søndager fra kl. 13:00 til 22:00. Det

skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00.

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 56818421

Husdyr: Det er tillatt å anskaffe 1 hund eller 1 katt under forutsetning av at man følger retningslinjer beskrevet i erklæring om dyrehold. Det kan anskaffes mer enn én hund hvis dette er en dokumentert tjenestehund. Dyreeiere forplikter seg til å holde dyret i bånd innenfor borettslagets område, fjerne ekskrementer umiddelbart og er erstatningspliktig for eventuelle skader. Hager og fellesarealer skal ikke benyttes som dyretoalett. Hunder må ikke stå bundet ute uten tilsyn, og oppsetting av hundegård er ikke tillatt. Gjentatte, berettigede klager kan medføre pålegg om å fjerne dyret.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 791 363,-. For 2025 er det budsjettet med et resultat på kr 1 486 000,-. Borettslagets disponible midler var kr 1 590 726,- per 31.12.2024. Egenkapitalen var negativ med kr -12 840 034,- per 31.12.2024. Ifølge styret skyldes den negative egenkapitalen at eiendelene er bokført til opprinnelige

priser som ikke gjenspeiler markedsverdien, og at den reelle egenkapitalen vurderes som positiv.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ikke vaktmester, og beboerne plikter derfor å utføre arbeid gjennom dugnad. Dette omfatter gressklipping, stell av fellesarealer, renhold ved søppelcontainere, snømåking og sandstrøing. Hver beboer er ansvarlig for sin del av gangveien. Det arrangeres vår- og høstdugnad.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca.

600-800 kWh i sommerhalvåret og ca. 1400-1600 i vinterhalvåret. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (7 250 m²), felles grøntareal (7 039 m²), felles avkjørsel (864 m²), garasje (300 m²), felles gangareal (135 m²) og kjørevei (5 m²). Dette følger av bebyggelsesplan 1982006, "Søndre Vallerud, felt B2 og B3 - Vallerudlia", vedtatt 27.09.1982.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 1980008, "Søndre Vallerud og Rasta Skog", vedtatt 28.08.1980, hvor hovedformålet er konsentrert småhusbebyggelse (feltnavn B3). I tillegg berøres et delareal på 27 m² av eldre reguleringsplan 1976009, "Vallerud", vedtatt 01.10.1976, som er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Hele arealet på 15 594 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det pågår planarbeid for ny kommuneplan, "Kommuneplanens arealdel 2026-2038" (plan-ID 2024004). Denne er per i dag på status som planforslag.

Eiendommen berøres av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant av teoretisk tunnelprofil for Romeriksporten (Gardermobanen). Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til Bane NOR SF. Eiendommen berøres også av en sikringssone på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider langs RA-2. Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til NRV/NRA.

Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire. Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1983/6853-1/8 16.09.1983 OBLIGASJON

Beløp: NOK 42 166 200

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG

Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

1987/406-1/8 19.01.1987 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 35 684 800

1987/3277-1/8 22.04.1987 BESTEMMELSE OM

VANNLEDN.

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2000/6524-1/8 28.04.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Disposisjonsrett til grunn som skal benyttes til fortau langs Vallerudåsen

Rettighetshaver Lørenskog Kommune

Feilkonvertert. Rett dbnr. er 6525

2013/889485-1/200 17.10.2013 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 56 930 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2023/1182293-1/200 24.10.2023 ** TRANSPORT

FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS

TIL: OBOS-BANKEN AS

2020/2527814-1/200 02.06.2020 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 12 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til borettslagets vedtekter kan andelseier som bor i boligen selv, leie ut deler av den uten godkjenning. Ved korttidsutleie av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året, må styret underrettes.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 941,69

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar (alle inkl.) kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 016,69. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LIAVEIEN 63C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cecilie Waale Hagen	Glenn David Kristiansen
Gateadresse	
Liaveien 63C	
Poststed	Postnr
RASTA	1476
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CWH, GDK

Document reference: 02260096

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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 skjevgkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Beskrivelse

Vinteren 2023 eller 2024 opplevde vi at vannet til vasken på badet ble borte, men kom tilbake av seg selv. Ikke hatt problemer med dette verken før eller etter.

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

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 næringsseiendom
- 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. avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 02260096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Waale Hagen	e6b99ca388b4a13bdbe3 68378f57d7c29916d694	09.03.2026 10:16:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn David Kristiansen	6b364e7bc391617023f06 c6839fc14110e9ce760	09.03.2026 10:15:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260096

- 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>

Nabolagsprofil

Liaveien 63C - Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vallerudlia Linje 115E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	7 min 2.8 km
Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	14 min 8.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.2 km

Skoler

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	8 min 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	8 min 2.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

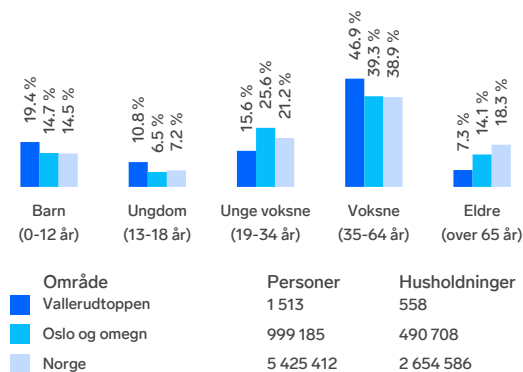
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-5...) 36 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	12 min 1.2 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	17 min 1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport



Vallerud aktivitetspark

6 min

Ballspill

0.5 km



Vallerudtoppen nærmiljøanlegg

8 min

Ballspill

0.6 km



Sporty 60+

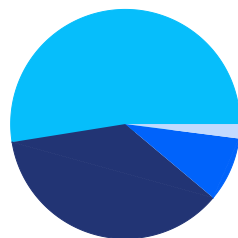
16 min



SATS Triaden

17 min

Boligmasse



- 9% enebolig
- 52% rekkehus
- 2% blokk
- 36% annet

«Det er et etablert bomiljø, hvor det er stille og rolig. Beliggenheten er flott, og det er kort vei inn til marka med ulike stier og lysløype.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Triaden Lørenskog Storsenter

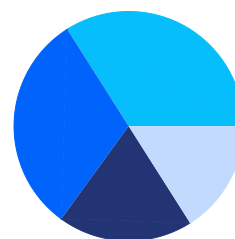
16 min



Vitusapotek Rasta

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

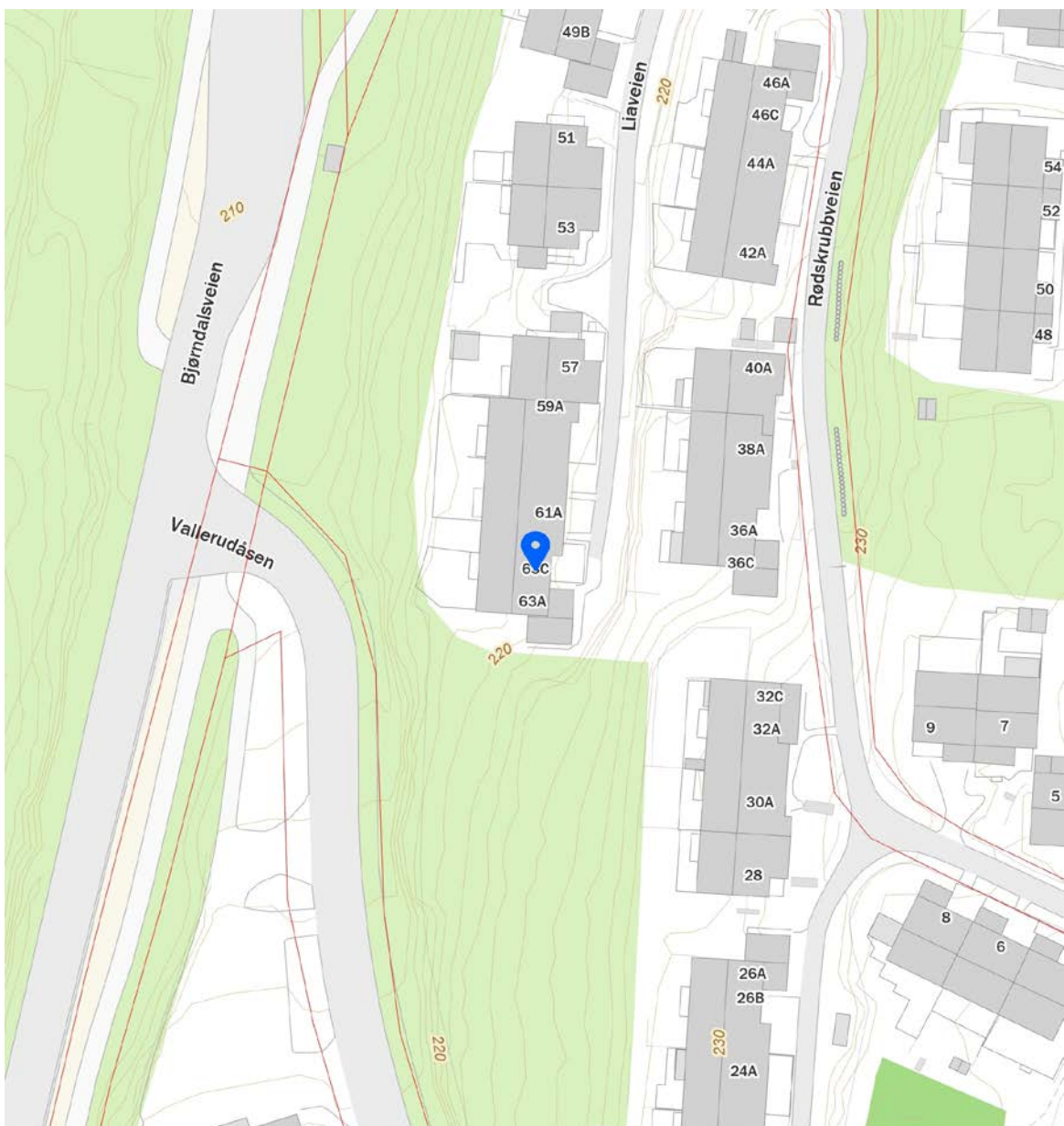
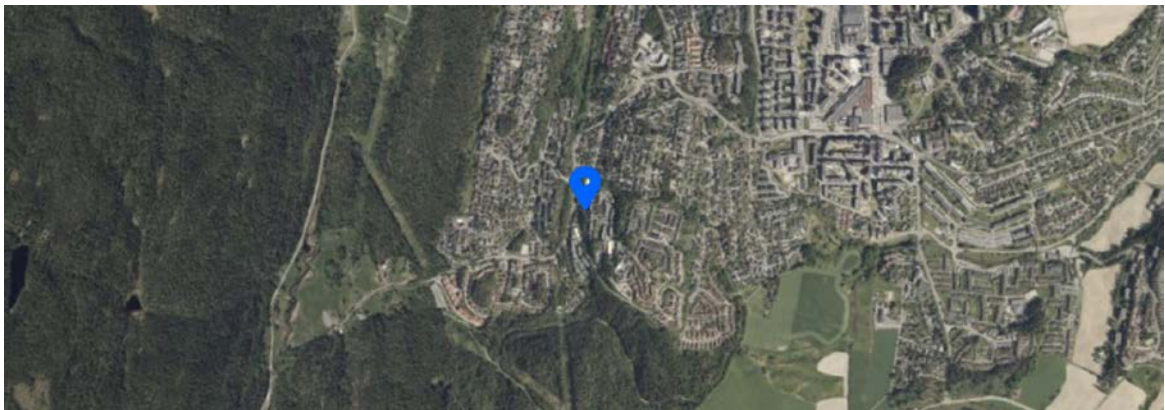
- Vallerudtoppen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Liaveien 63c, 1476 Rasta.

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

BRA: 72 m²

BRA-i: 67 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
09.03.2026

Rapportdato
09.03.2026

Hjemmelshavere

Navn: Glenn David Kristiansen
Navn: Cecilie Waale Hagen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen Telefon: 90418516
Firma: Min-takst AS Epost: th@min-takst.no
Adresse: Fjellrabben 12 b, 2022 Gjerdrum

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Liaveien 63c, 1476 Rasta.
Kommunenr: 3222 Gårdsnr: 99 Bruksnr: 408 Festenr:
Seksjonsnr: 0 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1984
Bolitgtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Rekkehuset er oppført i flere etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Oppvarmet med elektriske varmekabler og panelovner.

Det er redskapsbod på ca 5 kvm på eiendommen.

INNSENDIG

Gulvene har Laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte overflater.

Tradisjonelt trebjelkelag antatt bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Støpt dekke av betong på antatt kultet grunn.

Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.

Bad

Flislagt bad. Bad fra 2015. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderoms innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjvegger. Fliser på vegger og gips i himling. Flislagt gulv.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2022 med beige fronter. Kompositt benk med kum med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk i koketopp, kjøleskap. Kjøkkeninnredningen synes å være i orden. Mekanisk avtrekk med kullfilter.

UTVENDIG

Taket er tekket med takpapp. Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampspærre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet. Saltak i prefabrikkerte w-takstoler. Undertak i suplater, vindskier og gesims i treverk.

Besiktigelse fra loftsluke. Det er matter med isolasjon. 2-lags isolerglass med malte karmer.

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt. Malt balkongdører i trekarm med isolerglass.

Fra stue er det utgang til balkong på ca 6 kvm.

Boligen har ved godt vedlikehold mange år igjen. Husets alder tilsier dog at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke er var mulig å oppdage ved visuell kontroll. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer normalt preg av nyoppusset.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg og Carport m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	72	67	5	0	6
Totalt m²	72	67	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, entre, bad og 2 soverom.	
1. etasje	5	0	5		bod
Totalt m²	72	67	5		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglar og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglar samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm vestvendt terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplass i garasje.

2 etg : målt takhøyde 2,37

Beliggenhet

Bolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og skrånende og opparbeidet med plen og variert beplantning.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen merknader til Drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen merknader til grunnmur og fundament.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverks høyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen merknader	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer. Innendører: profilerte hvite innendører. Balkongdører : 1-fløyet tredør med glassfelt. Ytterdører: Isolert ytterdør i 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader til vinduer og dører	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampspærre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av Renner og nedløp	TG-1
Ingen merknader til Renner og nedløp.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår uten skader og det er ikke behov for strakstiltak.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takshingel
Inspisert fra	På bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
ingen merknader til taktekking.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
2 etg: Trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende: Avvik 2 etg: Stue ca 9 mm totalt og ca 4 mm på 2 m. Avvik 2 etg: Kjøkken ca 6 mm totalt og ca 2 mm på 2 m.	

6.13 Ildsted/Skorstein

6.14 Kjøkken:



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med Glatte fronter. Fliser over kompositt benkeplate med kum med ett-greps blandeblender. Integrert koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og kullfilter avtrekk i koketopp.

Avtrekk

Type avtrekk	omluftfunksjon/kullfilter
--------------	---------------------------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Ingen merknader.	

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra 2015.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ukjent
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskapet er plassert i soverom 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 foreklede 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.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

kjøkken

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
100 liter i følge eier	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk i himling.
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet har mekanisk avtrekk.	

6.24 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt bad. Bad fra 2015. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc og opplegg for vaskemaskin	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen merknader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Veggmontert toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandeatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

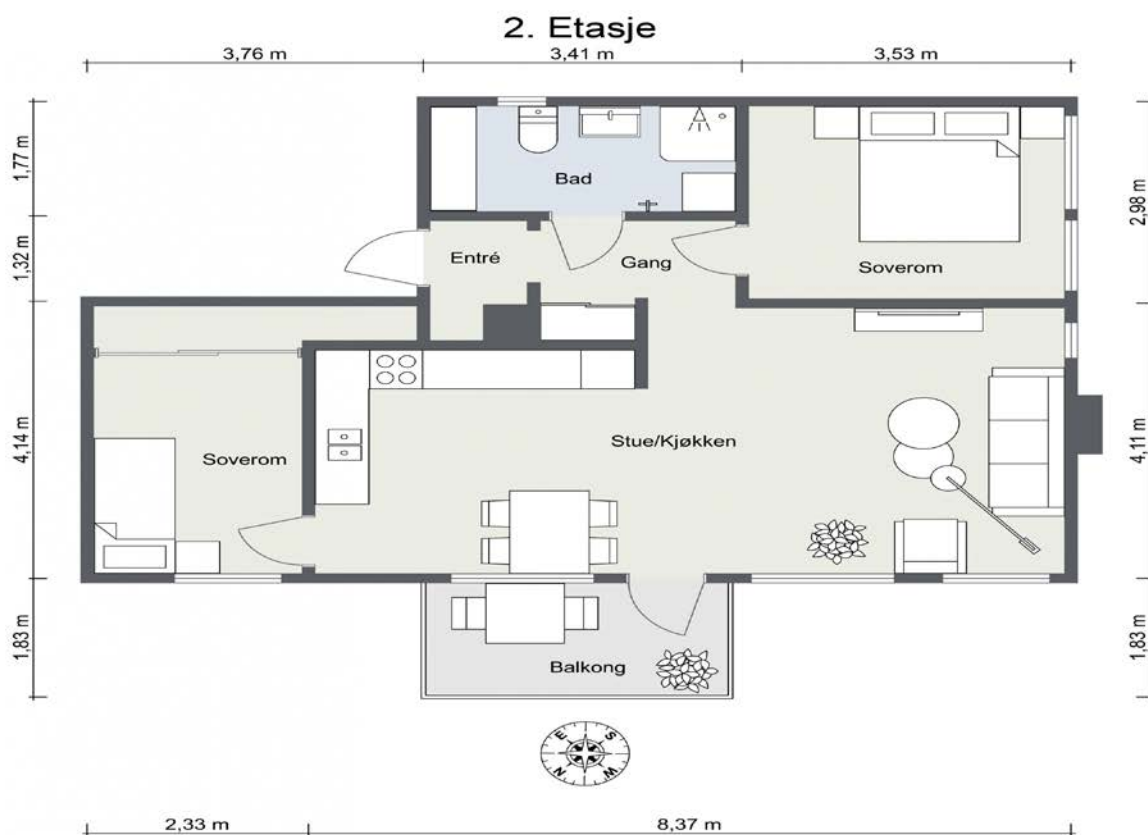
Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende gang mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

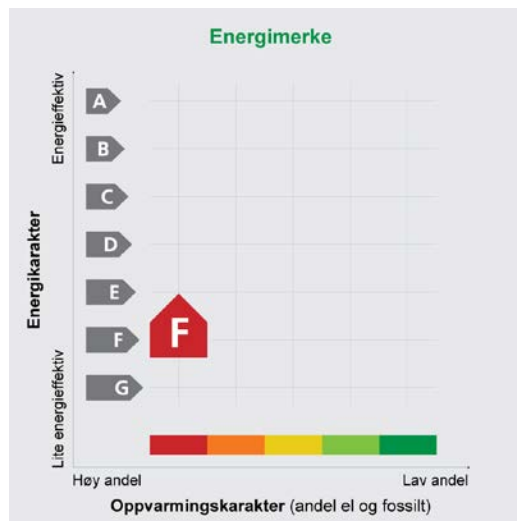
7. Plantegning



ENERGIATTEST



Adresse	Liaveien 63 c
Postnr	1476
Sted	Rasta
Andels-/leilighetsnr.	154 / 154
Gnr.	99
Bnr.	408
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	63 c
Merkenr.	A2017-776099
Dato	21.05.2017



Eier	Gunn Lindflaten
Innmeldt av	Gunn Lindflaten

Energiatesten er bekreftet av offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

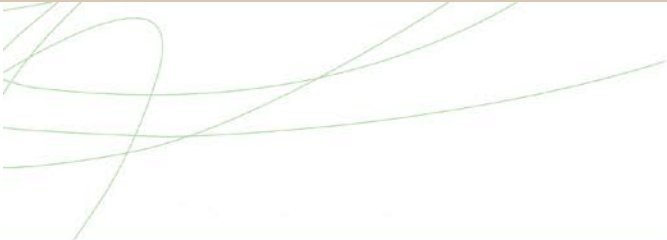
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

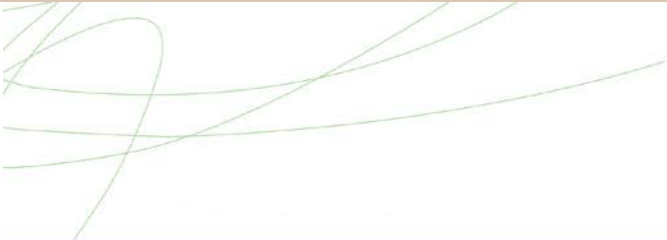
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Liaveien 63 c

Postnr/Sted: 1476 Rasta

Leilighetsnummer: 154

Bolignr: 63 c

Dato: 21.05.2017 17:24:37

Energimerkenummer: A2017-776099

Ansvarlig for energiattesten: Gunn Lindflaten

Energimerking er utført av: Gunn Lindflaten

Gnr: 99

Bnr: 408

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



LØRENSKOG KOMMUNE

Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog. 9. oktober 1987
RÅDHUSET

Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 99/408 rekke 29 MR/aaa

AD: LIAVEIEN 57-63, GNR. 99 BNR. 408. FERDIGATTEST.

Det ble den 28.9.87 foretatt inspeksjon av nyoppført
rekkehus. Kfr. byggemelding datert den 29.11.82.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

Magne Røskaft
saksbehandler

Gjenpart:
OBOS.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260096 . Vår ref.: 0518-1-2054

Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vallerudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 947853449
Andelseier: Hagen, Cecilie Waale
Medeier: Kristiansen, Glenn David
Leilighetsnummer: 2054
Adresse: Liaveien 63 C, 1476 RASTA
Andelsnummer: 154
Gnr.: 99
Bnr.: 408

Borettsinnskudd: Kr. 195 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56818421.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

- Garasje følger leiligheten ved salg. - Parkeringsplass. Viktig at den som flytter sier opp parkeringsplassen skriftlig til styret. Oppsigelsestidspunkt 30 dager gjeldende fra den 1. i måneden. - IN (individualisert fellesgjeld) In-lån kan innfris 2 ganger i året: mai og november- Kontrakt må undertegnes og gebyr må innbetales før innbetaling kan finne sted. Ekstraordinær innbetaling må være på klientkonto 10 dager før forfall. - Portåpner/nøkler til garasje. Ekstra elektronisk portåpner /garasjenøkler kan kjøpes ved å sende en e-post til vallerudlia@styrerrommet.no - Borettslaget har installert mulighet for el-billading i garasjehuset fra 2019 og alle har tilgang til dette på sin p-plass i garasjen. Kontakt styret for info om innstallasjon av lader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207878995
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	9 620 393,00

Innfrielsesdato:	30.07.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208202197
Lånetype:	Annuitetsslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	45 415 315,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 5 359,99,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820219; IN lån 1 - Akonto renter	1 047,64	
Lån nr: 9820820219; IN lån 1 - Akonto avdrag	349,35	
Kabel-tv/nettleie	564,00	
Felleskostnader	3 399,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 166,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 545,-
Annen formue:	8 307,-
Gjeld:	305 675,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207878995
Restsaldo:	52 595,07
Kapitalkostnader:	427,29
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208202197
Restsaldo:	251 573,52
Kapitalkostnader:	1 381,22
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304 168,59,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Jan Nielsen, e-post: vallerudlia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 518

VALLERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLERUDLIA 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Rudolf Steinerskolen, Eurytmisalen, Kantarellveien 101476 RASTA.

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. Varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLERUDLIA 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

Knut Jan Nielsen 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 Olav Møen foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0518 Vallerudlia Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 270 000,-

Sak 7

Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Frank Garshol/Ida Christin Blomsø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker at vi skal endre på tillatelse til å ha varmepumpe i borettslaget vårt.

Styrets innstilling

Varmepumpe er p.t. ikke tillatt ref. vedtektene. Forslaget vil derfor kreve en vedtektsendring.

Styret foreslår derfor følgende benkeforslag til forslagsstillers forslag:

"Styret får fullmakt til å utreder installasjon av varmepumper i borettslaget. Her må det tas hensyn til hvem som skal kunne installere varmepumper. Avtale med fast leverandør, typer og godkjenning fra styret.

Forslag til vedtak

Varmepumpe tillates

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alejandro Prados Rivera
- Ina Guro Sparby Guro Sparby
- Maylinn Furulund Wollaug
- Pailinn Haug Eckhoff

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Rudi
- Kristine Knivebakken Nielsen.

- Tom Petter Hansen.
- Trond Eriksen.

Valg av 2 elbilutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som elbilutvalg:

- Kandidat velges på møtet
- Kandidat velges på møtet

Sak 9

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:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Guro Sparby
-

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 styremøter. Styret har kontakt om saker som må løses fortløpende utenom styremøter. Det er mange henvendelser både på epost og Vibbo. Disse følges opp av styremedlemmer på omgang. Styret har arbeidet meget godt sammen. Styret har en alsidig sammensetning med både leder, regnskapskyndige, tømrer og elektriker.

Styret vil også berømme valgkomiteen for meget godt arbeid.

LADING AV ELBILER

Styret har mottatt en rekke henvendelser som gjelder ladning av privatbiler. Generalforsamling godkjente i sin tid den løsning som gjelder i dag. Lader og kostnader ved denne samt strøm er et privatrettslig forhold mellom den enkelte andelseiere og firma som leverer ladere. (ref. Borettslagets vedtekter)

Da firma Energiplan gikk konkurs ble boet og driften over tatt av EV-soft. Tidligere styreleder hadde i den forbindelse kontakt med advokat i OBOS for kvalitetssikre kontrakten styret undertegnet med Energiplan 2.9.2019. Denne skulle videreføres av EV-soft.

Det er registrert stor misnøye med kundebehandlingen fra firma i forbindelse med vedlikehold og bestilling av nye ladere. Styret har sendt brev til firma og påpekt dette og bedt om at dette bedres.

De som lader bil i borettslaget, har kvartalsvis betalte en pris pr kilowatt til EV-soft. Styret har fastsatt en pris basert på kostnaden til Kraftleverandør. Kontrakten sier at EV-soft fakturerer beboere for forbruk av strøm med en fast pris pr kilowatt. Denne prisen tilbakeføres borettslaget i sin helhet.

Styret oppdaget tidlig at vi ikke fikk refundert denne utgiften fra EV-soft. Det ble tidlig tatt kontakt med EV-soft for at de skulle tilbakebetale denne utgiften. Styret har sendt krav til firma uten at de har refundert noe. De har på sin side hevdet at de har hatt så mange feilmeldinger på den enkelte lader og motregnet dette i vårt krav.

Da vi ikke har mottatt tilgodehavende beløp fra EV-soft har styret besluttet å engasjere advokat. Beløpet det tvistes om er på kr. kr 612 487,03 som borettslaget mener vi har hatt i utgifter til strøm og nettleie fra kvartal 3/2022 til kvartal 4/2024.

Vi har også hatt kontakt på telefon en rekke ganger og påpekt dette.

Styret har videre vurdert å bytte firma, men har foreløpig konkludert med at det vil påføre den enkelte beboer store kostnader ved å kjøpe nye ladere.

Styret har bedt valgkomiteen å opprette et utvalg i borettslaget som blant annet kan bistå styret og generalforsamlingen å forberede et eventuelt skifte av leverandør av ladetjenester.

Vedlikehold

Styret har i løpet av året befart både leiligheter og uteområder. Det er stadig behov for vedlikehold og reparasjon av vifteanleggene.

Borettslaget har hatt en rekke vannskader som har blitt befart og fulgt opp sammen med forsikringsselskapet. Styret vil derfor minne om at den enkelte beboer er ansvarlig for indre vedlikehold og at det brukes godkjente håndverkere.

Styret har vedtatt og skifte ut lys i garasjene. Dette vil bli utført trinnvis og nedre garasje i Brunskrubbeveien skiftet ut. Neste for tur er nedre garasje i Liaveien og Morkellveien.

PARKERING

Styret mottar mange søknader om ekstra parkeringsplass. Styret vil derfor oppfordre de som ikke har to biler om å si opp sin plass.

Brøyting og vedlikehold av parkeringsplassene har økt. Styret har derfor besluttet å øke leien av ekstra parkeringsplass med kr. 100,- til kr. 250,- fra 1.6.2025. Styret har stadig søknad om få leie parkeringsplass og vil derfor oppfordre de som kun har en bil i husstanden om å frigjøre sin plass til de som står på venteliste. Vi håper på en frivillig løsning på dette. Alternativet er at vi innfører en regel om at eier av bil nr. 2 er bosatt i borettslaget

Tre felling, dugnad og vedlikehold av fellesarealer.

Det gjennomføres en vårdugnad og en høstdugnad i borettslagets regi. Styret har i disse tider med høye renter og levekostnader prioritert å holde kostnadene nede. Dette gjør at vi ønsker at flere deltar på dugnader slik at vi kan spare penger på vedlikehold av uteområder og fellesareal.

Vi vil oppfordre alle beboere om selv å fjerne små busker og tre som gror inntil husveggene. Dette for å slippe store kostnader for den enkelte beboer ved felling av trær.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudlia 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsholderselskap

Vedlegg 1 til årsrapport 2024 for Vallerudlia Borettslag.pdf



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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALLERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

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.		1 829 950	1 517 286
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		791 363	1 440 041
Økning annen langsiktig gjeld		1 192	1 192
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 020 738	-1 121 869
Red. annen langs. gjeld		-1 192	-1 192
Innsk. øremerk. bankkto		-9 849	-5 509
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-239 224	312 663
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 590 726	1 829 950

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 669 173	2 234 921
Kortsiktig gjeld	-78 447	-404 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 590 726	1 829 949

VALLERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 225 368	2 903 657	3 183 288	3 183 288
Innkrevde felleskostnader	2	8 708 292	8 006 892	8 726 712	8 726 712
Andre inntekter		0	150	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 933 660	10 910 699	11 915 000	11 915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-250 000	-240 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-12 250	-12 250	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-199 495	-189 450	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	6	-3 390	-18 932	-13 000	-13 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-624 059	-396 047	-451 000	-455 000
Forsikringer		-1 553 428	-1 423 590	-1 566 400	-1 880 000
Kommunale avgifter	8	-3 377 363	-2 845 524	-3 320 348	-2 509 000
Energi/fyring		-186 145	-181 019	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 225 683	-1 170 251	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	9	-656 564	-382 921	-501 000	-515 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 157 427	-6 927 625	-7 712 548	-7 302 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 776 233	3 983 074	4 202 452	4 613 000
DRIFTSRESULTAT		3 776 233	3 983 074	4 202 452	4 613 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	194 225	152 521	0	0
Finanskostnader	11	-3 179 095	-2 695 554	-3 105 000	-3 127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 984 870	-2 543 033	-3 105 000	-3 127 000
ÅRSRESULTAT		791 363	1 440 041	1 097 452	1 486 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		791 363	0		
Til annen egenkapital		0	1 440 041		

VALLERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	75 318 000	75 318 000
Tomt		2 333 973	2 333 973
Miljøbankkonto, øremerket		305 937	260 075
Langsiktige fordringer	13	26 070	26 070
SUM ANLEGGSMIDLER		77 983 980	77 938 118
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		410 753	306 421
Andre kortsiktige fordringer	14	14 752	13 629
Driftskonto OBOS-banken		316 853	1 907 580
Sparekonto OBOS-banken		926 815	7 291
SUM OMLØPSMIDLER		1 669 173	2 234 921
SUM EIENDELER		79 653 153	80 173 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	15,16	-12 856 934	-13 648 298
SUM EGENKAPITAL		-12 840 034	-13 631 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 412 777	57 433 515
Borettsinnskudd	18	35 684 800	35 684 800
Annen langsiktig gjeld	19	27 491	27 491
Avsetning bomiljøtiltak	19	289 672	253 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 414 740	93 399 465
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 216	42 487
Påløpte renter		17 231	274 815
Påløpte avdrag		0	87 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 447	404 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 653 153	80 173 039
Pantstillelse	20	104 614 800	104 614 800
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 24.03.2025
Styret i Vallerudlia Borettslag

Knut Jan Nielsen

Pailinn Haug Eckhoff

Alejandro Prados Rivera

Ina Guro Sparby

Maylinn Furulund Wollaug

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 409 695
Kabel-TV	1 129 427
Leietillegg for påbygg	97 800
Parkeringsleie	93 300
Avregning ildsted	-21 630
Kapitalkostnader på IN-lån	3 224 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 123
Overført til kapitalkostnader	-3 225 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 708 592

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 708 292

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 503, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-3 390
SUM KONSULENTHONORAR	-3 390

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 695
Drift/vedlikehold VVS	-17 266
Drift/vedlikehold elektro	-47 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 459
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-624 059

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 039 386
Avløpsavgift	-1 138 397
Feieavgift	-60 673
Renovasjonsavgift	-1 138 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 377 363

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-110 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 169
Driftsmateriell	-16 673
Vaktmestertjenester	-94 214
Snørydding	-377 502
Andre fremmede tjenester	-20 294
Trykksaker	-4 699
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 503
Andre kontorkostnader	-894
Bank- og kortgebyr	-2 922
Velferdskostnader	-1 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-656 564

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 373
Kundeutbytte fra Gjensidige	157 826
SUM FINANSINNTEKTER	194 225

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-577 301
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 601 794
SUM FINANSKOSTNADER	-3 179 095

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1985	75 656 000
Avgang 1992	-338 000
SUM BYGNINGER	75 318 000

Gnr.99/bnr.407 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Røykås AS	11 250
Saldo 1.1	14 820
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	26 070

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	14 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 752

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 462 848
Egenkapital fra IN tidligere	735 570
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-129 656
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-12 856 934

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-6 675 665	
Økning 2022	-5 324 335	
Nedbetalt tidligere	1 479 321	
Nedbetalt i år	397 164	
		-10 123 515

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,45, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-56 930 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 281 594	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	623 574	
Nedbetalt tidligere, IN	735 570	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-46 289 262

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-56 412 777**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 684 800
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD**-35 684 800****NOTE: 19**

Depositum parkeringsplasser	-27 491
-----------------------------	---------

Avsetning bomiljøtiltak	-289 672
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-317 163****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 684 800
Pantelån	56 412 777
Beregnete IN-forpliktelser	605 914
TOTALT	92 703 491

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

Bygninger	75 318 000
Tomt	2 333 973
TOTALT	77 651 973

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 518 Selskapsnavn: VALLERUDLIA 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.

Vedtekter

for Vallerudlia Borettslag org nr 947853449.
vedtatt på generalforsamling den 26. april 2006

Endret:

27. april 2011
24. april 2013
29. april 2014
29. april 2019
27. april 2021
12. mai 2022
28.mai.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.
- (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 100,00.

- (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 ledet 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 10 % 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 kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte 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 husstandsfelleskap 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 nettsider 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 husstandsfelleskapslovens § 3.

4. Boret 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) El-biler kan kun lades i borettslagets garasjeanlegg. Siden det elektriske anlegget i garasjen har begrenset kapasitet, er styret avhengig av å ha oversikt over hvor mange el-biler som til enhver tid lades i garasjen. Ved erverv av el-bil må styret derfor informeres. Styret fastsetter nivået på garasjeleien, og anslått strømforbruk hensyntas ved fastsettelsen av nivået.

(5) 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 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 mot at styret underrettes.

(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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Tilbygg kan ikke oppføres uten forutgående skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Det skal også søkes til kommunen om oppføring av tilbygg. Tilbyggene skal oppføres i henhold til alle offentlige krav, herunder de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. Videre skal alle kostnader forbundet med tilbyggene bæres av andelseier, også kostnader i forbindelse med kommunal behandling av søknader, eventuelle tilknytningsavgifter osv. Det skal svares økte felleskostnader for tilbyggene, på lik linje med øvrig boligareal i borettslaget.

Når andelseier ønsker å renovere bad/kjøkken og gjøre omfattende endringer på elektriske anlegg i leiligheten, skal styret før oppstart varsles skriftlig med opplysninger om håndverker. Det skal når renovering er ferdig oversendes skriftlig dokumentasjon med samsvarserklæring fra håndverker.

(4) Det er utarbeidet retningslinjer for oppføring av tilbyggene, som andelseiere plikter å sette seg inn i. Retningslinjene omhandler blant annet nærmere krav til ansvarlig søker og utførende for tiltaket, oppfølging av tiltaket med byggesakkyndig, innbetaling av depositum, nabovarsling, vedlikeholdsansvar for tilbyggene. Det tilligger styret å oppdatere retningslinjene ved behov.

(5) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.
Det er ikke tillatt å montere ildsted uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

(6) Nytt punkt angående lading av motorvogn/kjøretøy er vedtatt enstemmig 290419 og vil være gjeldende når infrastruktur i fellesgarasje er avsluttet.

- a. XX. Lading av motorvogn/kjøretøy
- b. Det er ikke lov å lade motorvogn på en slik måte at det setter fellesareal/ garasjer eller borettslagets eiendom i fare. Det er ikke lov å lade motorvogn i normale stikkontakter i garasjeanlegget straks den helhetlige løsningen er etablert. Brudd på dette kan føre til at kontakt blir koblet fra anlegget og ny tilkobling må bekostes av beboer.
- d. Styret har oppgradert infrastruktur, og fremforhandlet en avtale om etablering og montering av ladepunkt på den enkelte garasjeplass. Dersom andelseier eier eller disponerer ladbar motorvogn, og ønsker å lade denne i garasjeanlegget, så plikter andelseiere å benytte seg av avtalen, og sørge for at ladepunkt blir etablert (dersom dette ikke allerede er montert). Andelseieren er ansvarlig for å dekke kostnaden av dette, og at montering samt integrering i det felles laststyringsanlegget foretas av autorisert montør.
- e. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnad for bruk av ladepunkt, samt kostnaden ved vedlikehold av ladepunktet.
- f. Kostnaden for etablering av infrastruktur skal deles på den enkelte andelseier med garasjeplass. Ladeboks faktureres direkte fra installatør.
- g. Etablert ladeplass følger boligen.

4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

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. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
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 (inkludert låser, dørhengsler, vrider og nøkler), 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.

Alle leiligheter er utstyrt med Flexit Boligventilasjon, et mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksanlegget styres fra bryterpanelet på avtrekksketten på kjøkken. Det er ikke tillatt å bytte ut avtrekksketten på kjøkken uten at denne fungerer sammen med leilighetens mekaniske avtrekksanlegg. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte som har avtrekk via yttervegg

(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 karmen.

(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 insekter 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, balkongdekker, 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) Hvis tiltak som er utført av andelseier er til hinder for utførelse av borettslagets vedlikeholdsplikt, kan tiltaket fjernes av borettslaget. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell tilbakeføring av tiltaket bekostes av andelseier.

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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18. Dersom en skade ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring eller andelseiers innboforsikring, og det er uenighet om ansvar for skade som er påført/oppstått i boligen, skal en uavhengig takstmann rekvireres for å få utarbeidet en takstrapport. Dersom denne takstrapporten finner at skade skyldes andelseiers manglende vedlikehold skal kostnader for denne jobben dekkes av andelseier i sin helhet. Dette gjelder også kostnaden for takstrapporten. Dersom takstrapporten finner at skade er et resultat av borettslagets manglende vedlikehold skal borettslaget dekke denne kostnaden i sin helhet.

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. 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 en hver 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 beslutes 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 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1-ett år, øvrige styremedlemmer er 2-to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ed 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.

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 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
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- 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 framtreddende 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 besluttet 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

VALLERUDLIA BORETTSLAG

Husordensreglementet er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling

04.06.86.

og er revidert på ordinær generalforsamling

22.04.87
02.05.88
14.05.91
10.05.99
26.04.01
11.03.02
27.05.04
24.04.12
24.04.13
30.11.16
03.05.17
27.04.21

1. FORORD

Vallerudlia Borettslag er et andelslag hvor andelshaverne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlige for at eiendommene holdes i best mulig stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige boforhold, og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes. Husordensreglene er en del av vedtektene.

2. FELLES UTEOMRÅDE

Det påligger oss å bidra til at borettslagets grøntanlegg blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, og fellesarealene. Trær må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser, må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal. Vi skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Hver av oss er ansvarlige for den del av gangveien som ligger til vår leilighet. Stikkveien fram til egen inngang er den enkeltes ansvar. Kasser med strøsand er satt opp til fri benyttelse.

Den enkelte beboer kan selv bestemme om han ønsker å felle trær innenfor egen parsell, begrenset til maks 5 meter fra husveggen. Styret kan behandle trefelling i dette området og forlange at trær felles.

Disponering av uteareal for spesielle leiligheter

Leilighet type D, 3-roms, underetasje disponerer alt areal foran huset og langs gavlvegg.

Uteareal på inngangsplan disponeres av midtleilighet.

Øverste leilighet disponerer intet uteareal.

Andelseier har vedlikeholdsplikt for det utearealet vedkommende disponerer, herunder gjerder, levegger, terrasser, busker og trær.

Andelseiere som har balkong plikter å fjerne snø fra disse, slik at snøsmelting ikke forårsaker vannskader. Ved måking av snø må det vises hensyn til beplantning og ferdsel. Snømåking på borettslagets tak må kun gjøres i samråd med styret.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Vi er ansvarlige for innvendig vedlikehold, jfr. vedtektene. Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller aggressive væsker. Vi plikter å kjenne til hvor leilighetens hovedkran er, slik at den kan stenges for å begrense skader ved rørledningsbrudd. Stakeluke for kloakk må man også vite hvor er, m.h.t. kloakkstopp. Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe brann. Brannslanger og stiger må derfor være på plass. Slangene må prøves med jevne mellomrom, men ikke brukes til hagevanning etc. I leiligheter med beboere under, er det ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende fra balkong, vinduer eller gang.

Utelysene er gangveiens belysning, og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen. Fremleie av leiligheten, eller deler herav, må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret overfor borettslaget for all skade og ulemper som påføres av framleieforholdet.

Leietaker må ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger, og han må forplikte seg til å overta borettsshaverens plikter overfor borettslaget. Tillatelse til framleie kan gis for ett år ad gangen, men ikke lenger enn for to år.

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Vi bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, tv og stereo-anlegg. I tiden fra kl. 2300 til 0600, skal det være ro, i og ved husene. Sjenerende musikk- og sang-øvelser, samt støyende virksomhet er ikke tillatt i tiden fra kl. 2200 og til 0800, og på søn- og helligdager ikke før kl. 1300.

Beboers bruk av verktøy/maskiner og andre hjelpemidler som støyer vesentlig skal begrenses til **mandag - lørdag kl. 07:00-22:00, søndag fra kl.13:00-22:00**

Beboer skal informere berørte naboer om bruk av verktøy, maskiner som støyer vesentlig (for eksempel sirkelsag).

5. SØPPEL

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall.

Alt avfall skal før det legges i containerne være forsvarlig innpakket og lukket.

Kartonger, esker, papir o.l. skal være brettet godt sammen, eventuelt rives i stykker og **SKAL** deretter kastes i containeren for papir, slik at plassen blir best mulig utnyttet.

Giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke kastes i containerne. Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rent og ryddig, og vi må sørge for snørydding/sandstrøing. Ekstra container skal settes ut hver vår og høst.

6. DYRHOLD

Det er tillatt å anskaffe 1 hund eller 1 katt under forutsetning at man følger retningslinjer beskrevet under punktet erklæring om dyrehold. Man kan anskaffe mer enn 1 hund hvis dette er en dokumentert tjenestehund/-hunder.

7. TRAFIKK

Biler og andre kjøretøyer skal kun parkere i parkeringshus og på de leide parkeringsplassene. Parkering/lagring av campingvogn, båt etc. er kun tillatt på leide lagringsplasser.

Gjesteparkering maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden.

Parkering tillatt for beboere mandag til fredag mellom kl. 0700 og 1700.

Utenom denne tiden, parkering forbudt for beboere.

Utvidet parkeringstillatelse bevilges av styret.

De som parkerer/lagrer kjøretøy ulovlig innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens § 37 C. Alle utgifter som påløper i den anledning, skal dekkes av kjøretøyets eier. Henvendelse til politiet om fjerning av kjøretøy, kan bare gjøres av styret, eller styremedlem som har fått styrets fullmakt. Sjenerende reparasjon på egen bil, samt reparasjon på andres biler er ikke tillatt på borettslagets område.

Unødig oppstartning, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område, jfr. også oppsatte skilt. Ved nødvendig kjøring på gangveier f.eks. grunnet tung transport, flytting, sykefrakt, er største tillatte hastighet: 10 km/t. - GANGFART -, og den største aktsomhet må utvises. Vi plikter å gjøre våre gjester oppmerksom på våre trafikkbestemmelser.

Det er **IKKE** tillatt å bruke snuplasser og gangveier i borettslaget til parkeringsplass, verken for gjester eller beboere. Korttidsparkering er tillatt ved av- og pålessing.

Biler uten gyldige registreringskilter tillates ikke parkert.

Parkeringshus:

Alle andelseiere har fått tildelt 1 stk. fjernkontroll til garasjeporten i det parkeringshuset man har fast parkeringsplass. Fjernkontrollen skal alltid benyttes for å åpne garasjeporten. Utgangsdøren i garasjeporten skal kun benyttes ved rømning eller dersom garasjeporten ikke fungerer.

Andelseiere plikter å holde sin plass i parkeringshuset ren og ryddig.

8. UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Påbygg (bygningmessige arbeider) se borettslagets vedtekter punkt 4-3 (3) (4).

9. DUGNAD

Da borettslaget ikke har vaktmester, plikter beboerne etter tur og/eller i fellesskap å utføre en del arbeid.

Eks.vis:

- Gressklipping på fellesareal.
- Stell av trær, busker og planter på fellesareal.
- Rydding og renhold, spesielt ved søppelcontainerne.
- Snømåking, der hvor maskiner ikke kommer til for å måke.
- Sandstrøing på gangveiene.

10. MELDING TIL/FRA STYRET

Meldinger fra styret, eller OBOS på styrets vegne, til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Disse er en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Borettslagets styre er, som ansvarlig instans, avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) at de saker som styret har behandlet foreligger som arkivmateriale.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av/eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

REGLER OM DYREHOLD

Beboere som holder hund/katt, forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang. Hunden må ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over den.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapet på dører og karmen, skader på blomster, grøntanlegg, motorvogn m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg innenfor eget område og borettslagets område.
4. Hager og fellesarealer må ikke benyttes som dyretoalett. Hunden må ikke stå bundet ute uten tilsyn. Oppsetting av hundegård er ikke tillatt.
5. Dersom det gjentatte ganger kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten.
6. Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av vedtektene. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta i forbindelse med dyrehold.

- **RETNINGSLINJER FOR (NÆR) MILJØUTVALGET I VALLERUDLIA BRL**

1. Miljøutvalget er et underutvalg i borettslaget som skal arbeide for å skape det best mulige miljø.
2. Miljøutvalget velges av generalforsamlingen for ett år, og sammensettes av minimum (tre til fem) medlemmer. Ett styremedlem utnevnes som fast kontaktperson.
3. Styret innkaller til utvalgets første møte, hvor utvalget konstituerer seg og velger en leder.
4. Utvalget skal være arrangør for felles arrangementer i borettslaget.
5. Utvalget kan anmodes av styret om å utrede og iverksette konkrete tiltak.
6. Utvalget kan få uttale seg om forslag til generelle miljøtiltak, herunder fysiske miljøtiltak som f.eks. beplantning o.l. i borettslaget før styret fatter vedtak.
Utvalget bør selv ta initiativ til miljøforbedrende tiltak i borettslaget.
7. Utvalget skal sammen med styret arrangere de årlige to dugnader, iverksette eventuelt flere om behov for dette oppstår.

- **RETTINGSLINJER FOR UTVALG VALLERUD AKTIVITETSPARK.**

Utvalget for Vallerud Aktivitetspark har et samarbeidsutvalg med Vallerudtoppen- og Vallerudåsen Borettslag.

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947853449

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Rudolf Steinerskolen, Eurytmisalen, Kantarellveien 101476 RASTA.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

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:

Knut Jan Nielsen 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 Olav Møen foreslått. Protokollvitner velges på møtet. Rune Sørheim ble foreslått som Protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 270 000,-

✓ Vedtatt.

7. Varmepumpe

Fremmet av: Frank Garshol/Ida Christin Blomsø

Ønsker at vi skal endre på tillatelse til å ha varmepumpe i borettslaget vårt.

Styrets innstilling

Varmepumpe er p.t. ikke tillatt ref. vedtektene. Forslaget vil derfor kreve en vedtektsendring.

Styret foreslår derfor følgende benkeforslag til forslagsstillers forslag:

"Styret får fullmakt til å utreder installasjon av varmepumper i borettslaget. Her må det tas hensyn til hvem som skal kunne installere varmepumper. Avtale med fast leverandør, typer og godkjenning fra styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Varmepumpe tillates

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får fullmakt til å utreder installasjon av varmepumper i borettslaget. Her må det tas hensyn til hvem som skal kunne installere varmepumper. Avtale med fast leverandør, typer og godkjenning fra styret.

✓ Vedtatt. Styret får fullmakt til å utrede installasjon av varmepumper i borettslaget.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Jan Nielsen

Følgende stilte til valg:

Knut Jan Nielsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maylinn Furulund Wollaug

Ina Guro Sparby Guro Sparby

Pailinn Haug Eckhoff

Alejandro Prados Rivera

Følgende stilte til valg:

Maylinn Furulund Wollaug

Ina Guro Sparby Guro Sparby

Pailinn Haug Eckhoff

Alejandro Prados Rivera

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Eriksen.

Kristine Knivebakken Nielsen.

Karin Rudi

Følgende stilte til valg:

Tom Petter Hansen

Trond Eriksen.

Kristine Knivebakken Nielsen.

Karin Rudi

Elbilutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone Kristensen

Filip Caspersen

Manuel Silva

Følgende stilte til valg:

Tone Kristensen

Filip Caspersen

Manuel Silva

9. 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:

Knut Jan Nielsen

Følgende stilte til valg:

Knut Jan Nielsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ina Guro Sparby

Følgende stilte til valg:

Ina Guro Sparby



42-4-10
SØNDRE VALLERUD OG RASTA SKOG

REGULERINGSBESTEMMELSER SØNDRE VALLERUD OG RASTA SKOG.

§ 1

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

1. Byggeområder (bygningslovens § 25.1)
 - områder for boliger inkludert parkering og tilhørende anlegg.
 - områder for offentlige formål med adgang til boliger.
 - områder for kommunal/tekniske formål.
2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
 - områder for kjørebaner.
 - områder for gang- og sykkelveg.
 - områder for parkering.
3. Friområder (bygningslovens § 25.4).

§ 2

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

- Områdene inkluderer nødvendige garasjeanlegg for boligbebyggelsen. Innenfor områdene er det anledning til, med bygningsrådets godkjenning, å etablere virksomheter som er tjenlige for områdets brukere. Eksempler på slik virksomhet er nærbutikk, grendehus, bibliotekfilial, postekspedisjon, lege, tannlege, frisør etc.
- Bebyggelse skal oppføres som enhetlig bebyggelse, gruppebebyggelse, i samsvar med byggeforskriftens kap. 26:11.
- Bebyggelsen kan være i inntil 2 etg. I skrånende terreng og ellers hvor forholdene ligger til rette for det, kan det i underetasje innredes rom til varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
- For områdene B2 og B3 tillates terrassert bebyggelse.

- Det skal anlegges gangveier gjennom områdene og forbindelser mellom dem. Gangveiene skal knyttes til eksisterende veinett på N. Vallerud og friområder i øst og syd. Gangveitraceer som vist på reguleringsplanen skal være åpne for allmen ferdsel.
- Sikrede krysninger med kjøreveier (gangbro/lyskryss) kan etableres på steder angitt i planen.
- I forbindelse med bygging av boliger skal det anlegges en sandlekeplass pr. 25 familieboliger, slik plassert at ingen barn får mer enn ca. 60 m gangvei fra bolig.
- I felt B6 skal det avsettes areal til/opparbeides kvartalslekeplass.
- I forbindelse med bygging av boliger skal det avsettes plass for en garasje pluss en halv gjesteparkeringsplass pr. bolig.
- Før områdene kan bebygges skal det framlegges en bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise enkel gangveiforbindelse til tilknyttede områder og virksomheter. Beplanting, grøntområder og eventuell bevaring av eksisterende vegetasjon skal framgå av planen.

§ 3

Offentlige formål med adgang til boliger O1, O2

- Bebyggelsesplan for områdene skal fremmes før omkringliggende områder er ferdig utbygd. Bygningsrådet tar da stilling til fordelingen av området m.h.t. boliger og/eller allmenntilretteleggende formål.
- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplanting, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 4

Område for kommunalteknisk formål S1

- Tomt for høydebasseng.
- Anlegget skal utformes slik at det blir offentlig tilgjengelig.

§ 5

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

Utnyttelsesgrad

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

- Utnyttelsesgraden for hele området skal ikke overstige 0.22.

FELT B1 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U=0,35$

FELT B2 Konsentrert, terrassert bebyggelse. $U=0,40$

FELT B3 Konsentrert, terrassert bebyggelse. $U=0,40$

FELT B4 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U=0,35$

FELT B5 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U=0,30$

FELT B6 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U=0,35$

FELT E1, E2 Åpen, villamessig bebyggelse. $U=0,20$

FELT A1 Eksisterende boligområde. Fortetning $U=0,20$

FELT O1, O2 Tomt for skole, barnehage og boliger med tilhørende anlegg. $U=0,20$

§ 6

Frrområder

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

§ 7

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.03.1980

Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 28.08.1980

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

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023

erstatte § 5, 2. ledd - felt A1 i disse reguleringsbestemmelsene

REGULERINGSBESTEMMELSER SØNDRE VALLERUD OG RASTA SKOG.

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

1. Byggeområder (bygningslovens § 25.1)
 - områder for boliger inkludert parkering og tilhørende anlegg.
 - områder for offentlige formål med adgang til boliger
 - områder for kommunal/tekniske formål.
2. Trafikkområder (bygningslovens § 25.3)
 - områder for kjørebaneer
 - områder for gang- og sykkelveg
 - områder for parkering.
3. Friområder (bygningslovens § 25.4).

§ 2. OMRÅDER FOR BOLIGER. B1, B2, B3, B4, B5, B6, E1, E2, AI

- Områdene inkluderer nødvendige garasjeanlegg for boligbebyggelsen. Innenfor områdene er det anledning til, med bygningsrådets godkjenning, å etablere virksomheter som er tjenlige for områdets brukere. Eksempler på slik virksomhet er nærbutikk, grendehus, bibliotekfilial, postekspedisjon, lege, tannlege, frisør etc.
- Bebyggelsen skal oppføres som enhetlig bebyggelse, gruppebebyggelse, i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:11.
- Bebyggelsen kan være i inntil 2. etg. I skrånende terreng og ellers hvor forholdene ligger til rette for det, kan det i underetasje innredes rom til varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
- For områdene B 2 og B 3 tillates terrassert bebyggelse.
- Det skal anlegges gangveier gjennom områdene og forbindelser mellom dem. Gangveiene skal knyttes til eksisterende veinett på N. Vallerud og friområder i øst og syd. Gangveitraseer som vist på reguleringsplanen skal være åpne for allmen ferdsel.
- Sikrede kryssninger med kjøreveier (gangbro/lyskryss) kan etableres på steder angitt i planen.
- I forbindelse med bygging av boliger skal det anlegges en sandlekeplass pr. 25 familieboliger, slik plassert at ingen barn får mer enn ca. 60 m gangvei fra bolig.

- I felt B6 skal det avsettes areal til/opparbeides kvartalslekeplass.
- I forbindelse med bygging av boliger skal det avsettes plass for en garasje pluss en halv gjesteparkeringsplass pr. bolig.
- Før områdene kan bebygges skal det framlegges en bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise enkel gangveiforbindelse til tilknyttede områder og virksomheter. Beplantning, grøntområder og eventuell bevaring av eksisterende vegetasjon skal framgå av planen.

§ 3. OFFENTLIGE FORMÅL MED ADGANG TIL BOLIGER 01, 02.

- Bebyggelsesplan for områdene skal fremmes før omkringliggende områder er ferdig utbygd. Bygningsrådet tar da stilling til fordelingen av området m.h.t. boliger og/eller allmennyttige formål.
- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal atkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet og må derfor vises klart i søknaden om byggetillatelse.

§ 4. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK FORMÅL S1.

- Tomt for høydebasseng.
- Anlegget skal utformes slik at det blir offentlig tilgjengelig.

§ 5. UTNYTTETTESGRAD.

- Begrepet utnyttelsesgrad er her brukt etter definisjonen $U = \frac{a}{b}$ hvor a er brutto gulvareal og b er tomteareal. Alle oppgitte utnyttelsesgrader angir maksimal tillatt utnyttelse av feltene.
- Utnyttelsesgraden for hele området skal ikke overstige 0.22.
- FELT B 1 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U = 0,30$
- FELT B 2 Konsentrert, terrassert bebyggelse $U = 0,40$
- FELT B 3 Konsentrert, terrassert bebyggelse $U = 0,40$
- FELT B 4 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. $U = 0,35$
- FELT B 5 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg $U = 0,30$
- FELT B 6 Konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg $U = 0,35$
- FELT E 1, E2 åpen, villamessig bebyggelse. $U = 0,20$
- FELT A.1 Eksisterende boligområde. Fortetning. $U = 0,20$
- FELT 01, 02 Tomt for skole, barnehage og boliger med tilhørende anlegg. $U = 0,20$

§ 6 FRIOMRÅDER.

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

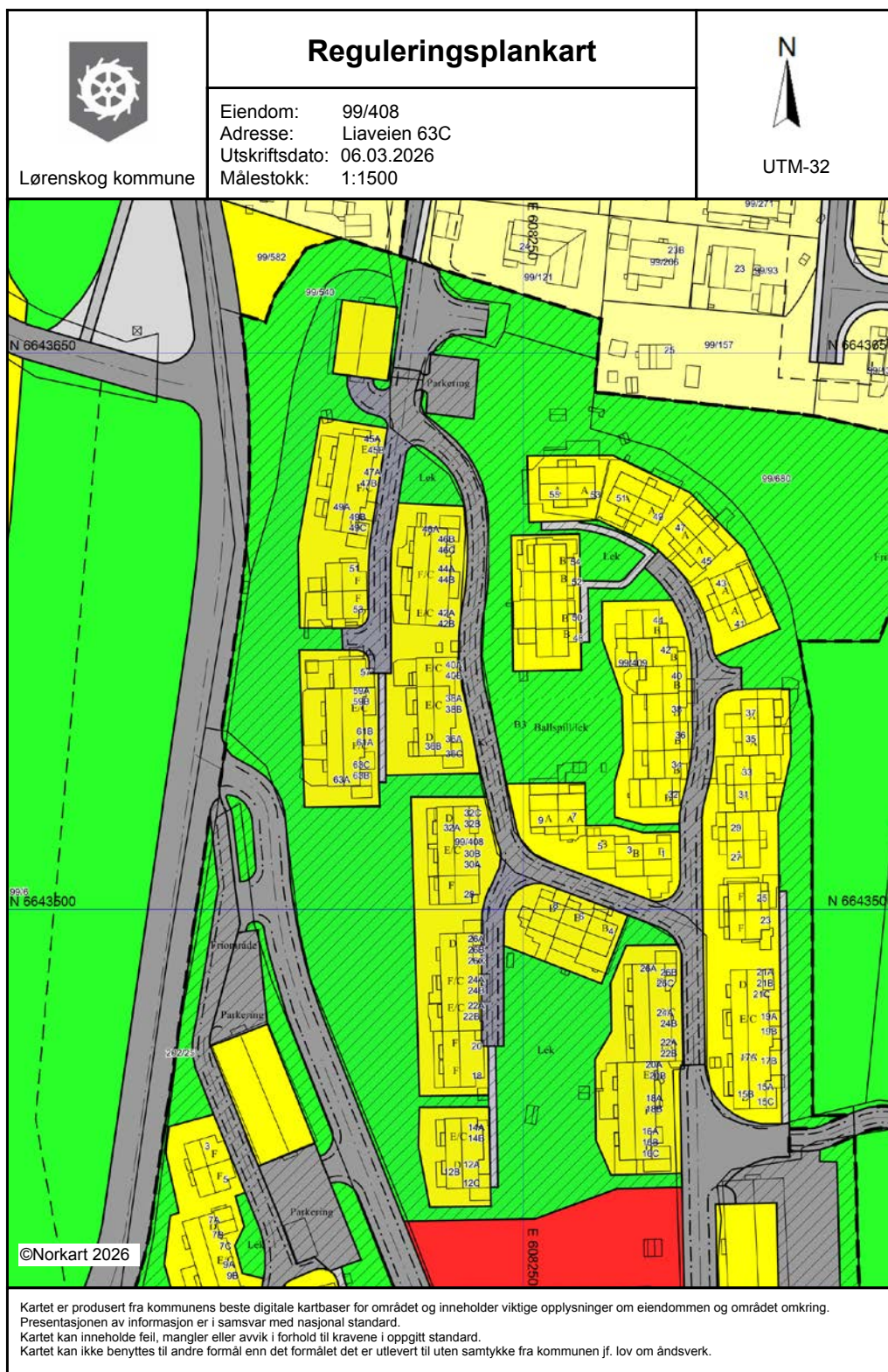
- § 7 Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak når særlige grunner taler for det.

STADFESTET DEN 28/8-80
FYLKESMANNEN I OSLO OG ÅKERSHUS

Etter fullmakt

Reidun Jardam

Reidun Jardam



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

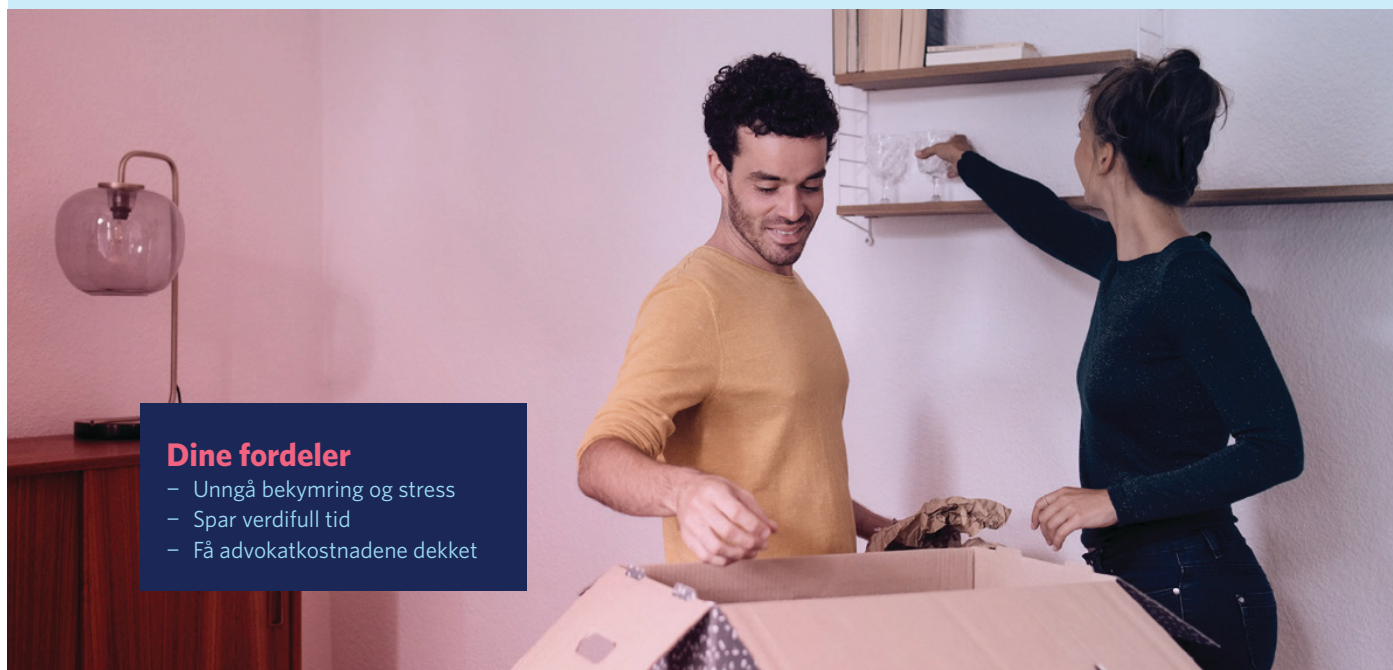
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Offentlig barnehage
	Offentlig barnehage
	Almennyttig undervisning (skole, universitet n)
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING