

Piggsoppveien 71



Velkommen til

Piggsoppveien 71



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Vallerudtoppen

Enebolig i kjede m/carport og solrike uteplasser. Svært barnevennlig. Oppussingsobjekt m/masse potensial

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	121 608,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 981 170,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 523,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	3

Boligtype	Enebolig
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere Piggsoppveien 71 - Et spennende oppussingsobjekt med solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet på Vallerudtoppen.

Boligen går over 2 plan og har en praktisk og familievennlig planløsning med luftige rom og god oppbevaringsplass. Videre byr boligen på to store uteplasser, en på hver side av huset. Parkering i tilliggende carport med utvendig bod.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik familiebolig på 2 plan
- Panel og terrsse på forsiden er ny i 2025
- Nye vinduer blir montert før overtagelse i regi av borettslage
- 3 soverom
- Stor stue med peis
- Skjermet, vestvendt terrasse på 38 kvm
- Østvendt terrasse på 25 kvm
- Carport
- Barnevennlig beliggenhet
- 5 min gange til busstopp
- Moderniseringsbehov

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	111 kvm
TBA:	63 kvm

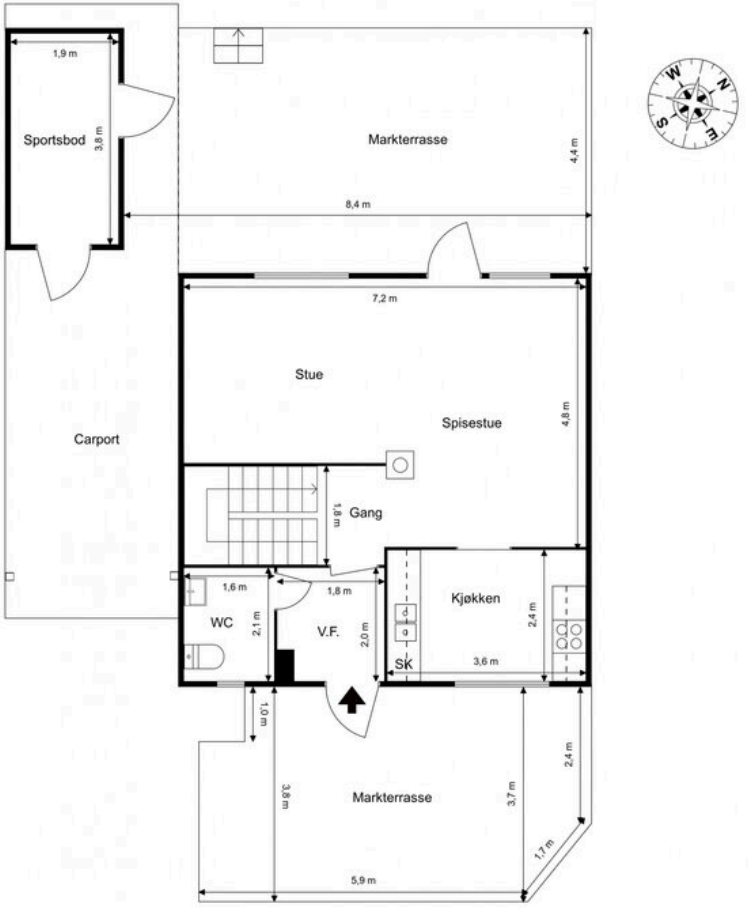
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vindfang, toalett, gang, kjøkken, stue, spisestue.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, 3 soverom, bod og bad.
Total BRA: 52 kvm.

Piggsoppveien 71, 1476 Rasta

1. Etasje



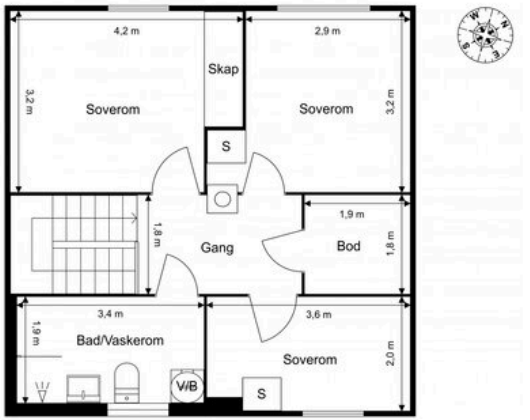
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Piggsoppveien 71, 1476 Rasta

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

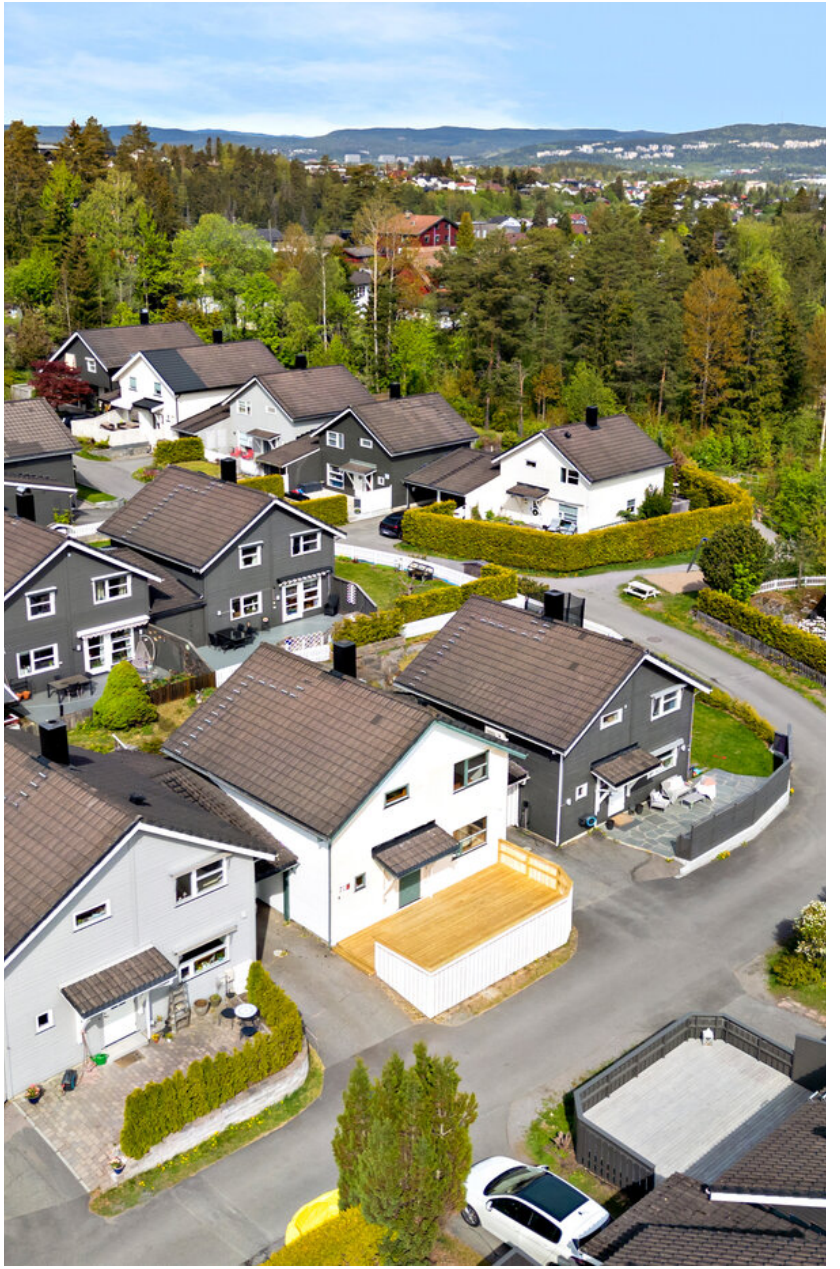
Forklaring av bilde/rommet




71


71



















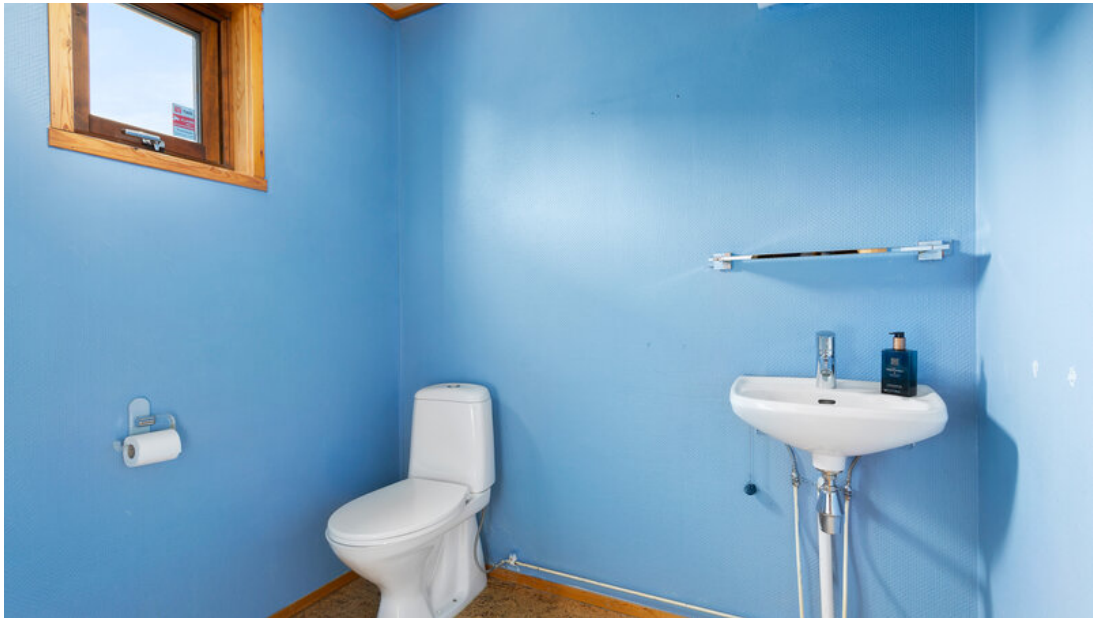
































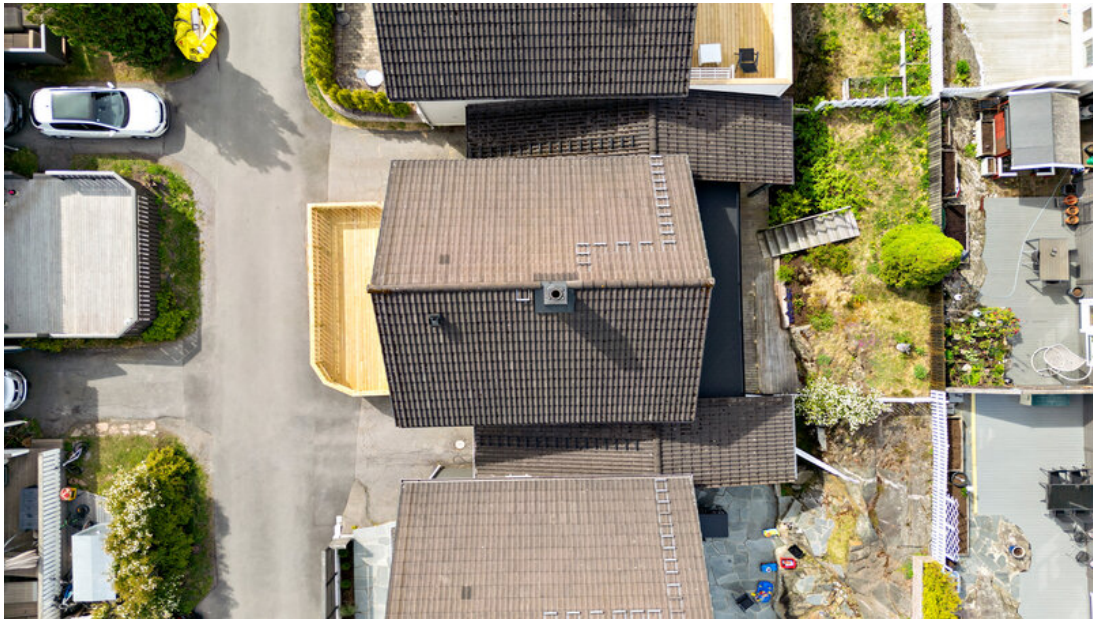














Informasjon

Piggsoppveien 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0253/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Piggsoppveien 71, 1476 RASTA
Gnr 99, bnr 536 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 118 i Vallerudtoppen Borettslag, org.nr. 950919647

Selger
Christer Bj. Engelstad

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
121 608,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 971 608,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 981 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 990 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Vindfang, toalett, gang, kjøkken, stue, spisestue.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.

Total BRA: 59 kvm.
TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, 3 soverom, bod og bad.
Total BRA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e).
Boligen disponer carport.
Lagringsmuligheter under taket på carport og i boden.
Arealet til kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 190cm).
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.
1. etasje: Vindfang, toalett, gang, kjøkken, stue, spisestue.
Sekundærrom:
2. etasje: Bod.

1. etasje
Entré:
Velkommen inn! Entréen har inngang fra stor markterrasse på fremsiden av huset. Ny i 2025. Markterrassen er østvendt og er ca. 25 kvm. Romslig entré med belegg på gulv, malte overflater på vegger og malte plater i himling. Sikringsskap og stoppekran er plassert i entréen. Utgang til markterrasse.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom ved entréen. Belegg på gulv, malte overflater på vegger og malt overflate i himling. Panelovn og gulvvarme som varmekilde. Toalettrommet er utstyrt med servant med ettgreps armatur, lys på vegg og gulvstående wc. Rommet har naturlig avtrekk.

Kjøkken:
Romslig, separat kjøkken med laminat med flisemønster på gulv, og flis på vegg over laminat benkeplate. Innredning med profilerte fronter og deler av overskapfronter har innfelt glass. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Stue:
Stor stue med gode møbleringsmuligheter. 3-stavs eikeparkett på gulv, malte overflater på vegger og malte plater i himling. Vedovn. Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og som gjør at boligen oppleves som luftig og lys. I tilknytning til stuen er det utgang til en vestvendt terrasse i grønne omgivelser. Plass til å møblere med sittegrupper og grill.

2. etasje
Gang:
Teppe på gulv, malte overflater på vegger og malte plater i himling. Trapp. Luke til kaldtloft.

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom. Alle soverommene har god plass til dobbeltseng og nattbord. Panelovn. God lagringsplass i garderobeskap.

Bad:
Romslig, flislagt bad med malte plater i himling. Badet er innredet med servantskap med profilerte fronter, overlimt servant med ettgreps blandebatteri, veggskap med speil og lys på vegg. Videre er det dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Varmtvannsbereder plassert på badet. Reflektorovn.

Bod:
Superpraktisk bod i 2. etasje. Overflater er ubehandlet. Stikk lys og naturlig avtrekk.

Standard

Takhøyder måles til:
2. etasje:
Soverom: 2,39-1,75m
Bad: 2,16-1,74m
Gang: 2,38m
1. etasje:
Toalettrom: 2,40m
Stue: 2,40m
Kjøkken: 2,39m

Tekniske installasjoner:
- Type avløpsrør: Plast
- Vannledninger: Type anlegg: Kobber
- Stoppekran er plassert i luke i vindfang
- Automatsikringer
- Varmtvannsbereder plassert på gulv på bad. Årstall 2005. Ca. 200 liter
- Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Anbefalte tiltak:
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse spisestue:
Konstruksjon har noe skjevheter. Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt samt nedbøyning.
Beskrivelse:
Vest-vendt markterrasse på ca. 38 m^2 med adkomst fra spisestue.
Anbefalte tiltak:
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å

få TG1. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Vinduer og dører:
Karmer er værslitte. Enkelte vindu/innerdører/terrassedør tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Alder på innerdører tilsier behov for tiltak.
Beskrivelse:
2 etasje: Vinduer er fra 1987. Eldre innerdører med ukjent alder. 1 etasje: Terrassedør i spisestue er fra 2018. Vindusglass i kjøkken er byttet i 2013. Ramme er fra byggeår. Vindu i spisestue og stue er fra 1987. Eldre innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak:
Utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Eier opplyser alle vinduer skal byttes etter salg, men før overtakelse. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Beskrivelse:
Eier opplyser at i forbindelse med utskiftning av vinduer skal også panel byttes (panelvegg fra badevindu og ned). Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Anbefalte tiltak:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Musetettingen bør utbedres. Råteskadet treverk må byttes. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Gavelvegger er misfarget. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Loftsluke har nedsatt funksjon. Merknad: Misfarging av isolasjon.
Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/papp.
Anbefalte tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres. Loftsluke bør utbedres. Gjennomføringer i tak bør kontrolleres fra tak og loft. Utettheter og kondens kan være årsak til avviket. Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp:
Det er skader på renner/nedløp.
Anbefalte tiltak:
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon:
Det er nedbøyning i yttertaket. Det er manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.
Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak:
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen. Insektsnetting bør monteres. Manglende Insektsnetting kan gi adkomst til insekter, fugler mm.

Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak. Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. Manglende faglig god utførelse på avslutting av pappshingel mot yttervegg/kledning.
Beskrivelse:
Tekkingen til overbygget til markterrasse, spisestue ble utført i 2024 av borettslaget etter opplysning i fra eier. Tekkingen på hovedtaket er fra byggeår. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'. Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
Anbefalte tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket. Manglende faglig god utførelse øker risikoen for utettheter og gir usikker fremtidig funksjon.

Utstyr på tak:
Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning:
Eldre kjøkken med moderiseringsbehov.
Beskrivelse:
Hvitevarer er er ikke tilstandsvurdert. Eldre kjøkken med ukjent alder. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Laminatgulv med flismønster, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Anbefalte tiltak:
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom:
Rommet har kun naturlig avtrekk.Tilluft via spalte under dørblad. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er slitasje/skader på overflater.
Beskrivelse:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og varmekabel (eiers opplysning), Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg. Utstyrt med gulvstående wc og naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det må påregnes oppussing av overflater.

Trapp:

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Løse håndløper.
Bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak:
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Overflatebehandling anbefales.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Beskrivelse:
Stakeluke påvist i vindfang via luke. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Anbefalte tiltak:
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert i vindfang/luke. Dette kan medføre kondensering.
Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke i vindfang. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak:
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Bad:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Rustvann rundt koblinger. Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Øvrig: Utvending trapp, markterrasse spisestue:
Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.
Anbefalte tiltak:
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Øvrig: Carport/bod:
Carport:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak. Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp. Deler av undertakplater er løse.
Bod:
Det registreres vepsebol i undertaket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak. Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Anbefalte tiltak:
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Øvrig: Overflater (gulv, vegger og tak):
Det er slitasje/skader på overflater.
Anbefalte tiltak:
Det må påregnes oppussing av overflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ildsted/Skorstein: Vedovn stue:
Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud etter kontroll i 2024.
Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.
Anbefalte tiltak:
Utbedringer må påregnes da det er fyringsforbud. Ytterligere tiltak forhøres med styret. Prisestimatet gjelder utbedring av fyringsforbudet. Kostandene kan påløpe og dermed dyrere enn oppsatt pris.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2 etasje:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 3 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling Lys i himling. Reflektorovn. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps. Veggskap med speil. Lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Bereder.
Anbefalte tiltak:
Badet må totalrenoveres.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det registreres dårlig innfesting på kabler.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Feste kabler tilstrekkelig anbefales.

Varmesentral:
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Parkering

Parkering i carport.

Det er mulig å søke trafikkutvalget om ekstra parkeringsplass ute etter venteliste (følger da ikke boligen ved salg).

Modernisering og påkostninger

Vinduer skal byttes uke 20/21 i regi av borettslaget.

Det ble bygget tak over deler av bakhagen i 2024.

Panel på fremsiden av huset er byttet, samt ny terrasse i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Peisen fikk ikke godkjenning i okt 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ikke godkjent ved kontroll i oktober 24. Rapport kan oversendes fra BRE.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Alle vinduer skal byttes etter salget. Dekkes av brl.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Er et seniorlån som skal innfris etter salg.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Vinduer skal byttes etter salg og kan settes inn før overtagelse.

Byggemåte

Enebolig (i kjede) er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info om boligen: Carport med tilhørende utebod. Boligen er et oppussingsobjekt. Markterrasse på begge sider av boligen.

Innbo og løsøre

Ingen hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Et framleieforhold kan maksimalt ha 2 års varighet iht. husordensreglene.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 523,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-TV, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader: kr 4 473,-
Kabel-tv: kr 50,-

Økning felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 20 % fra juni 2025 for å balansere økonomien. Felleskostnadene øker til ca. kr 5 800,- fra 1. juni.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 960 237,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 840 946,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Vallerudtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer
950919647, ligger i Lørenskog kommune og har adresse:
- Kantarellveien 44 - 56, 47 - 49, 61 - 83
- Piggsoppveien 30 - 34, 38 - 48, 52 - 60, 64 - 84, 31 - 35, 41 - 47, 69 - 75
- Røyksoppstien 2 - 18, 20 - 38, 5 - 17, 27 - 43
- Steinsoppveien 2 - 26, 3 - 33

Vallerudtoppen består av 120 andelsleiligheter, fordelt på 36 eneboliger og 84 rekkehus. Første innflytting skjedde i 1987. Tomta ble kjøpt i 1989, er på ca. 47 069 m2 og har gårdsnr. 99/bruksnr. 535 og 536. I tillegg kommer fellestomta (gnr. 99/bnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag. Det er ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID (2024 - 2025)
Styret har i perioden fra forrige og frem til årets generalforsamling avholdt 11 styremøter og ett økonomimøte/regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret hatt jevnlig kommunikasjon i en felles chatgruppe for å løse mindre anliggende med kortere behandlingstid.

I januar 2025 ble leverandør byttet fra Electric Freeway til Wattif på grunn av manglende støtte for ny teknologi hos tidligere leverandør. Styret har også en pågående prosess for å teste ut nye ladebokser som skal kunne brukes i systemet. Nye ladebokser blir så bestilt etter brukerbehov. Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Styret.

Vedlikehold
Styrets hovedfokus i perioden har vært på kostnader og utførelse i forbindelse med bestilling og utskifting av vinduer og dører i borettslaget – en prosess som har vært pågående over flere perioder. Det har blitt klart for styret at tidligere leverandør Brandbu Bygg Service ikke har vært konkurransedyktige på pris, og etter at deres engasjement var ferdigstilt har det blitt inngått ny leverandøravtale med Java Entreprenør AS der avtalen også kan benyttes med samme priser av beboerne. Det er også inngått en avtale med Partner Elektro AS, og en avtale med rørlegger er nært forestående. Avtalene annonseres via Vibbo fortløpende. På grunn av stort arbeidspress har styret ikke rukket å gi tilbakemelding på fjorårets innmeldte saker, men dette vil bli fulgt opp av nytt styre i løpet av juni 2025. Styret minner om egen vedlikeholdsplikt samt informasjonsplikt til styret dersom man oppdager skader eller ting som kan utvikle seg til skader.

Økonomi
Styrets vurdering av borettslagets økonomi er at denne fremdeles er under sterkt press, og en formidabel innsats er lagt ned i nye leverandøravtaler samt holde

kostnadene nede på vedlikehold og utskifting i borettslaget etter sommeren 2024. Hovedkostnadene for vindusbytte i 2024 er konvertert til lån, borettslagets totale lånebelastning er nå i størrelsesorden Kr 14 600 000 og budsjettet er fremdeles stramt. For å bringe balanse i budsjettet besluttet styret å øke fellesutgiftene med ca 20% fra 01.06.2025. Kostnadsdriverne fremgår av budsjettet.

2024 Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2023 Gjennomført Radonmåling (avventer resultat). Rehabilitering av garasjehuset.

Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen 2025:
7. Forslag om endring av vedtektene
Forslag til vedtak: Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1 legges til pkt. 4-3(2). Pkt. 5-2(5) slettes.

Styret opplyser i e-post pr. 14.05.2025:
Økning av felleskostnader: Økningen skjer delvis uavhengig av låneopptak, og skal dekke økte kommunale utgifter, vedlikeholdskostnader OG økt låneopptak.

Det er ingen andre planlagte pågående kostnadsdrivere i borettslaget per d.d.

Det har vært rapportert ett tilfelle av sølvkre i borettslaget siste år, ellers har ikke Styret fått informasjon om skadedyr. Borettslaget er omgitt av naturtomt/skog så boliger i randsonen mot dette vil naturlig måtte påregne noe museaktivitet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 121 608,- pr. 01.04.2025

Lånenr: OBOS03-98208125346
Type: A
Restsaldo: kr 6.156.649,-
Restløpetid: 21 år 11 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,79%

Lånenr: OBOS05-98208526847
Type: A
Restsaldo: 8.402.788,-
Restløpetid: 29 år 11 md.

Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,96%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

* OBOS03-98208125346:
Andel fellesgjeld: kr 51.425,-
Kapitalkostnader: kr 341,-

* OBOS05-98208526847:
Andel fellesgjeld: 70.183,-
Kapitalkostnader: kr 405,-

Info pr. 01.04.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Låneopptak: Styret har 13.03.2025 søkt lån stort kr 2 455 175 tilsvarende prosjektkostnaden for vindusutskifting i 2024.

Boligselskapets budsjett og regnskap for 2023/2024 er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund under forutsetning av at vedkommende beboer undertegner en spesiell erklæring som tillegg til leiekontrakten.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1294206

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 647 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et veletablert og meget barnevennlig boligområde. Her finner du alt du trenger for en harmonisk og komfortabel hverdag, fra nærliggende turopplevelser i marka til det komplette utvalget av daglige servicetilbud.

Boligområdet består av rekkehus og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og bolig tun, noe som gir et sikkert og vennlig miljø for barnefamilier. Med lekekamerater rett rundt hjørnet, flere lekeplasser,Vallerud aktivitetspark med ballbinger som er skøyteis om vinteren, eget fellesområde med akebakke og begrenset biltrafikk, er det et ideelt sted for barn å vokse opp.

For familier med skolebarn er det trygg gangavstand til Benterud skole og Rasta barneskole. Steinerskolen ligger kun 4 minutter unna. Løkenåsen ungdomsskole ligger bare en kort busstur eller en 20 minutters gange unna. Mailand og Lørenskog videregående skoler tilbyr et bredt utvalg av studieretninger, inkludert idrett, økonomi og media.

Hvis du verdsetter friluftsliv, vil du sette pris på de fantastiske turmulighetene i Østmarka, med milevis av skiløyper og stier. Losby vassdraget for kanopadling om sommeren. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet sportsstue, en vakker tur for hele familien, uansett årstid!

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Meny ved Rasta senter, eller på Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden, som nylig utvidet, med et bredt utvalg av klesbutikker, kafeer, restauranter og trampolinepark. Populære Strømmen Storsenter ligger bare en kort 10-minutters kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med en bussholdeplass på Vallerudtoppen bare 5 minutters gange unna som tilbyr hyppige avganger mot/fra Oslo i rushtiden. 115E er en ekspressbuss som går til Helsfyr i rushen, ellers går 310 og 315 til triaden og metro og videre til ahus og fjellhamar. 110 går fra og til Glenneveien Jevnlig avganger med buss Oslo - Lillestrøm fra bussholdeplass 8 minutter unna.

For de som foretrekker tog, er Lørenskog stasjon bare en kort kjøretur unna, komplett med pendlerparkering.

Kollektivsystemet i Lørenskog består i dag av regionalt og lokalt busstilbud samt tog. I den videre planleggingen av kollektivsystemet i Lørenskog jobbes det for at T-banenettet forlenges fra Ellingsrudåsen til Lørenskog, med mulige stasjoner på Visperud, Lørenskog sentrum og Skårer som en første etappe. Den konkrete plasseringen av traseen er ikke avgjort, men en retningsgivende linje i plankartet med tilhørende sikringssone viser en trase fram til Skårer basert alternativ B/C i Forstudie for T-bane til Lørenskog (2019), slik at det er mulig å ta hensyn til traseen i all planlegging i dette området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.11.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
ID: 2022003
Navn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer: 33 638 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
ID: 1980008
Navn: Søndre Vallerud og Rasta Skog
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.08.1980
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9284/1980008_Bestemmelser.pdf
Delarealer: 33 533 kvm - Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: B4
Delareal: 104 kvm
Formål: Forretning

Bebyggelsesplaner:
ID: 1986003
Navn: Søndre Vallerud, felt B5 - Vallerudtoppen
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12.05.1986
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7997/42-4-10_Bestemmelser.pdf
Delareal: 19 892 kvm - Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal: 4 452 kvm - Formål: Felles avkjørsel
Delareal: 1 221 kvm - Formål: Felles parkeringsplass
Delareal 1 239 kvm- Formål: Felles garasjeanlegg
Delareal 1 kvm - Formål: Kjørevei
Delareal 6 513 kvm - Formål: Felles grøntareal
Delareal 206 kvm - Formål: Felles gangareal
Delareal 98 kvm - Formål: Forretning

ID: 1984001
Navn: Søndre Vallerud, felt B4 - Vallerudåsen
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.03.1984
Delareal 3 kvm - Formål: Felles lekeareal

ID: 1992005

Navn Piggsoppveien 11-23
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.10.1992
Delareal 8 kvm - Formål: Felles avkjørsel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/99/536:
02.02.1990 - Dokumentnr: 1284 - Erklæring/avtale
Målebrev.

06.11.1986 - Dokumentnr: 10935 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1309053 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:536

01.01.2024 - Dokumentnr: 174110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:536

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum – estimert til kr. 70 398,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 328,-

Samlet skal selger betale kr. 174 216,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Piggsoppveien 71

Piggsoppveien 71

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rudolf Steinerskolen Lørenskog...	154 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.)	487 elever, 22 klasser	12 min 0.8 km
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Mailand videregående skole	900 elever	11 min 4.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	12 min 6.1 km

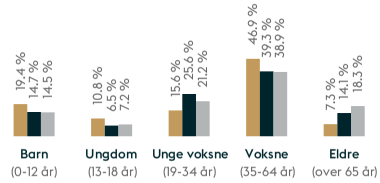
Offentlig transport

Vallerudtoppen	Linje 115E, 310, 315	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	13 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.3 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Idavollen Steinerbarnehage (1-...	45 barn	4 min 0.3 km
Vallerud barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...	34 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerudtoppen	1 513	558
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vallerud aktivitetspark	4 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	4 min
Sporty 60+	14 min
SATS Triaden	14 min

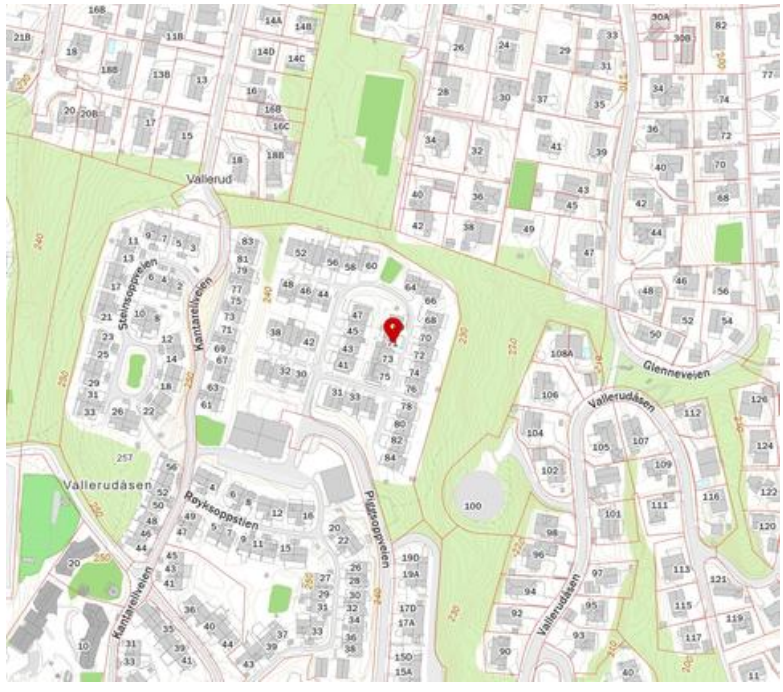
«Det er et etablert bomiljø, hvor det er stille og rolig. Beliggenheten er flott, og det er kort vei inn til marka med ulike stier og lysløype.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Piggsoppveien 71
1476 RASTA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig (i kjede)
Byggeår: 1988
BRA: 111 m^2
BRA-i: 104 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	19	2	2

Supertakst
GNR: 99 BNR: 536 ANR: 118

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Piggsoppveien 71
1476 Rasta

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 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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30111

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Ildsted/Skorstein: Vedovn stue.

Oppsummering

TG3:
Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud etter kontroll i 2024.

Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer må påregnes da det er fyringsforbud. Ytterligere tiltak forhøres med styret.
Prisestimatet gjelder utbedring av fyringsforbudet. Kostandene kan påløpe og dermed dyrere enn oppsatt pris.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 3 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling Lys i himling. Reflektorovn. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps. Veggskap med speil. Lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Bereder.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse spisestue.

Oppsummering

TG2:
Konstruksjon har noe skjevheter.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt samt nedbøyning.

Beskrivelse:
Vest-vendt markterrasse på ca. 38 m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører/terrassedør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Alder på innerdører tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vinduer er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

1 etasje:
Terrassedør i spisestue er fra 2018.
Vindusglass i kjøkken er byttet i 2013. Ramme er fra byggeår.
Vindu i spisestue og stue er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Eier opplyser alle vinduer skal byttes etter salg, men før overtakelse.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Deler av panel på yttervegg til inngangsparti er byttet fra over vinduer i 2.etg og ned i 2025 i regi av styret/borettslaget.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Råteskadet treverk må byttes.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2:
Gavelvegger er misfarget.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Loftsluke har nedsatt funksjon.

Merknad: Misfarging av isolasjon.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/papp.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Loftsluke bør utbedres.
Gjennomføringer i tak bør kontrolleres fra tak og loft. Utettheter og kondens kan være årsak til avviket.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2:
Det er skader på renner/nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2:
Det er nedbøyning i yttertaket.
Det er manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak

Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen.
Insektsnetting bør monteres. Manglende Insektsnetting kan gi adkomst til insekter, fugler mm.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Manglende faglig god utførelse på avslutting av pappshingel mot yttervegg/kledning.

Beskrivelse:
Tekkingen til overbygget til markterrasse, spisestue ble utført i 2024 av borettslaget etter opplysning i fra eier.
Tekkingen på hovedtaket er fra byggeår.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
Manglende faglig god utførelse øker risikoen for utettheter og gir usikker fremtidig funksjon.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2:
Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Eldre kjøkken med moderiseringsbehov.

Beskrivelse:
Hvitevarer er er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminatgulv med flismønster, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom

Oppsummering

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det er slitasje/skader på overflater.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og varmekabel (eiers opplysning), Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg. Utstyrt med gulvstående wc og naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det må påregnes oppussing av overflater.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).
Løse håndløper.
Bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
Overflatebehandling anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i vindfang via luke. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert i vindfang/luke. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke i vindfang.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Bad

Oppsummering

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Rustvann rundt koblinger.
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Øvrig: Utvending trapp, markterrasse spisestue.

Oppsummering

TG2:
Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Øvrig: Carport/bod

Oppsummering

TG2:
Carport:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Deler av undertakplater er løse.

Bod:
Det registreres vepsebol i undertaket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Øvrig: Overflater (gulv, vegger og tak)

Oppsummering

TG2:
Det er slitasje/skader på overflater.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppussing av overflater.

Øvrig: Utstikk over inngangsparti

Oppsummering

TG2:
Deler av takkonstruksjonen er værslitt.

Anbefalte tiltak

Takutstikk fungerer med registrert avvik, men bør holdes under oppsyn.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Feste kabler tilstrekkelig anbefales.

Varmesentral

Oppsummering

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Sørum (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Engelstad, Christer Bjarne**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Piggsoppveien 71, 1476 Rasta**

Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **99** Bruksnr: **536** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **118** Leilighetsnr:

Byggeår: **1988** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig (i kjede)**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig (i kjede) er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info om boligen: Carport med tilhørende utebod. Boligen er et oppussingsobjekt. Markterrasse på begge sider av boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Terrasse/rekkverk ved inngangsparti samt deler av panel på yttervegg er byttet i regi av styret/borettslaget.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	0
1. etasje	59	52	7	0	63
Totalt m²	**111**	**104**	**7**	**0**	**63**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	48	4	Gang, 3 soverom, bad.	Bod.
1. etasje	59	52	7	Vindfang, toalett, gang, kjøkken, stue, spisestue.	Utvending bod.
Totalt m²	**111**	**100**	**11**		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e).
Boligen disponer carport.
Lagringsmuligheter under taket på carport og i boden.

Arealet til kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 190cm).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

TG1:
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse vindfang

Type	Terrasse

Øst-vendt markterrasse på ca. 25 m² med adkomst fra vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse/rekkverk er skiftet ut og byttet i 2025 i regi av styret/borettslaget.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Terrasse/rekkverk er skiftet ut og byttet i 2025 i regi av styret/borettslaget.
Øst-vendt markterrasse på ca. 25 m² med adkomst fra vindfang.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse spisestue.

Type	Terrasse

Vest-vendt markterrasse på ca. 38 m² med adkomst fra spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

TG2:
Konstruksjon har noe skjevheter.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt samt nedbøyning.

Beskrivelse:
Vest-vendt markterrasse på ca. 38 m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har omramning. Entredør er CE- merket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2 etasje:
Vinduer er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

1 etasje:
Terrassedør i spisestue er fra 2018.
Vindusglass i kjøkken er byttet i 2013. Ramme er fra byggeår.
Vindu i spisestue og stue er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører/terrassedør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Alder på innerdører tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vinduer er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

1 etasje:
Terrassedør i spisestue er fra 2018.
Vindusglass i kjøkken er byttet i 2013. Ramme er fra byggeår.
Vindu i spisestue og stue er fra 1987.
Eldre innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Eier opplyser alle vinduer skal byttes etter salg, men før overtakelse.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av panel på yttervegg til inngangsparti er byttet fra over vinduer i 2.etg og ned i 2025 i regi av styret/borettslaget.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Deler av panel på yttervegg til inngangsparti er byttet fra over vinduer i 2.etg og ned i 2025 i regi av styret/borettslaget.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Råteskadet treverk må byttes.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/papp.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2:
Gavelvegger er misfarget.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Loftsluke har nedsatt funksjon.

Merknad: Misfarging av isolasjon.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Loftsluke bør utbedres.
Gjennomføringer i tak bør kontrolleres fra tak og loft. Utettheter og kondens kan være årsak til avviket.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG2:
Det er skader på renner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2:
Det er nedbøyning i yttertaket.
Det er manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen.
Insektsnetting bør monteres. Manglende Insektsnetting kan gi adkomst til insekter, fugler mm.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein, Pappshingel

Hovedtaket består av betongstein.
Overbygget til markterrasse, spisestue er tekket med pappshingel.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tekkingen til overbygget til markterrasse, spisestue ble utført i 2024 av borettslaget etter opplysning i fra eier.
Tekkingen på hovedtaket er fra byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Manglende faglig god utførelse på avslutting av pappshingel mot yttervegg/kledning.

Beskrivelse:
Tekkingen til overbygget til markterrasse, spisestue ble utført i 2024 av borettslaget etter opplysning i fra eier.
Tekkingen på hovedtaket er fra byggeår.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Ihht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
Manglende faglig god utførelse øker risikoen for utettheter og gir usikker fremtidig funksjon.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-2

TG2:
Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

1 etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.13 Ildsted/Skorstein: Vedovn stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-3

TG3:
Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud etter kontroll i 2024.

Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer må påregnes da det er fyringsforbud. Ytterligere tiltak forhøres med styret.
Prisestimatet gjelder utbedring av fyringsforbudet. Kostandene kan påløpe og dermed dyrere enn oppsatt pris.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

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-2

TG2:
Eldre kjøkken med moderiseringsbehov.

Beskrivelse:
Hvitevarer er er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminatgulv med flismønster, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
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
Takhøyder måles til: 2. etasje: Soverom: 2,39-1,75m Bad: 2,16-1,74m Gang: 2,38m 1. etasje: Toalettrom: 2,40m Stue: 2,40m Kjøkken: 2,39m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er brannslukkingsapparat i boligen.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er slitasje/skader på overflater. Beskrivelse: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og varmekabel (eiers opplysning), Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg. Utstyrt med gulvstående wc og naturlig avtrekk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det må påregnes oppussing av overflater.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Løse håndløper. Bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Overflatebehandling anbefales.	

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i vindfang via luke. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert i vindfang/luke. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke i vindfang.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i vindfang.
Kursfortegnelse er på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Feste kabler tilstrekkelig anbefales.

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	

6.22 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Rustvann rundt koblinger.
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.24 Våtrom: Bad 2 etasje



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 3 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling Lys i himling. Reflektorovn. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps. Veggskap med speil. Lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Bereder.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.25 Øvrig: Utvending trapp, markterrasse spisestue.

Beskrivelse
Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2:
Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

6.26 Øvrig: Carport/bod

Beskrivelse

Carport:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Deler av undertakplater er løse.

Bod:
Det registreres vepsebol i undertaket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Carport:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Deler av undertakplater er løse.

Bod:
Det registreres vepsebol i undertaket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

6.27 Øvrig: Overflater (gulv, vegger og tak)

Beskrivelse

Det er slitasje/skader på overflater.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Det er slitasje/skader på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes oppussing av overflater.

6.28 Øvrig: Utstikk over inngangsparti

Beskrivelse

Deler av takkonstruksjonen er værslitt.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Deler av takkonstruksjonen er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takutstikk fungerer med registrert avvik, men bør holdes under oppsyn.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

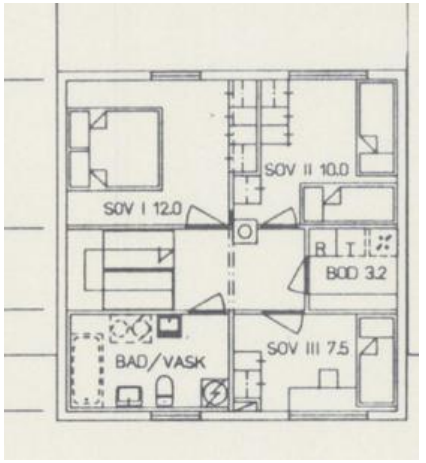
6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

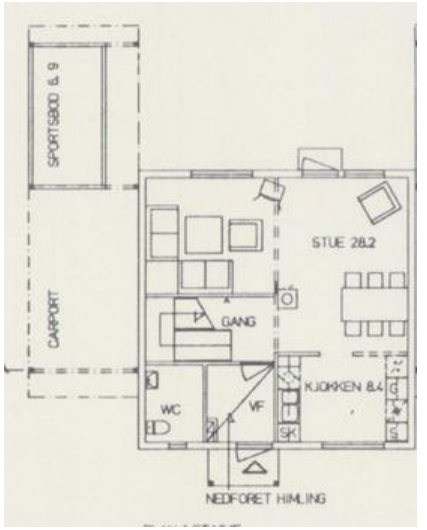
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



1. etasje



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0253/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Piggsoppveien 71, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Christer Bj. Engelstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tore Sørum

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Peisen fikk ikke godkjenning i okt 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Ikke godkjent ved kontroll i oktober 24. Rapport kan oversendes fra BRE

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Alle vinduer skal byttes etter salget. Dekkes av brl

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Er et seniorlån som skal innfris etter salg

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Vinduer skal byttes etter salg og kan settes inn før overtagelse.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

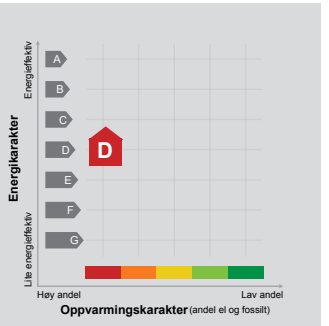
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0253/25

ENERGIATTEST

Adresse	Piggsoppveien 71
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	536
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150717167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103782
Dato	08.04.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

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

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Piggsoppveien 71	150717167	H0101	0	0	118

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	96 m²
Areal tak	84 m²
Areal gulv	74 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	278 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,42 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.9.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	118,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	184,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 491 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 725 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 491 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 491 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 491 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Marte Marie Forberg

8425409 520/1122 04.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.25

Boligselskap:	520 Vallerudtoppen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.919.647
Andelseier:	Tore Sørum
Leieobjektnr:	1122
Adresse:	Piggsoppveien 71, 1476 RASTA
Andelsnummer:	118
Borettsinnskudd:	kr 472.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/vallerudtoppen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 1294206.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Økning felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 20 % fra juni 2025 for å balansere økonomien.
- Låneopptak: Styret har 13.03.2025 søkt lån stort kr 2 455 175 tilsvarende prosjektkostnaden for vindusutskifting i 2024.
- Større vedlikehold: Ingen store prosjekter. Prosjekt utskifting av vinduer, dører og takvinduer over driften forsetter
- Garasje følger leiligheten: Det følger én garasjeplass til alle boliger (fellesgarasjer eller enkelt garasjer/carport)
- Parkering følger leiligheten: Det er mulig å søke trafikkutvalget om ekstra parkeringsplass ute etter evt. ventelister (følger da IKKE boligen ved salg)
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Nøkler til p-hus kan bestilles hos styret
- Bod følger leiligheten: Nei
- Kabel-TV/bredbånd: Telia. Dekoder/utstyr skal følge leiligheten ved salg
- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/vallerudtoppen

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208125346	A	6.156.649,-	21 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS05-98208526847	A	8.402.788,-	29 år 11 md.	12		Flyt	5,96%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.523,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.473,-
Kabel-tv	50,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	81,-	6.808,-	0,-	116.181,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet per 01.04.25:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208125346	51.425,-	341,-
* OBOS05-98208526847	70.183,-	405,-

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.

Kontaktinformasjon:

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

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Obos V/erik Braathen Pb. 89 Tveita, 617 OSLO, e-post: erik.braathen@obos.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Vallerudtoppen borettslag org nr 950 919 647
vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 2006
med endringer 8. mai 2008, 19. mai 2011, 28. mai 2013 og 25. mai 2021 og 19. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets 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 husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av lader og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(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 innvendig og utvendig slikt som dører og vinduer, ytterdør, ettermonterte takvinduer, rør, vannrør inkl. stoppekran, sikringsskap fra og med første hoved-sikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater inkl. ventilasjonsanlegg og innvendige f later. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold omfatter også alt renhold og maling av utvendig fasader, treverk, boder, verandaer, vinduer og dører.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som, rør, vannrør inkl. stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater inkl. ventilasjonsanlegg, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av terrasser, platting, gjerder etc.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger inkl. påbygg, opprinnelige boder, balkong/altan og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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, takvinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, verandaer, 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) Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felles-kostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENREGLER FOR VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 21.05.1991
og med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.05.93, 31.05.94,
31.05.95, 28.05.96, 12.05.04, 08.05.08, 29.05.12, 12.05.15, 15.05.2018 og 19.05.2022.

Hvorfor husordensregler?

Når vi bor i et borettslag, bor vi som regel tettere på hverandre enn det vi hadde gjort i en privat småhusbebyggelse. Det betyr større krav til fleksibilitet og omtanke hos hver enkelt av oss, og vi kan ikke fungere som gode naboer uten at vi tar hensyn til hverandre.

I et borettslag er alle likeverdige - enten de bor i liten eller stor bolig, rekkehus eller enebolig. Som det samfunn et borettslag er kan vi ikke regne med at alt ordner seg av seg selv - vi må har leveregler, visse påminnelser slik at vi ikke foretar oss ting som går ut over andre. Disse leveregler kaller vi husordensregler. Det er borettslagets generalforsamling som vedtar disse.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettshavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. Det er ikke mulig å få med alle tenkelige forhold i et slikt regelverk. Her må vi vurdere ut ifra hovedintensjonen - å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø - selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.

Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft.

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

Det er i disse husordensregler lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet er forsøkt bevart.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke som bolig og uteareraler på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglenes bestemmelser må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamlingen.

1. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN:

Musikkanlegg, radio, TV og video bør ikke har en slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter. Vær spesielt oppmerksom på at basslyder i moderne musikkanlegg kan bære langt og lett trenge inn gjennom vegger til naboer.

Snekring, hamring o.l., samt bruk av støyende verktøy eller redskap (drill, slipemaskin, sag, motorgressklipper...) bør ikke finne sted før kl. 7 og ikke etter kl. 20 på vanlige hverdager - dog ikke etter kl. 16 på lørdager eller dager før høytids- og helligdager. På søndager bør slik virksomhet ikke finne sted før kl. 10 og ikke etter kl. 16. På høytids- og helligdager bør slik virksomhet overhodet ikke finne sted.
Generelt skal det være ro i leiligheten mellom kl. 22 og kl. 7.

Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør de nærmeste naboer varsles om dette på forhånd.

2. VENTILASJON.
Alle leiligheter har ventilasjon basert på mekanisk avtrekk. Hver leilighet har egen avtrekksvifte med avtrekk fra bad/wc og kjøkkenhette. Reguleringsbryter er plassert på kjøkkenhetten. Fra den styres viften i 3 hastigheter. Kjøkkenhetten inneholder også et spjeld som stenger/åpner for avtrekk over komfyr.

Ventilasjonsåpningene over vinduene må alltid være åpne for at anlegget skal fungere tilfredsstillende.

Bortsett fra ved **helt ekstraordinære omstendigheter,** skal viften alltid enten gå i posisjon 1, 2 eller 3. Posisjon 1 tilsvarer nødvendig grunnventilasjon. Posisjon 2 brukes om dagen og ved dusjing/bading. Posisjon 3 brukes når komfyren anvendes til matlaging (sammen med åpent spjeld i kjøkkenhetten).

Således kan en si at viften **aldri** skal stå i posisjon 0 (av). Unntaket er dersom det er problemer med kaldt pipeløp. Anlegget slås da av inntil pipeløpet er varmt og maks. trekk oppnådd. Husk deretter å sette anlegget i gang igjen.

Filterpannen i kjøkkenhetten holdes ren ved at den blanke metallplaten oppunder hetten tas ut og vaskes i varmt såpevann. Dette må gjøres regelmessig for å hindre at viftemotoren på loftet blir ødelagt.

3. SØPPEL.

Det er ikke anledning til å bruke de ordinære søppelcontainere til annet enn husholdningsavfall.

Alt avfall skal være forsvarlig innpakket og lukket før det legges i containeren. Kartonger, esker o.l. skal være brettet godt sammen slik at plassen i containeren blir best mulig utnyttet. Giftig eller eksplosjonsfarlig avfall (herunder "spesialavfall") må ikke kastes i containere.

Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor noen container eller andre steder på borettslagets uteområde. Dette er meget viktig for å unngå skadedyr.

4. TØRKING/LUFTING AV TØY.

Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørk og teppebanking til tider og på steder som er til minst sjenanse for naboene. Eventuelle tørkestativer må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene. Utendørs klestørk og teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytidsdager.

5. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE.

I klosettene må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene.
Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg.

Sluk på bad og vaskerom må holdes fritt for håravfall, sand eller annet som kan tette sluket.

Ved lengre fravær (ferie m.m.) i kuldeperioder må det påsees at leiligheten holdes oppvarmet slik at frostsprengning unngås.

6. FELLESANTENNEANLEGGET.

Fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet på denne type anlegg. Eventuelle inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. (Feil utstyr/ukyndig inngrep kan medføre forstyrrelser i mottakerforholdene - ikke bare for en selv, men også for naboene).

Til hver leilighet følger to tilkoblingskabler til hhv. radio og fjernsyn. Disse følger leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting.

Ved feil på antenneanlegget må den enkelte beboer selv kontakte kabelselskapet (Janco Kabel TV a/s - tlf. 68 23 00). Det anbefales å undersøke hos naboen først slik at den eliminerer muligheten for at feilen ligger i eget tilkoblet utstyr.

Private antenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke.

7. BRUK AV FELLESOMRÅDENE.

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkelte leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene og verne om tilsådd og beplantet område.

Store inngrep i fellesareal når det gjelder felling av trær eller busker, skal godkjennes av styret i forkant.

Uten generalforsamlingens samtykke med kvalifisert flertall kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde, hekk eller annet stengsel.
Lekestue, husker, sklie, basseng, trampoline, boder etc. kan ikke plasseres på fellesområde uten styrets skriftlige samtykke.

Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene.
Området rundt containerne må holdes rent og ryddig.

Foring av fugler og dyr må ikke medføre at mat blir liggende igjen på bakken. Skadedyr blir tiltrukket av matrester.

8. DUGNAD.

Borettslagets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder. Eksempel på dugnadsoppgaver: Stell av trær, busker og planter på fellesareal, rydding og renhold, enklere ytre vedlikehold som ikke krever fagkunnskaper m.m.

Det er viktig at alle som kan, deltar i slike fellesdugnader. Dess mindre arbeid som må settes bort til andre, dess mer penger sparer vi.

9. TRAFIKK OG PARKERING.

Trafikk og parkering for eiendommen Vallerudtoppen Borettslag, g.nr. 99. br.nr. 535/536 håndheves etter privatrettslige regler nedfelt i husordensreglene, vedtatt av generalforsamlingen 12.05.2004 med endringer 08.05.2008.

Borettslages styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve regelverket. Overtredelse er å anse som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Nødvendig nyttetrafikk til de enkelte boligene skal foregå med stor grad av aktsomhet og i gangfart.

For boliger i Piggsoppveien, Kantarellveien, Steinsoppveien og Røyksoppstien gjelder følgende:

Hensetting av motorkjøretøy i disse veiene ut over 15 minutter er ikke tillatt. Unntak kan være lasting/lossing, bilvask, og lignende, forutsatt at man oppholder seg ved bilen.

Kjøretøyet skal ikke hensettes slik at det stenger for fri ferdsel, f.eks. utrykningskjøretøyer, snørydding og annen nyttetrafikk.

Det er heler ikke lov å parkere bil på området tilhørende egen bolig, unntatt i Piggsoppveien der det er opparbeidet 2 – 3 parkeringsplasser i oppkjørselen til den enkelte bolig. Opparbeiding av nye p-plasser må styrebehandles.

For alle med 1 bil, skal parkering skje på reservert plass i garasjehuset. For andelseiere med flere biler eller spesielle parkeringsbehov, f.eks. biler over 3600 kg., campingvogn og tilhenger, skal parkering skje på anviste og nummererte plasser ute, etter avtale med styret. Hensetting av uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom er primært ikke tillatt.

Gjesteparkering er i utgangspunktet forbeholdt borettslagets gjester. Dog kan den enkelte andelseier korttidsparkere i inntil 2 timer/døgn på hverdager. All unødig tomgangskjøring er forbudt.

Borettslaget kan, for eiers regning, taue bort biler som ikke står på oppmerkede plasser, tilhengerutstyr og biler tilhørende beboere som står over den lovlige tiden på gjesteparkeringene.

10. LADING AV LADBAR MOTORVOGN/KJØRETØY

a. 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.
b. Følgende gjelder for andelseiere med plass i fellesgarasjer:
c. 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.
d. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnad for bruk av ladepunkt, samt kostnaden ved vedlikehold av ladepunktet.
e. Kostnaden for etablering av infrastruktur skal deles på den enkelte andelseier med garasjeplass, og skal etterbetales når ladepunkt bestilles. Ladeboks faktureres direkte fra installatør.
f. Etablert ladeplass følger boligen.

11. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

Borettslagets styre er gitt fullmakt til å velge reaksjonsform overfor aktuelle utøvere dersom borettslagets eiendom eller eiendeler blir skadet.

Bygningsskader meldes styret ved et av styremedlemmene.

12. UTEGRILLING.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Grillen må alltid ha tilsyn når den er i bruk. Vær oppmerksom på brannfaren ved f.eks. velt av grillen.

13. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN.

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Godkjenning av framleie gis for ett år av gangen. Et framleieforhold kan maksimalt ha 2 års varighet.

Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forholdene i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for brudd på husordensreglene.

Alle søknader og spørsmål om framleie skal stilles til OBOS v/Tveita Distriktskontor (tlf. 22 98 14 60).

14. DYREHOLD.

Det er tillatt å anskaffe hund under forutsetning av at vedkommende beboer undertegner en spesiell erklæring som tillegg til leiekontrakten. Erklæringen oversendes styret.
Alle husdyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom.

15. FYRVERKERI.

Det er ikke tillatt med opptenning av fyrverkeri så vel pinnestyrte eller bakkebatteri i hager, gangveier, på eller ved parkeringsplasser. Dette for å forhindre skade på personer, bygninger og kjøretøy.Det henstilles derfor for eventuell oppskyting av bakkebatteri at dette gjøres på steder henvist av styret. Pinnestyrt fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets eiendom. For øvrig er vedkommende som betjener oppskyting av fyrverkeri selv ansvarlig for bruken av dette.

16. FARGEKOMBINASJONER.

På ordinær generalforsamling 29.05.2012 ble følgende fargekoder på husene vedtatt:

- Jotun Labrador 1434 (en mørk grå farge)
- Jotun Kontur 1378 (en mellomgrå farge)
- Jotun Antikkhvit (den som er i borettslaget i dag, fargenummer 343)
- Møner og rundt vinduer skal være bommulshvit farge.

De nye fargene skal brukes etter hvert som behovet for beising oppstår og innføres gjennom en overgangsperiode på 10 års basis.

17. BALKONG- OG TERRASSE.

På ordinær generalforsamling 29.05.2012 ble det vedtatt at styret gis rett til å godkjenne balkonger som er av tilsvarende type som de som allerede eksisterer og utøve skjønn. Utbygger må uansett få dette godkjent hos kommunen.

Det ble også vedtatt at styret gis myndighet til å godkjenne enkle overbygg/tak over balkong/terrasse, som står i stil med husets fasade ellers. Disse overbyggene må også klareres med kommunen.

18. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER.
Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i dagspressen. Opplysninger gis også ved henvendelse til ekspedisjonen i OBOS.

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldte leiligheter innen borettslaget regnes fra innflyttingsdatoen. Innflyttingsdatoen er lik for alle som fikk tildelt leiligheten ved første innflytting borettslaget. Ved lik foretas loddtrekning.

Alle oppsigelser og søknader på ledigmeldte leiligheter formidles gjennom OBOS.

19. HENVENDELSER TIL STYRET.
Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet må skje skriftlig.

Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Alle beboere plikter å rette seg etter rundskriv fra styret.

20. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må levere skriftlig til styret. Borettslagets Generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

ERKLÆRING OM DYREHOLD.

Undertegnet som holder hund forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

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

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlate seg innenfor borettslagets område.

4. Hager og fellesarealer skal ikke benyttes som luftegård for dyr.

5. Dersom det 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 erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta i forbindelse med dyrehold.

Vallerudtoppen den:.....

Borettshaver:.....……

Adresse:.....……..

…….....…….
signatur

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 520
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLERUDTOPPEN 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, Steinerskolen Lørenskog.

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. Forslag om endring av vedtektene
8. Faglig vurdering av nærskogen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite
12. Valg av bomiljøutvalg
13. Valg av trafikkutvalg
14. Valg av uteområdeutvalg
15. Valg av representant til styret i Vallerud Akivitetspark

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLERUDTOPPEN 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.

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd kr 3 486 797) foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
2. Kommentarer.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 283 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 283 000.

Sak 7

Forslag om endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi må endre ordlyden i vedtektene når det gjelder ansvar etter endring på bygningsmasse og hvem som betaler egenandelen ved skade:

Paragraf 4-3 (2) dekker ansvar etter endring på bygningsmasse

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1.

MEN SE 5 -2 (5) her står i dag;

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

Styrets innstilling

For å unngå misforståelser og/eller å ha motstridende regler for hvem som skal dekke egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring ønsker Styret å rette opp tekst i vedtektene.

Forslag til vedtak

Teksten i §5-2(5) slettes og §4-3(2) gjøres gjeldende med teksten; Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1.

Sak 8

Faglig vurdering av nærskogen

Forslag fremmet av:
Marte-Marit Berntsen Aarvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er hugget mange trær i skogen vest for Steinsoppveien i løpet av de siste 15 årene. På samme måte som borettslaget noen ganger innhenter fagkompetanse for å få råd angående vedlikehold av bygningene våre,

kan det være klokt at borettslaget innhenter fagkompetanse for å få råd om vedlikehold av nærskogen vår. Nærskogen har en stor verdi for borettslaget, og bør forvaltes klokt så den holder seg sunn i mange år fremover.

Styrets innstilling

Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien var inntil 2023/ 2024 eid av OBOS og Vallerudtoppen BRL ble først i fjor eier av en del av denne skogen samt andre skogsområder rundt BRL (områder ble delt opp mellom de tilstøtende BRLene).

Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien har vokst fritt veldig lenge, trolig helt siden BRL ble etablert og mange trær har vokst seg veldig stor og tette slik det blir dårlig lysforholdene og dårlige vekstforhold for trærne fordi det ikke ble gjort noe stort de siste 30 årene.

Styret jobber med mandat fra GF for beboeren i en demokratisk modell, slik alle kan ytre sine ønsker. Styret beslutter utfra disse ønsker i henhold til mandat, vedtektene og husordensregler hva som er hensiktsmessig å gjennomføre av tiltak. Det er alltid en balanse mellom de som ønsker å bevare skogen og andre som ønsker mer lys. Samtidig må styret også vurdere evt. pengebruk for slike prosjekter siden vedlikehold av boligmassen som har kommet i årene har ført til en strammere økonomisk ramme.

Derfor ser styret det ikke som forsvarlig å bruke penger for en arborist når de økonomiske rammer er allerede veldig stramme og at skogsområdene kan vedlikeholdes godt med litt oversikt og planlegging.

Forslag til vedtak 1

Vallerudtoppen borettslag innhenter fagkompetanse som kan gi råd om forvaltning av nærskogen vest for Steinsoppveien.

Forslag til vedtak 2

Vallerudtoppen borettslag (styret) forvalter selv beplantning og trefelling på eiendom som borettslaget eier i tråd med mandat, vedtekter og gjeldende lover og regler.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og 3 styremedlemmer for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Synnøve Holen Husby og Laura Röhler Bjerke ble valgt for 2 år i 2024 og er i utgangspunktet ikke på valg. Synnøve Holen Husby har imidlertid trukket seg og det må velges nytt styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Christen Håholm-Tischbein

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Holstad
- Emil Røe Arnesen

- Terje Jenberg

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

- Therese Worren

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

- Hege Nilsen
- John Aarvik
- Knut Helge Remonuchamps Drivenes
- Marie Von Munthe Morgenstierne

Sak 10

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteen velges for 1 år og deres oppgave er å finne nye kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ann-Rita Huse
- Mona Christensen Lundberg
- Sigbjørn Myren

Sak 12

Valg av bomiljøutvalg

Bomiljøutvalget velges for 1 år av gangen og deres oppgaver er det sosiale i borettslaget.

Roller og kandidater

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

- Håkon von Hirsch
- Kaja Wennervold Pilar
- Lill-Aann Cordelia Olsen
- Malin Larsen

Sak 13

Valg av trafikkutvalg

Trafikkutvalget velges for 1 år av gangen og har ansvar for trafikk og parkering.

Roller og kandidater

Valg av 3 trafikkutvalgmedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trafikkutvalgmedlem:

- Erlend Husby
- Steinar Myrvold
- Stian Betten

Sak 14

Valg av uteområdeutvalg

Uteområdeutvalget velges også for 1 år og har ansvaret for uteområdet.

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Granberg
- Ina Thunes
- Laura Röhler Bjerke
- Morten Bjerke

Sak 15

Valg av representant til styret i Vallerud Akivitetspark

Vallerudtoppen Borettslag er en av eierne i Vallerud Aktivitetspark og vi må derfor velge representant med vara til styret i aktivitetsparken. Velges for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Mats Hvalby

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

- Eskil Skafle Hovland

Styrets Arbeid

Styret har i perioden fra forrige og frem til årets generalforsamling avholdt 11 styremøter og ett økonomimøte/regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret hatt jevnlig kommunikasjon i en felles chat-gruppe for å løse mindre anliggende med kortere behandlingstid.

Arbeidsoppgavene for styremedlemmene har vært fordelt på denne måten:

Christen - styreleder

Bjørn – nestleder, HMS, lekeplasser etc.

Synnøve – økonomi, dugnader, gjenvinning og avfallshåndtering

Olav – garasjeprosjekt fellesområder/Skandinavisk Utemiljø-avtale.

Terje – byggesøknader, stillas, bygningsmessig vedlikehold, kontrakter og utskiftning

Laura– avhjelper Terje på gjennomføring av vedlikehold og utskifting.

Lading av el-bil i borettslagets fellesgarasjer

Ladeløsning ble etablert våren 2019.

I januar 2025 ble leverandør byttet fra Electric Freeway til Wattif på grunn av manglende støtte for ny teknologi hos tidligere leverandør. Det var allerede en del nyinnkjøpte ladebokser som ikke fikk ladet. Byttet av leverandør av ladeløsningen medførte en del nedetid og det ble klart at dette ikke var så problemfritt som det ble forespeilet styret ved inngåelsen av avtalen. Styrets representant har lagt ned mye arbeid i saken, og lading har nå fungert bra siden påsken.

Styret har også en pågående prosess for å teste ut nye ladebokser som skal kunne brukes i systemet. Nye ladebokser blir så bestilt etter brukerbehov. Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Styret.

Vedlikehold

Styrets hovedfokus i perioden har vært på kostnader og utførelse i forbindelse med bestilling og utskifting av vinduer og dører i borettslaget – en prosess som har vært pågående over flere perioder. Det har blitt klart for styret at tidligere leverandør Brandbu Bygg Service ikke har vært konkurransedyktige på pris, og etter at deres engasjement var ferdigstilt har det blitt inngått ny leverandøravtale med Java Entreprenør AS der avtalen også kan benyttes med samme priser av beboerne. Det er også inngått en avtale med Partner Elektro AS, og en avtale med rørlegger er nært forestående. Avtalene annonseres via Vibbo fortløpende.

På grunn av stort arbeidspress har styret ikke rukket å gi tilbakemelding på fjorårets innmeldte saker, men dette vil bli fulgt opp av nytt styre i løpet av juni 2025.

Styret minner om egen vedlikeholdsplikt samt informasjonsplikt til styret dersom man oppdager skader eller ting som kan utvikle seg til skader.

Økonomi

Styrets vurdering av borettslagets økonomi er at denne fremdeles er under sterkt press, og en formidabel innsats er lagt ned i nye leverandøravtaler samt holde kostnadene nede på vedlikehold og utskifting i borettslaget etter

sommeren 2024. Hovedkostnadene for vindusbytte i 2024 er konvertert til lån, borettslagets totale lånebelastning er nå i størrelsesorden Kr 14 600 000 og budsjettet er fremdeles stramt. For å bringe balanse i budsjettet besluttet styret å øke fellesutgiftene med ca 20% fra 01.06.2025.Kostnadsdriverne fremgår av budsjettet.

Hageavfall

I tidligere år har vi hatt hageavfallscontainer stående i sommerhalvåret. Dette tilbudet er såpass populært at styret har besluttet å gjennomføre dette også i 2025. Et ryddig nabolag er et hyggelig nabolag og styret ønsker at alle tar et tak for å holde det ryddig og pent rundt oss.

Lekeplasser

Lekeplassene er kontrollert av fagkyndige i 2024 og det er sist byttet sand på dugnadene samme år. Alle alvorlige avvik fra Norsk Standard på Lekeplassene er lukket.

Dugnader

Årets dugnader vil primært bli benyttet til rydding av buskas og tynning av trær i nærstående grøntområder/friområder samt fjerning av søppel.

Trafikk

Trafikkutvalget har bestått av Erlend Huseby, Steinar Myrvold og Stian Betten.

Trafikkutvalget ber beboerne om å gi tilbakemelding dersom de har parkeringsplasser som står ubenyttet. Alle i Piggsoppveien har carport. De resterende har garasjeplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget kan ha ledige parkeringsplasser som fordeles etter behov. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med trafikkutvalget.

Bomiljøutvalget

Bomiljøutvalget har bestått av Kaja Wennewold Pilar og Anders Fredrik Raaer (inntil han flyttet) og har bistått med servering ved dugnader samt arrangert julegrantenning. Utvalget ønsker seg flere medlemmer, ta kontakt med styret dersom du kunne tenke deg å bidra!

Uteområdeutvalg

Uteområdeutvalget har bestått av Morten Bjerke, Elisabeth Granberg , Alexander Hannevig-Larsen og Laura Röhler Bjerke

Uteområdeutvalget bistår styret i spørsmål rundt beplantning og ivaretakelse av grøntområdene i borettslaget samt utfører tiltak etter godkjenning i styret. Uteområdeutvalget har blant annet sørget for beplantning av skråningen ned mot gjesteparkeringen.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2023	Gjennomført Radonmåling (avventer resultat). Rehabilitering av garasjehuset.
2022	Asfaltering.
2021	Feiing av alle piper og utbedret mangler. Ny avtale for oppgradering av kabel-TV og internett. Bygging av ny lekeplass for de minste. Skifte av utslitte garasjeporter og nytt åpningssystem. Nytt avfallssystem. Drenering av fellestomta/akebakken. Overtatt vedlikeholdsplikt for tilbygg og takvinduer.
2020	Total gjennomgang av OBOS Prosjekt. Nytt dekke på gjesteparkering for å tette lekkasje i garasjen under. Belysning mørke områder i borettslaget. Utbedret vanninnsig i Piggsoppveien.
2019	Ladeløsning el-bil fellesgarasjer. Delvis skifte av kledning, vinduer og dører.
2018	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2017	Utbedring vanninnsig i Piggsoppveien 84.
2015	Utbedring vanninnsig i Røyksoppstien 6 - 8.
2014	Diverse skifte av vinduer og terrassedører.
2013	Utbedring av dreneringsskade.
2011/12	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2010	Styret fornyet alle brannslukkere og brannvarslere i alle boliger.
2006/07/08	Utskifting av ventilasjonsanlegg.
2004	Fullført montering av heldekkende pipebeslag på alle boliger.
2003	Takstiger, kabel-TV anlegg, totalrenovert grøntområde, nye pipebeslag.
2002	Rømningsveier i fellesgarasjen.
2001	Oppgradert styrebrakke, elektriske garasjeporter, belysning forretningstomta.
2000	Asfaltering, ny styrebrakke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettert. Årsaken er posten Andre inntekter hvor det var budsjettert med bruk av miljømidler fra OBOS, men disse er ikke tatt ut i 2024 (utsatt til 2025).
- Totale driftskostnader er høyere enn budsjettert. Det skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold og at det er foretatt større utskifting av vinduer som er slitte og utgått på tid.
- Finanskostnader er også høyere enn budsjettert og skyldes opptak av lån i 2024, samt høyere rentenivå enn forventet.

Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Disponible midler

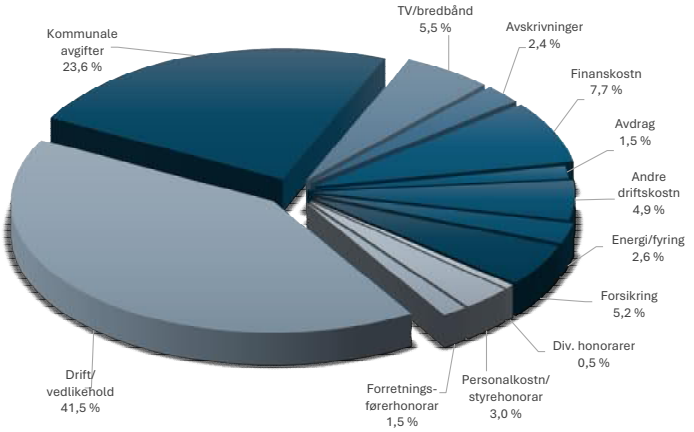
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjør kr 1 148 168 pr. 31.12.2024 (mot kr 623 288 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Eksempelvis gikk over 40 % til vedlikehold og ca. 23 % til kommunale avgifter i 2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er satt av kr 1,8 millioner til ordinært vedlikehold, utskifting av vinduer og dører, panel (tar først det som ligger på lager) og balkonger.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 13 % i 2025 (mot 10 % året før).

Kommunale avgifter

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

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

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

Regjeringen foreslår i framlagt statsbudsjett for 2025 å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 % til 15 %. Før forslaget trer i kraft må det utarbeides forskrifter til forslaget, som må på høring. Regjeringen tar sikte på at den reduserte satsen kan gjelde fra 1. mai 2025. Satser som foreslås i denne saken er i tabellene presentert inklusive 25 % merverdiavgift. I kommentarfeltet til det enkelte gebyr fremkommer hva gebyret inklusive 15 % merverdiavgift vil være. Dersom merverdiavgiftssats reduseres fra 25 % til 15 % vil dette bety følgende endring i avgiftsnivået:

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og er basert på økning en nødvendig økning av de ordinære felleskostnader med 20 % fra juni 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallertudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallertudtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 regnskapsførerselskap

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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

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.		**-4 555 739**	**210 090**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 486 797	-8 341 924
Tilbakeføring av avskrivning	14	251 771	251 771
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-71 736
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 000 000	6 408 907
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 996	-3 008 935
Innsk. øremerk. bankkto		-6 993	-3 912
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 597 985**	**-4 765 829**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**-1 957 754**	**-4 555 739**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		152 890	1 321 807
Kortsiktig gjeld		-2 110 644	-5 877 545
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**-1 957 754**	**-4 555 739**

VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 719 832	6 288 840	6 729 000	7 623 000
Ladeinntekter EL-bil		224 917	203 653	200 000	200 000
Andre inntekter	3	7 375	1 790	185 000	185 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 952 124**	**6 494 283**	**7 114 000**	**8 008 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 903	-32 430	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-283 000	-230 000	-230 000	-283 000
Avskrivninger	14	-251 771	-251 771	-283 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-161 860	-153 715	-162 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-22 464	-217 657	-50 000	-50 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-4 406 226	-9 591 370	-2 500 000	-1 800 000
Forsikringer		-549 480	-501 782	-550 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-2 507 874	-2 084 188	-2 530 000	-2 445 000
Energi/fyring		-272 886	-287 015	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-587 390	-557 922	-600 000	-605 000
Andre driftskostnader	10	-516 133	-507 234	-450 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 633 613**	**-14 449 709**	**-7 730 000**	**-7 048 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 681 488**	**-7 955 426**	**-616 000**	**960 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 737	17 634	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-815 045	-404 132	-454 000	-750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-805 308**	**-386 498**	**-449 000**	**-745 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 486 797**	**-8 341 924**	**-1 065 000**	**215 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 486 797	-8 341 924		

VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	99 401 021	99 401 021
Tomt		6 859 915	6 859 915
Andre varige driftsmidler	14	1 181 403	1 433 174
Miljøbankkonto, øremerket		217 233	184 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**107 659 572**	**107 878 778**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		150 667	146 848
Sparekonto OBOS-banken		2 223	1 174 959
SUM OMLØPSMIDLER		**152 890**	**1 321 807**
SUM EIENDELER		**107 812 463**	**109 200 584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		37 969 604	41 456 400
SUM EGENKAPITAL		**37 981 604**	**41 468 400**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 171 531	6 331 527
Borettsinnskudd	16	55 343 000	55 343 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	205 684	180 112
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 720 215**	**61 854 639**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		134 487	164 868
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 972 307	5 668 663
Påløpte renter		3 850	33 082
Påløpte avdrag		0	10 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 110 644**	**5 877 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 812 463**	**109 200 584**
Pantstillelse	18	69 643 000	67 843 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.03.2025
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Christen Håholm Tischbein /s/ Bjørn Holstad /s/ Synnøve Holen Husby /s/

Laura Röhler Bjerke /s/ Olav Benjamin Ryan /s/ Terje Jenberg /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 273 432
Vedlikeholdstillegg	374 400
Kabel-TV	72 000
Garasjer (ikke utleid)	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 728 832**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjer (ikke utleid)	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 719 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	7 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 903
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 903**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 283 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 219, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-12 076
Garasjehus - Tekka Byggeadministrasjon AS	-10 388
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 464**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vinduer/dører - Brandbu Byggservice AS	-2 221 031
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 221 031**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 948 849
Drift/vedlikehold elektro	-49 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 347
Egenandel forsikring	-35 000
Kostnader dugnader	-23 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 406 226**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vannavgift	-867 077
Avløpsavgift	-937 050
Feieavgift	-66 999
Renovasjonsavgift	-636 747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 507 874**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-91 385
Diverse leiekostnader/leasing	-40 277
Snørydding	-331 456
Gressklipping	-27 674
Andre fremmede tjenester	-3 750
Trykksaker	-36
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 219
Andre kontorkostnader	-1 259
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 940
Velferdskostnader	-1 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-516 133**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 215
SUM FINANSINNTEKTER	**9 737**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-375 353
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-134 092
Renter på leverandørgjeld	-247
Renter og provisjon på kassekreditt	-305 353
SUM FINANSKOSTNADER	**-815 045**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1989	99 641 021
Avgang 1992	-240 000
SUM BYGNINGER	**99 401 021**

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.535, 536 og 648.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2021	768 204	
Avskrevet tidligere	-329 229	
Avskrevet i år	-109 743	
		329 232
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 420 283	
Avskrevet tidligere	-426 084	
Avskrevet i år	-142 028	
		852 171
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 181 403**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-251 771**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-6 408 907	
Nedbetalt tidligere	77 380	
Nedbetalt i år	129 099	
		-6 202 428
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	30 897	
		-5 969 103
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 171 531**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-55 343 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-55 343 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-205 684
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-205 684**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	12 171 531
TOTALT	**67 514 531**

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

Bygninger	99 401 021
Tomt	6 859 915
TOTALT	**106 260 936**

NOTE: 19
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er kassakreditt, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950919647
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Steinerskolen Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 møteleder ikke velges eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Stian Alstad Haug foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd kr 3 486 797) foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 283 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 283 000.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Forslag om endring av vedtektene

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene når det gjelder ansvar etter endring på bygningsmasse og hvem som betaler egenandelen ved skade.

Pkt. 4-3(2) lyder:

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

Følgende foreslås lagt til pkt. 4-3(2):

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1.

Følgende foreslås fjernet:

Pkt. 5 -2 (5) foreslås slettet:

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1 legges til pkt. 4-3(2). Pkt. 5-2(5) slettes.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Faglig vurdering av nærskogen

Fremmet av: Marte-Marit Berntsen Aarvik

Det er hugget mange trær i skogen vest for Steinsoppveien i løpet av de siste 15 årene. På samme måte som borettslaget noen ganger innhenter fagkompetanse for å få råd angående vedlikehold av bygningene våre, kan det være klokt at borettslaget innhenter fagkompetanse for å få råd om vedlikehold av nærskogen vår. Nærskogen har en stor verdi for borettslaget, og bør forvaltes klokt så den holder seg sunn i mange år fremover.

Styrets innstilling
Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien var inntil 2023/ 2024 eid av OBOS og Vallerudtoppen BRL ble først i fjor eier av en del av denne skogen samt andre skogsområder rundt BRL (områder ble delt opp mellom de tilstøtende BRLene).

Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien har vokst fritt veldig lenge, trolig helt siden BRL ble etablert og mange trær har vokst seg veldig stor og tette slik det blir dårlig lysforholdene og dårlige vekstforhold for trærne fordi det ikke ble gjort noe stort de siste 30 årene.

Styret jobber med mandat fra GF for beboeren i en demokratisk modell, slik alle kan ytre sine ønsker. Styret beslutter utfra disse ønsker i henhold til mandat, vedtektene og husordensregler hva som er hensiktsmessig å gjennomføre av tiltak. Det er alltid en balanse mellom de som ønsker å bevare skogen og andre som ønsker mer lys. Samtidig må styret også vurdere evt. pengebruk for slike prosjekter siden vedlikehold av boligmassen som har kommet i årene har ført til en strammere økonomisk ramme.

Derfor ser styret det ikke som forsvarlig å bruke penger for en arborist når de økonomiske rammer er allerede veldig stramme og at skogsområdene kan vedlikeholdes godt med litt oversikt og planlegging.

✕ **Ikke vedtatt. Utsettelsesforslag ble fremmet og dette ble vedtatt mot 14 stemmer. Styret innhenter pris på fagkompetanse og hvor ofte fagkompetansen skal innhentes.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vallerudtoppen borettslag innhenter fagkompetanse som kan gi råd om forvaltning av nærskogen vest for Steinsoppveien.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Vallerudtoppen borettslag (styret) forvalter selv beplantning og trefelling på eiendom som borettslaget eier i tråd med mandat, vedtekter og gjeldende lover og regler.

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og 3 styremedlemmer for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Synnøve Holen Husby og Laura Röhler Bjerke ble valgt for 2 år i 2024 og er i utgangspunktet ikke på valg. Synnøve Holen Husby har imidlertid trukket seg og det må velges nytt styremedlem for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christen Håholm-Tischbein

Følgende stilte til valg:
Christen Håholm-Tischbein

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Emil Røe Arnesen
Bjørn Holstad
Terje Jenberg

Følgende stilte til valg:
Emil Røe Arnesen
Bjørn Holstad
Terje Jenberg

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Therese Worren

Følgende stilte til valg:
Therese Worren

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Helge Remonuchamps Drivenes
Marie Von Munthe Morgenstierne
Hege Nilsen
John Aarvik

Følgende stilte til valg:
Knut Helge Remonuchamps Drivenes
Marie Von Munthe Morgenstierne
Hege Nilsen
John Aarvik

10. 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:
Bjørn Holstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Holstad

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Christen Håholm-Tischbein

Følgende stilte til valg:
Christen Håholm-Tischbein

11. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteen velges for 1 år og deres oppgave er å finne nye kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ann-Rita Huse
Mona Christensen Lundberg
Sigbjørn Myren

Følgende stilte til valg:
Ann-Rita Huse
Mona Christensen Lundberg
Sigbjørn Myren

12. Valg av bomiljøutvalg

Bomiljøutvalget velges for 1 år av gangen og deres oppgaver er det sosiale i borettslaget.

Bomiljøutvalgsmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håkon von Hirsch
Malin Larsen
Lill-Aann Cordelia Olsen
Kaja Wennervold Pilar

Følgende stilte til valg:
Håkon von Hirsch
Malin Larsen
Lill-Aann Cordelia Olsen
Kaja Wennervold Pilar

13. Valg av trafikkutvalg

Trafikkutvalget velges for 1 år av gangen og har ansvar for trafikk og parkering.

Trafikkutvalgmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Betten
Erlend Husby
Steinar Myrvold

Følgende stilte til valg:
Stian Betten
Erlend Husby
Steinar Myrvold

14. Valg av uteområdeutvalg

Uteområdeutvalget velges også for 1 år og har ansvaret for uteområdet.

Uteområdeutvalgmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Laura Röhler Bjerke
Morten Bjerke
Stefan Dalgren
Elisabeth Granberg
Ina Thunes

Følgende stilte til valg:
Laura Röhler Bjerke
Morten Bjerke
Stefan Dalgren
Elisabeth Granberg
Ina Thunes

15. Valg av representant til styret i Vallerud Akivitetspark

Vallerudtoppen Borettslag er en av eierne i Vallerud Aktivitetspark og vi må derfor velge representant med vara til styret i aktivitetsparken. Velges for 1 år.

Representant (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Hvalby

Følgende stilte til valg:
Mats Hvalby

Vararepresentant (1 år)
Følgende ble valgt:
Eskil Skafle Hovland

Følgende stilte til valg:
Eskil Skafle Hovland

Møtet hevet kl. 20:10

Protokollen godkjent av undertegnede:	Erik Braathen /s/ Møteleder	Stian Alstad Haug /s/ Protokollvitne

Utskriftsdato: 03.04.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	536	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Piggsoppveien 71, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 638 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980008
Navn	Søndre Vallerud og Rasta Skog

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9284/1980008_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 533 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4,
	Delareal 104 m^2 **Formål** Forretning

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1986003
Navn	Søndre Vallerud, felt B5 - Vallerudtoppen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7997/42-4-10_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 892 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 4 452 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 221 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 239 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 6 513 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 206 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 98 m^2 **Formål** Forretning

Id	1984001
Navn	Søndre Vallerud, felt B4 - Vallerudåsen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.1984
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Id	1992005
Navn	Piggsoppveien 11-23
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.1992
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

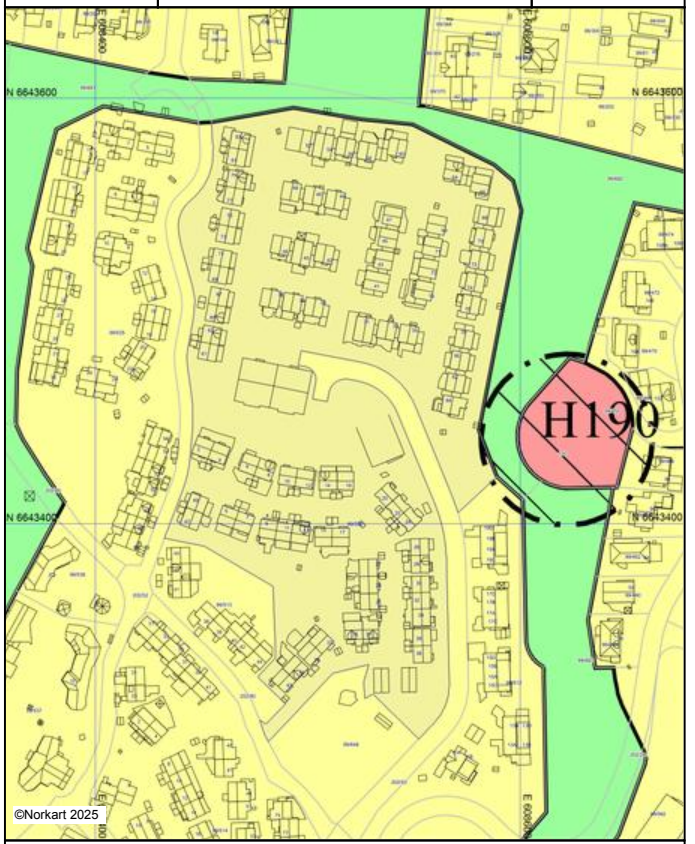
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/536
Adresse: Piggsoppveien 71
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

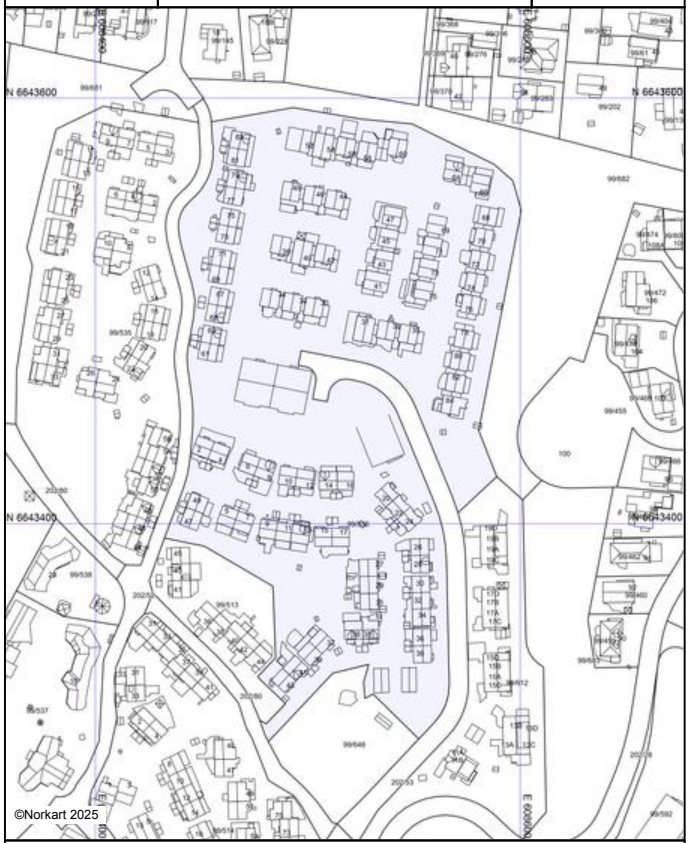
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 99/536
Adresse: Piggsoppveien 71
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

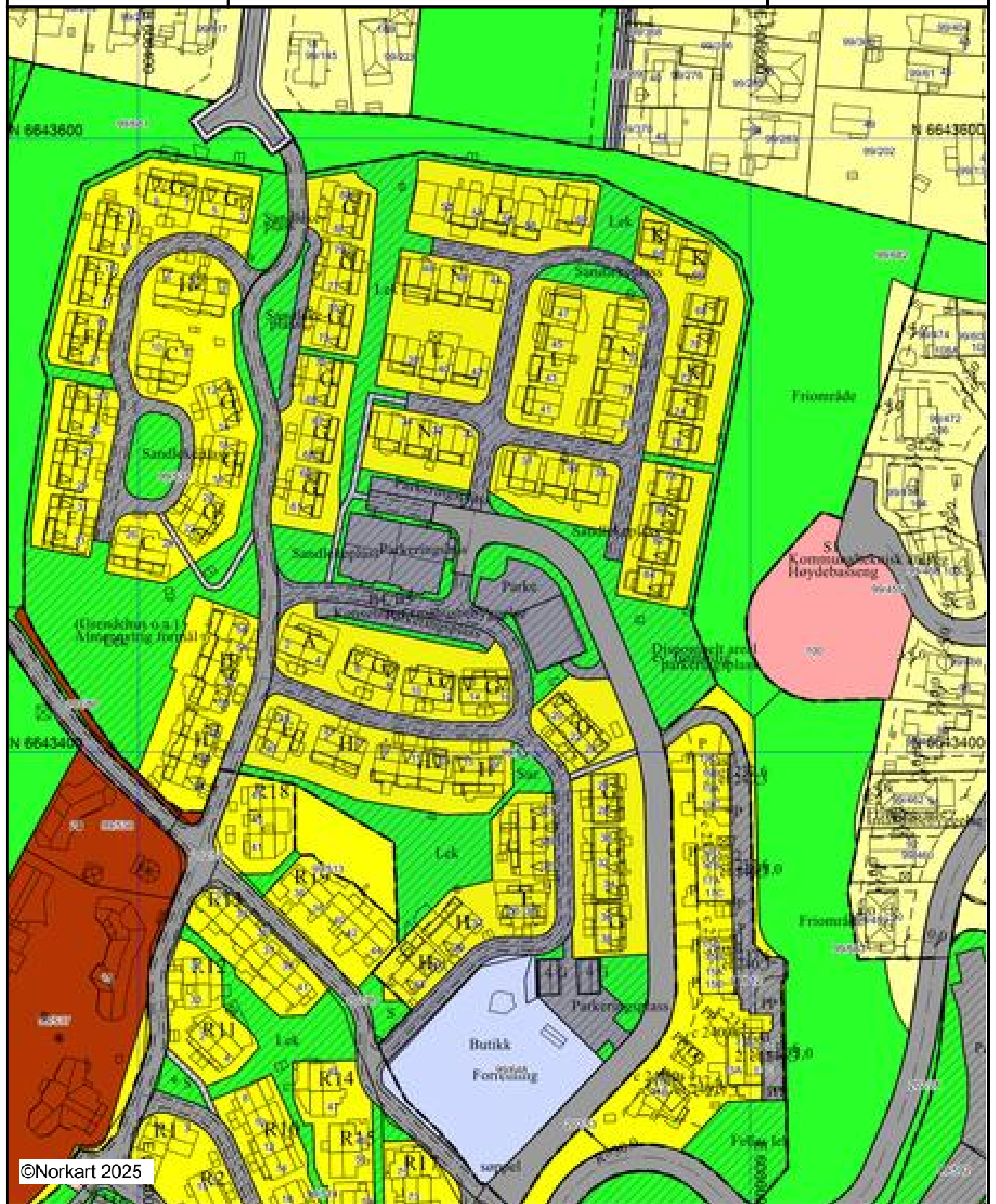
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/536
Adresse: Piggsoppveien 71
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

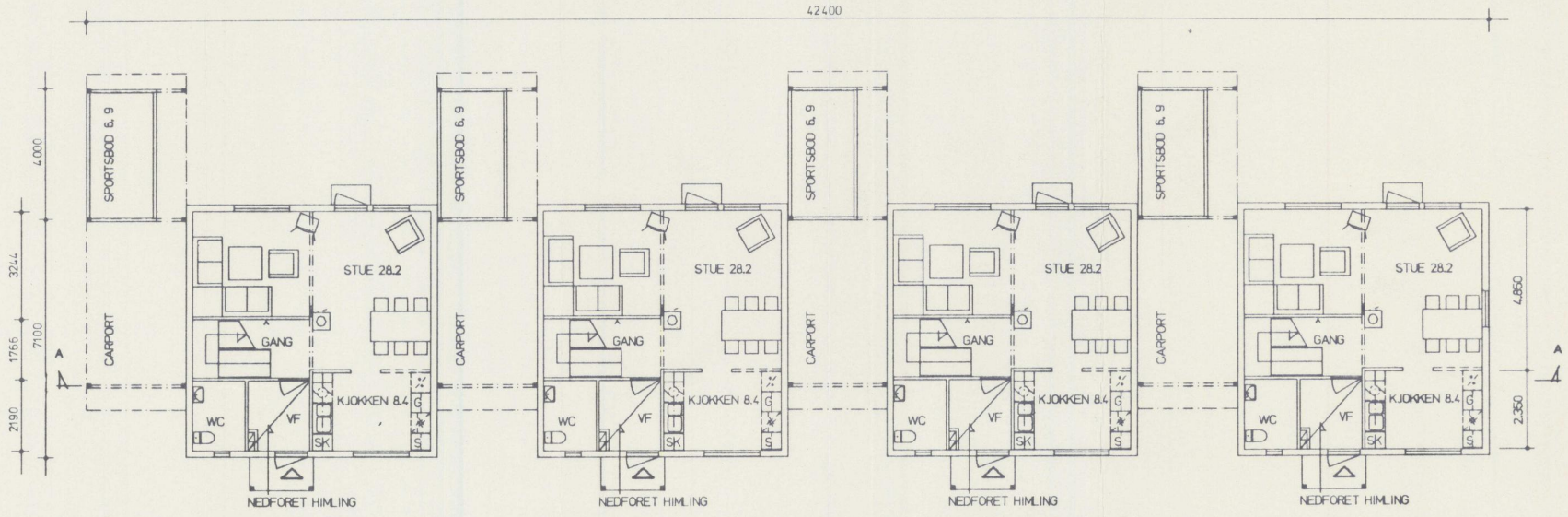
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Friområder
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltek
- Område for anlegg og drift av kommunaltek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

4511 23 DES. 1986



PLAN 1 ETASJE

NR.124 N+ NR.123 N+ NR.122 N+ NR.121 N1+

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
19/5 1987
Elaas

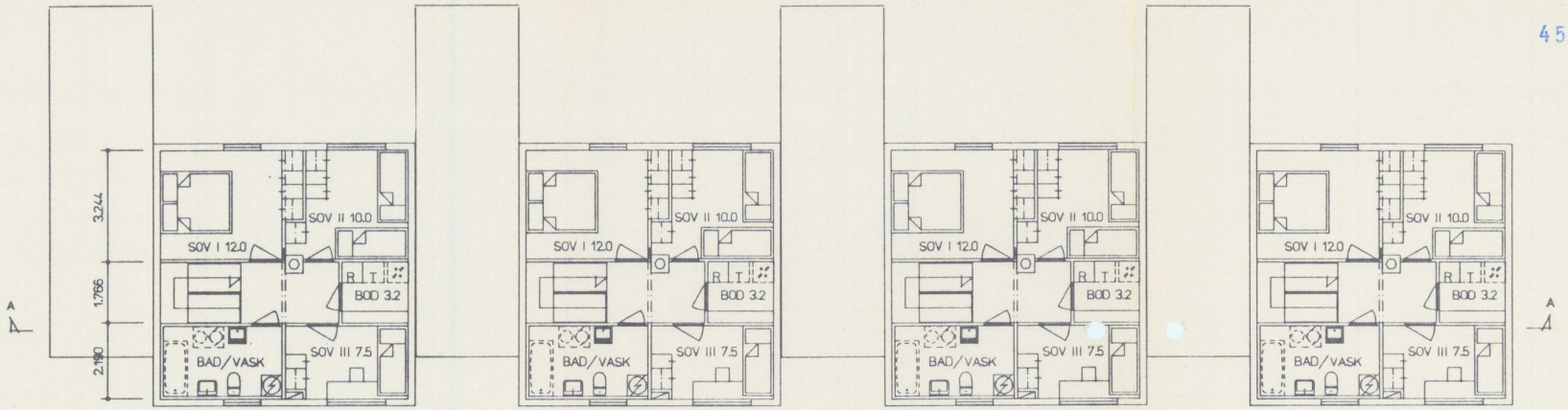
VALLERUDTOPPEN

HUSTYPE N+, N1+ PLANER

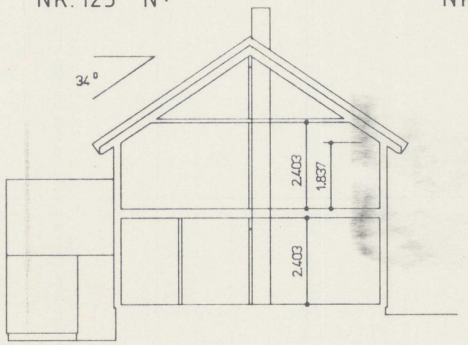
HUSREKKE 121, 122, 123, 124

BTA: 122	Mål: 1:100	MOELVEN 2391 Moelv FELTUTBYGGING 065 68000	
BRA: 111	Dato: 861201		
BA: 95	Sign: Y.S.	Prosjekt nr.: 1503	Tegn nr.: 177

4511 23 DES. 1986



PLAN 2 ETASJE NR. 124 N+ NR. 123 N+ NR. 122 N+ NR. 121 N1+



SNITT A-A

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
19/5 1987

VALLERUDTOPPEN

HUSTYPE N+, N1+ PLANER OG SNITT HUSREKKE 121, 122, 123, 124

BTA : 122	Mål : 1:100	MOELVEN	
BRA : 111	Date: 861201	2391 Moelv	FELTUTBYGGING 065 68000
BA : 95	Sign: T. S.	Prosjekt nr.: 1503	Tegn nr.: 178

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

1470 Lørenskog, RÅDHUSET

30. november 1988

Moelven Bygg-gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 99/536 TS/aaa

AD: PIGGSOPPVEIEN 69-71-73, GNR. 99 BNR. 536. FERDIGATTEST.

Det ble den 26.10.88 foretatt inspeksjon av nyoppførte kjedede eneboliger. Kfr. byggemelding datert den 17.11.86.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

Thorvald Salte
saksbehandler

Gjenpart:

OBOS, Postboks 8328 Hammersborg, 0129 Oslo 1.
Brannvesenet.
Avgiftskontoret. Leieareal 100,4 m² x 3
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Ligningssjefen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0253/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Piggsoppveien 71 1476 RASTA

Betegnelse: Gnr 99, bnr 536 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no