NORDVIK

Aslakveien 20B

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

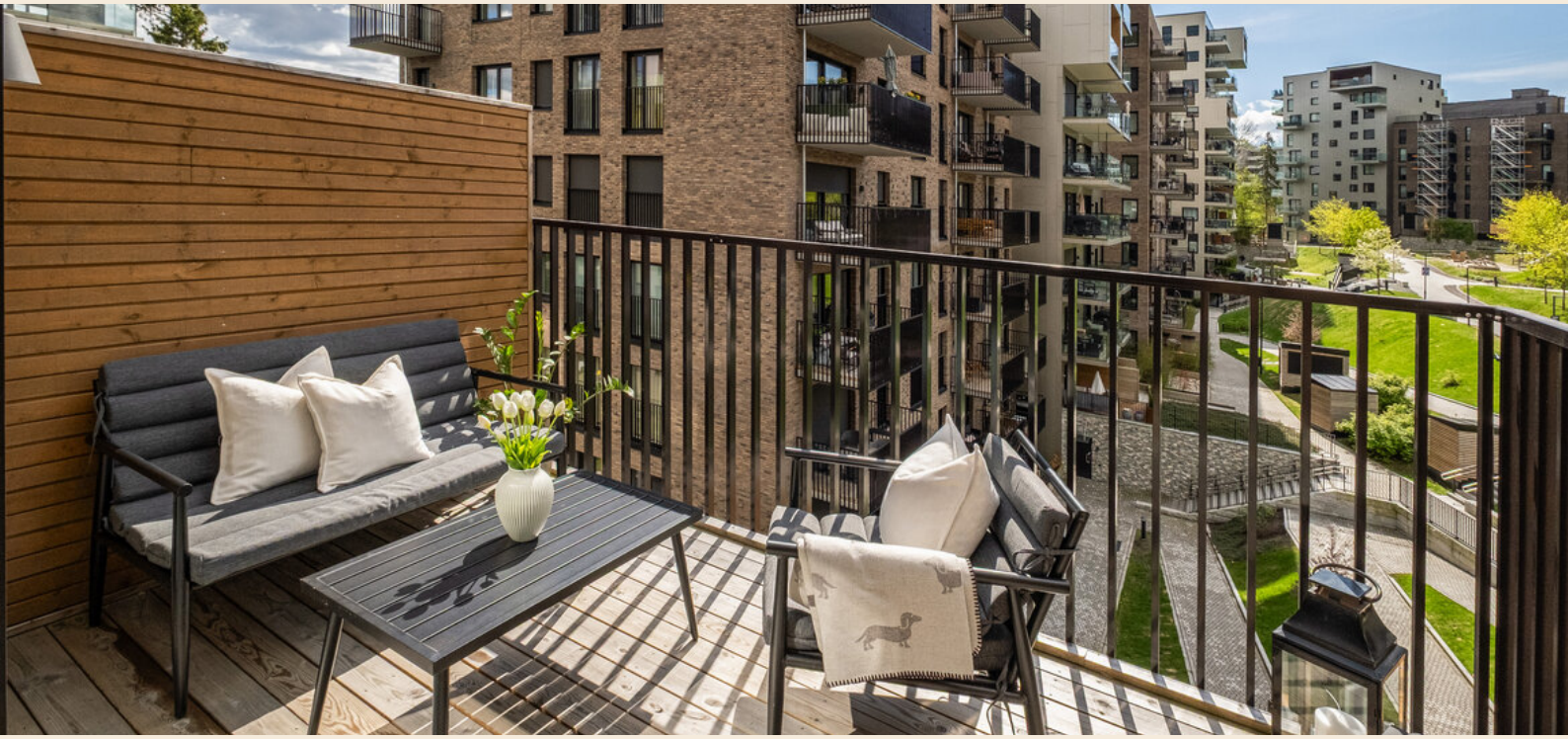
Aslakveien 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
153	Nabolagsprofil
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 2 roms leilighet fra 2023 - Sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm - Garasje m/ el lader

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**10 636,-**
Totalpris	**5 460 636,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 289,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

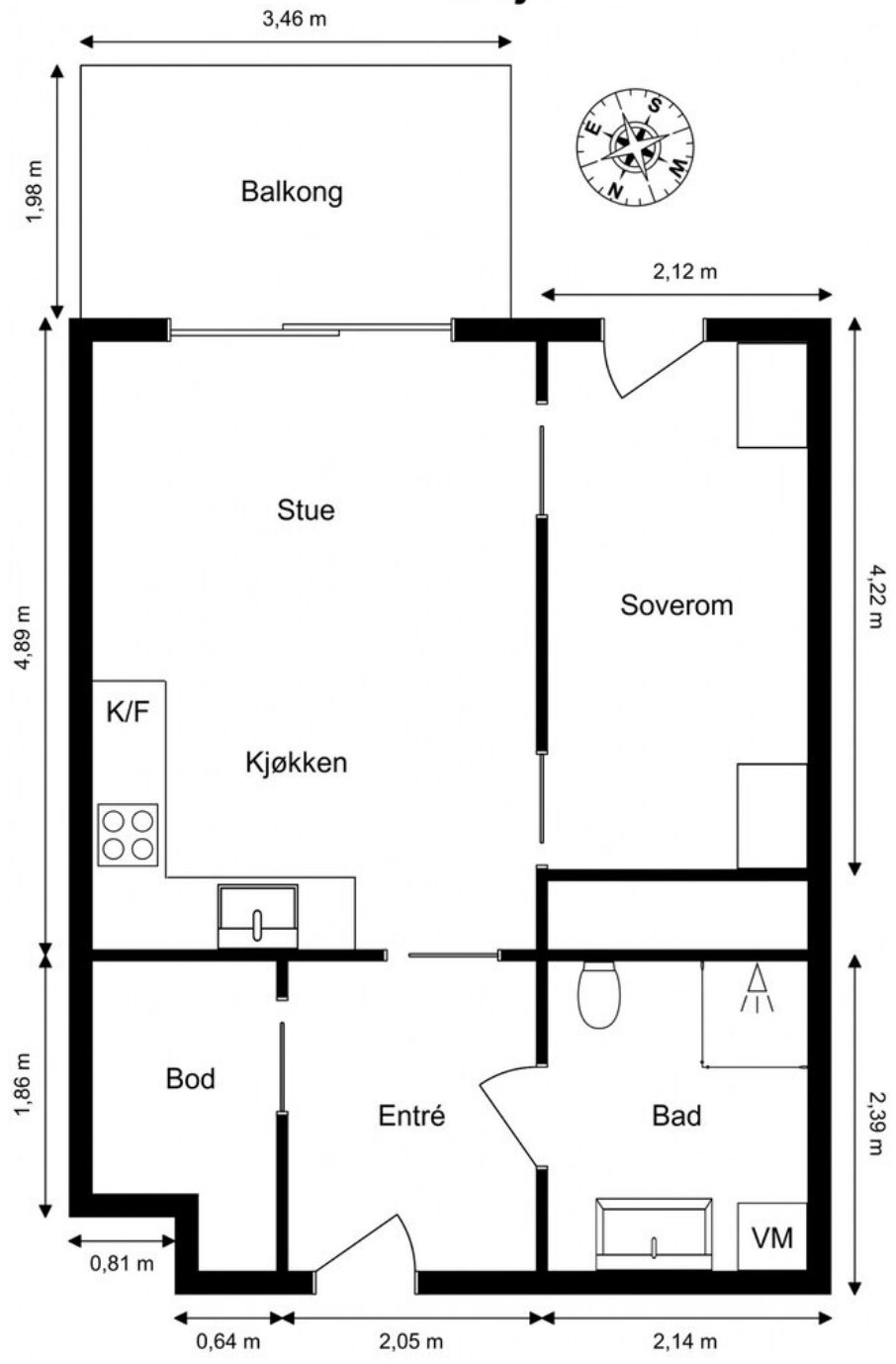
Velkommen til Aslakveien 20B! En lekker og moderne leilighet fra 2023 øverst i bygget. Leiligheten ligger luftig til i fjerde etasje og har en flott og solrik balkong. Videre byr leiligheten på god romfølelse med åpen stue- og kjøkkenløsning, et romslig soverom og et lekkert bad. Her bor du sentralt i grønne og barnevennlige omgivelser i et populært borettslag med gode fasiliteter. Nyt felles takterrasse, sykkelparkering med vask og garasje.

Kort om:
*Syd/sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm
*Garasje med lader til elbil
*A-konto varmtvann og fyring inkl.
*Lave felleskostnader
*Bygg fra 2023, med 5 års nybyggsgaranti
*Ingen TG2
*Ingen fellesgjeld eller dokumentavgift
*Balansert ventilasjon
*Velfungerende borettslag
*Gode fasiliteter i borettslaget som felles takterrasse og vaskerom til sykkel

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Aslakveien 20B 0753 OSLO
4. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




















DEN NYE FISKEN


Kjøtfri mandag






















IPSEKENHUS
HAND WASH
IPSEKENHUS
HAND LOTION
TEKLA









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0145/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Aslakveien 20B, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 625 i Oslo kommune
Andelsnr 147 i Lerkespore Borettslag, org.nr. 923840540

Selger
Arild Christian Selvig

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr for garasjeplass)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 636,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 136,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 460 636,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 470 136,- (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.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.

Entré:
Velkommen inn! Her får du et godt inntrykk av leiligheten og god plass til sko og yttertøy. Herfra er det adkomst til praktisk innvendig bod, bad og stue/kjøkken.

Stue og kjøkken:
Dette rommet har en god planløsning som gir plass til flere sosiale soner, som spisebord og sofaseksjon. Stuen har store vindusflater med fin utsikt og en takhøyde på 2,63 meter, som gir en god romfølelse. Leiligheten har også anlegg for balansert ventilasjon, som sørger for godt inneklima året rundt.
Fra stuen er det utgang til leilighetens flotte balkong på ca. 7 kvm. Balkongen har en luftig beliggenhet i fjerde etasje og bred utsikt. Ifølge selger er det sol her fra rundt kl. 09:00 til 18:30 om sommeren.

I åpen løsning til stuen finner du leilighetens flotte

kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Electrolux. Her får du rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap samt god arbeidsflate på benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet innredet med integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er også nedfelt platetopp og vaskekum i benkeplaten. Avtrekk over kokeplassen er tilknyttet anlegg for balansert ventilasjon, som gir god lufting. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Soverom:
Pent soverom med god plass til dobbeltseng. Rommet har en flott fransk balkong som sørger for rikelig med lysinnslipp og gir en ekstra luftig følelse. Her er det god plass til klær og annen oppbevaring i to doble garderobeskap.

Bad:
Stilrent og flislagt bad av god størrelse. Badet er innredet med nedfelt servant, speil med belysning, dusjhjørne med håndholdt armatur og vegghengt toalett. Badet er også tilknyttet anlegg for balansert ventilasjon, som sørger for god ventilasjon. Det er elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod i tilknytning til entréen.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Innvendige overflater:
Tak - Malt betong og malte plater, innfelte downlights i gang og i innvendig bod. Malt og sparklet gips med innfelte downlights på bad.
Vegger - Malte plater og malt betong. Fliser på bad.
Gulv - 3-stavs parkett. Fliser med varmekabler på bad.

Takhøyden i stuen er målt til 2,63 meter.

Standard
Leiligheten har kun TG1 bemerkelser i tilstandsrapporten.

Parkering
Det medfølger bruksrett til garasjeplass i kjeller. Plassen har ladeboks til elbil som kan leies.

Leverandør er av ladeboks er Aneo. Borettslaget eier ladebokser og anlegg.
Det betales et fast månedsbeløp på kr 69 som dekker diverse drift. I tillegg betaler man for faktisk strømforbruk med Norgespris på 50 øre/kWh + nettleie på 60 øre/kWh, totalt kr 1,10 per kWh.
Kostnadene faktureres direkte til hver beboer med garasjeplass som har aktivert lading. Dersom lading ikke er aktivert, mottar man ingen faktura.

Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. oktober 2023

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen, leiligheten var ny ved overtakelse oktober 2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen, leiligheten var ny ved overtakelse oktober 2023

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sentralfyr i borettslaget har blitt etter-kontrollert av leverandør etter luft i anlegget tidlig 2026. Er utbedret. Noen andelseiere har klaget over noe vond matlukt i ventilasjonsanlegget. Ingen vond matlukt er registrert i denne andelen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sæther Elekriske, bytte av komfyrvakt (reklamasjonssak), 10.04.26

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke peis. Kjøkkenvifte trekker noe svakt

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Sentralfyr i borettslaget har blitt etter-kontrollert av leverandør etter luft i anlegget tidlig 2026. Er utbedret. Noen andelseiere har klaget over noe vond matlukt i ventilasjonsanlegget. Ingen vond matlukt er registrert i denne andelen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Defekt komfyrvakt. Byttet av Sæther Elekriske (reklamasjonssak), 10.04.26

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Takstrapport utarbeides ifm salg av leiligheten

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere Salgsoppgave ved nykjøp i november 2021: BRA - 43.5 m2 P-rom - 38 m2 Balkong - 6.5 m2

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

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

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligbygg over 4 etasjer, underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2022 med screens.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.
Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør og balkongskyvedør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.
____
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,21 meter.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
3mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
9mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på soverom
- Knaggrekke i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 850 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 289,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann/fyring, renhold av fellesarealer, forsikring av bygningsmasse, snømåking, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold av borettslaget, offentlig avgifter m.m.

Herav:
Akonto energi: 657,00
Lån nr: 9820822159: IN lån 1 - Akonto renter: 0,00
Lån nr: 9820822159: IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Felleskostnader: 2 631,65

Felleskostnader for garasje kommer i tillegg og ligger på 200 kr/mnd.
Selger betaler også kr. 259 for internet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 050 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 200 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett og eventuell TV-pakke leveres gjennom OBOS OpenNet og det er mulighet for å velge ulike pakker. Selger betaler i dag 259,- for Fibernett, dette faktureres utenom felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Lerkespore orettslaget består av 168 andelsleiligheter. Lerkespore Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840540, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune .

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS
- Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie
- Utbygger: OBOS Nye Hjem AS
- Praktisk rom for skismøring og vask av sykler i fellesområdene.
- Borettslaget har stort rom for parkering av sykler og barnevogner

Røakollen Utomhussameie:
Borettslaget er medeier i sameiet Røakollen Utomhussameie. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Avregning energi, avregningsselskap, prosess:
Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på: på www.techem.no.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8689808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.01 og 30.07 på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Styret skriver i mail til megler 21. april 2026:
Det er ikke planlagt større vedlikehold. Økonomien i borettslaget er god, og vi har ikke hatt behov for å annet enn indeksregulere felleskost siden innflytting (på tross av høyere prisstigning i samfunnet).

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Det gjøres oppmerksom på at kun fysiske personer kan stå som eier av leiligheten.

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
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208221590
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 350 567 572,00
Innfrielsesdato: 30.11.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med oktober 2028

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt 17.04.2026.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 143,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 27 434 259,-. Driftskostnadene i samme periode var på til sammen kr -4 828 432,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr 33 140 561,-, og fremkommer i resultatregnskapet.

Budsjett for 2025 viser et underskudd på kr 329 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

OBOS BBL kan eie opp til tjue (20) prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

Beboernes forpliktelser og dugnader
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. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8689808

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 911 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aslakveien 20B har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røakollen. Boligen ligger i et barne- og familievennlig bomiljø, nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, sykling og skiturer. Med Mærradalen som nærmeste nabo har du tilgang til et frodig og populært skogsområde som strekker seg fra Radiumhospitalet til Sørkedalsveien ved Huseby.

Området har et godt kollektivtilbud, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Fra leiligheten er det ca. 200 meter til nærmeste busstopp og ca. 10 minutters gange til Røa T-banestasjon. Herfra kommer du deg enkelt til blant annet Majorstuen på kun 11 minutter.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 i nabobygget, som holder åpent til kl. 23.00 mandag til fredag. Det er ca. 300 meter til Joker Rustad, som er søndagsåpen. For et større utvalg er det gangavstand til Røa sentrum, med blant annet to kjøpesentre, flere populære spisesteder, SATS treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og handlegatene i Oslo sentrum innen rekkevidde.

Det er kort vei til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Sistnevnte er nylig oppgradert med spesialutstyrte rom, bibliotek, ungdomsklubb og arealer for skolehelsetjeneste. Utearealet er også utvidet med en ny skolepark som vil komme nærmiljøet til gode. Området har i tillegg et godt utvalg av barnehager.

Dette er et attraktivt valg for både barnefamilier og friluftsentusiaster som ønsker et aktivt liv i vakre omgivelser, samtidig som man har kort vei til byen. På vinterstid er området perfekt for skientusiaster, med skiløyper tett på husveggen. Det er også kort vei til Bogstad, med flotte muligheter for både ski- og gåturer videre innover i marka. Bogstadvannet gir gode muligheter for bading om sommeren og ski og skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård, med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb, som kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Tryvann er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark om vinteren, og sykkel- og klatreanlegg om sommeren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.2024.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Hovseterdalen - rehabilitering av vann- og avløpsledninger
Saksnummer: 2026/01376 - Byggesak
Mottatt sak: 06.02.2026
Status: Under behandling

Ostadalsveien 34-40 - oppføring av ny pumpestasjon - Ullerntoppen
Saksnummer: 2025/14367 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Sørkedalsveien 150A med flere - forhåndskonferanse, utvikling av eiendom
Saksnummer: 2026/05316 - Byggesak
Mottatt sak: 08.05.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Ny vannforsyning Oslo skal sikre byens innbyggere en fullgod reservevannforsyning innen 2028.
Fra Vefsrud ved Holsfjorden i Lier kommune blir det en 19 kilometer lang tunnel som skal føre vann inn til vannbehandlingsanlegget. Tunnelen skal bores med to tunnelboremaskiner (TBM). Én maskin starter fra Vefsrud januar 2023, mens den andre starter fra Huseby i mars 2023.

Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak (2. forbud varslet 11.04.2023)
Saksnummer: 2025/21030 - Generell fagsak
Mottatt sak: 03.11.2025
Status: Under behandling

Detaljregulering , Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 2025/06850 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Planområdet ligger innerst i et etablert boligområde på Røa. Dette er den siste industritomten i Aslakveien som ikke er transformert til boligformål. I dag er tomten bebygd med kontor- og industrilokaler, omgitt av store asfalterte utearealer. Aktiviteten på eiendommen genererer trafikk og fremstår som et fremmedelement innerst i et ellers fredelig boligområde. Planområdet ligger i kort gangavstand (ca. 750 meter) fra Røa sentrum, med et godt utvalg av butikker og tjenester. Det er også kort vei til både skole og barnehage. Kollektivtilbudet i området er godt utbygd med både T-bane og buss. Området ligger rett ved Mærradalen, med gode turmuligheter til Lysakerelva, Husebyskogen og Nordmarka gjennom et velutviklet turveinett. Tomten er solrik og har lite støy- og luftforurensning. Hensikten med prosjektet er å transformere tomten fra næringsformål til boliger, i tråd med Oslo kommunes føringer for området. Målet er å utvikle et godt boligprosjekt med romslige utearealer og en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Det er viktig at prosjektet tar hensyn til og knytter seg til naturområdene i Mærradalen. Tiltakshaver, JM, bygger Svanemerkede bygg som ivaretar bærekraften i prosjektet.

Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak for resterende eiendommer
Saksnummer: 2026/02421 - Generell fagsak
Mottatt sak: 03.03.2026
Status: Under behandling

Detaljregulering - Gamle Hovsetervei 3
Saksnummer: 2025/06867 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Området er ikke i bruk. Statsbygg har ønsket å selge eiendommen. Utvikling til boliger i blokkbebyggelse er i tråd med kommunens egen områdeanalyse. Det har i de seneste år blitt utført en rekke kapasitetsvurderinger og forslagstiller har valgt ut ARCASA arkitekter sitt prosjekt som det som best er tilpasset tomt og situasjon. Utbyggingen mener forslagstiller er i tråd med føringer for tomten. Utbygging av området med ca. 200 nye boliger og utadrettet næring nær Hovseter T-bane, i et allerede godt etablert boligområde vil bidra til en positiv utvikling av Huseby.

Detaljregulering , Bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammel veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer: 2025/06811 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/11/625:
20.10.1964 - Dokumentnr: 13667 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1965 - Dokumentnr: 11516 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
ANG DELING AV HUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1965 - Dokumentnr: 15503 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60253 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60254 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20534 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20535 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20536 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 582912 - Best. om adkomstrett
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594304 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Endring ved fusjon
Fra: Megleroppgjør AS
Org.nr: 982 577 675
Til: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 20 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2019 - Dokumentnr: 420320 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:84
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2024 - Dokumentnr: 1199938 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Obos Nett AS

Org.nr: 992 874 201
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47483 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om stikkledninger

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 budaksept.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 225,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 000,- 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 15. mai 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Aslakveien 20B , 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 625

Andelsnummer 147

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1081 **Referansenummer:** MI2077

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet. leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra parkeringsanlegg eller hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med kamera og stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 6 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 44 m². Planløsningen består av entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,63 meter. Det er balansert ventilasjon. Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2022 med screens.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør og balkongskyvedør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,21 meter.

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer, underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, slette innvendige dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

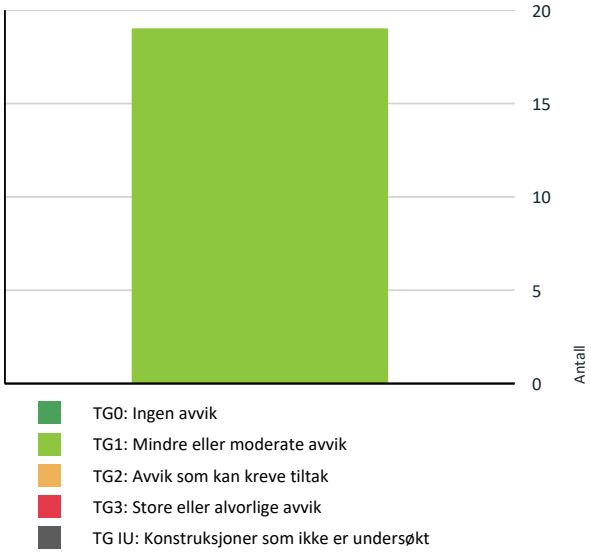
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

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

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2022 med screens.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør og balkongskyvedør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,21 meter.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer, underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong og malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

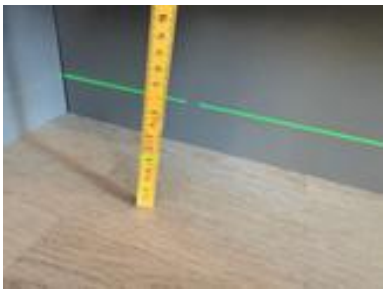
Måleavvik:
Entré.
3mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
9mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, slette innvendige dører og skyvedører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

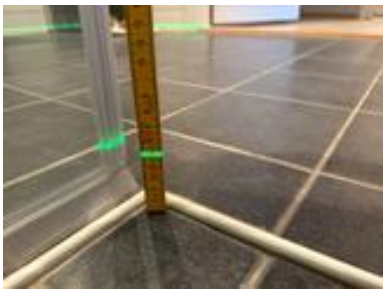
4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedfelt nisje. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft i spalte under dør.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Feil på komfyrvakt som ble utbedret i 2026.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

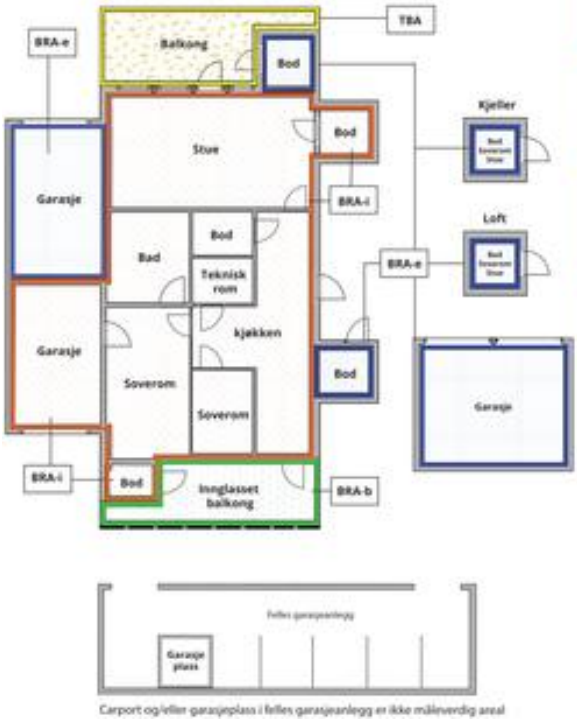
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	44			44	7
Kjeller		6		6	
SUM	**44**	**6**			**7**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Feil på komfyrvakt er utbedret i 2026. Bygget er nytt fra 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Kaja Selvig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	625		0	3911.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aslakveien 20B

Hjemmelshaver
Lerkespore Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
923840540			Selvig Arild Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
147

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Aslakveien 20B 0753 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	14.05.2026	
3	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Christian Selvig	9578-5999-4-2611858	2026-05-11 16:23:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 20B, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Arild Christian Selvig

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8689808
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen, leiligheten var ny ved overtakelse oktober 2023

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

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

Eventuell kommentar: Ingen, leiligheten var ny ved overtakelse oktober 2023

---

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?

Ja

Beskriv: Sentralfyr i borettslaget har blitt etter-kontrollert av leverandør etter luft i anlegget tidlig 2026. Er utbedret. Noen andelseiere har klaget over noe vond matlukt i ventilasjonsanlegget. Ingen vond matlukt er registrert i denne andelen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sæther Elekriske, bytte av komfyrvakt (reklamasjonssak), 10.04.26

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke peis. Kjøkkenvifte trekker noe svakt

---

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

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?

Ja

Beskriv: Sentralfyr i borettslaget har blitt etter-kontrollert av leverandør etter luft i anlegget tidlig 2026. Er utbedret. Noen andelseiere har klaget over noe vond matlukt i ventilasjonsanlegget. Ingen vond matlukt er registrert i denne andelen.

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

Ja

Beskriv: Defekt komfyrvakt. Byttet av Sæther Elekriske (reklamasjonssak), 10.04.26

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

Eventuell kommentar: Takstrapport utarbeides ifm salg av leiligheten

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere Salgsoppgave ved nykjøp i november 2021: BRA - 43.5 m2 P-rom - 38 m2 Balkong - 6.5 m2

---

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

---

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?

Nei

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: 36-0145/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arild Christian Selvig	**2026-05-11**

Identifikasjon

Arild Christian Selvig

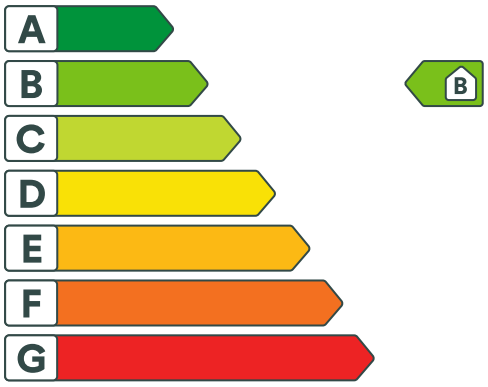
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Aslakveien 20B, 0753 OSLO**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286273**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300741256**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **625**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **82,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **82,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 535 kWh**



Aslakveien 20B, 0753 OSLO

Detaljering

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0145/26 . Vår ref.: 0746-1-4018 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lerkespore Borettslag
Organisasjonsnr:	923840540
Andelseier:	Selvig, Arild Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4018
Adresse:	Aslakveien 20 B, 0753 OSLO
Andelsnummer:	147
Gnr.	11
Bnr.	338

Borettsinnskudd: Kr. 2 100 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8689808.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån: OBOS Banken. Dato for IN er 30.01 og 30.07. Parkering: totalt 57 parkeringsplasser i garasje i borettslaget. Noen tilknyttet andel, og andre er fritt omsettelige. Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finner du på www.techem.no. OBOS-nøkkelen: Ja Utbygger: OBOS Nye Hjem AS Reklamasjonshåndtering: Reklamasjoner på boligen må meldes skriftlig via beboerportalen InAttika, ww.agorainattika.no/web/boligselskapetsnavn. Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208221590
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	350 567 572,00
Innfrielsesdato:	30.11.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 288,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	657,00	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 631,65	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	243,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	24 143,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208221590
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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/Hanne Marit Normann, e-post: lerkespore@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746
LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Opprinnelig var årsmøtet satt opp som fysisk møte. Men, da styret ikke har mottatt noen innkomne saker fra beboere har vi gjort om møtet til digitalt møte.
Dersom vi har innkomne saker å diskutere, sikrer fysisk møte gode demokratiske prosesser. Erfaring fra OBOS viser at gjennomføring av digitalt møte gir høyere deltakelse. Vi har dermed valgt å gjennomføre digitalt møte i år.

Minner om at dugnader og sosiale arrangementer i regi av utomhussameiet gir oss gode muligheter til å møtes fysisk. Neste dugnad blir i slutten av april (innkalling kommer fra utomhussameiet).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE 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. Styret foreslår Hanie Khazan som møteleder.

Forslag til vedtak

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

Forslag til vedtak

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 746 Lerkesporet.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling

Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.

Sikring av langsiktig suksess: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte
3. selskapets interesser og verdier.

   Markedsmessig tilpasning: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
4. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling

Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Hanne Marit Normann

  Nåværende nestleder i styret.
  Utbredt styreerfaring og erfaring fra drift av ulike virksomheter.

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

- Glenn-Erik M. Persson

  Jeg kunne tenkt meg å stille som styremedlem i Lerkesporet borettslag. Jeg er 34 pr, og jobber i Veidekke entreprenør som betongarbeider. Jeg har nesten 20 års erfaring innenfor bygg og anleggsbransjen. Har også erfaring fra tidligere da jeg har vært styreleder i ett sameiet med 66 enheter i en periode på 6 år. Sitter pr dags dato i styret for en sportskytterklubb, samt leder i komiteen for pistolskyttere.

  Jeg liker å ta ansvar og styring og jobber godt på lag med andre. Jeg er både positiv, løsningsorientert og effektiv i hverdagen, noe jeg tenker kommer godt med i ett styre. Flyttet inn med min samboer i oktober 2023, og holder til i 20B.
- Roar Audun Myrset

  Jeg ønsker å bidra i borettslaget og kan tenke meg å sitte i styret. Jeg har bodd her siden desember 2023 og bor i 22 B.

  Jeg er 50 år gammel, bor alene, er utdannet sivilingeniør innen elektronikk. Har jobbet med IT siden studiene og jobber i Telenor på Fornebu.
  Jeg har ikke styreerfaring fra tidligere.
  Jeg har mulighet til hjemmekontor, så jeg har fleksibilitet mhp. å være med på befaring på dagtid.

  Jeg vil gjerne bidra til et godt bomiljø slik at det blir et godt sted å bo.

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

- Hans Jørgen Monrad

  Jeg har erfaring fra styrearbeid i Langmyra borettslag på Nordberg hvor jeg har bodd tidligere. Jeg har fortsatt kontakt med tidligere styreleder som kan bekrefte dette.

  Ellers så har jeg teknisk bakgrunn med fagbrev i automasjon/industri elektro og mekanikk. Og en del erfaring med teknisk salg.

  Jobber for tiden hos Alshell på Skøyen. De selger det meste innen vvs, elektro, arbeidsklær, verneutstyr og verktøy. Jeg har muligheten til å skaffe borettslaget ett kundeforhold der og gode priser.

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

- Fredrik Lindegaard

  Fredrik er banemann på en fotballbane med praktisk innsikt, og har også vært også mangeåring leder av et multinasjonalt produksjonsselskap.
  Han bidrar allerede med mye praktisk i borettslaget.
  Fredrik er tilgjengelig for å bidra på dagtid ved behov.

For ordens skyld opplyses det om at Fredrik er gift med styrelederkandidat Hanne.

- John-Ingvar Lindland

  Jeg er 54 år gammel og vokst opp på Røa.

  Ønsker gjerne å stille som vara medlem i Lerkespore Borettslag.

  Jeg har de siste par årene spesialisert meg til å være styreleder i borettslag og boligsameier, og er i dag styreleder og styremedlem i :

  -Grenselunden Garasjesameie
  -Sameiet Ullern allè 41
  -Styremedlem i Sameiet Grønnegata 15
  -Styreleder i Sameiet Spireaveien 10 A
  -Styreleder i Vilbergskogen Sameie 1
  -Styreleder i Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Styreleder i Øystese-Stiftelsen

  Min faglige bakgrunn er at jeg har vært forretningsfører i over 30 år i mitt selskap Protenus AS. For et par år siden så solgte vi vår kundeportefølje, som ble kjøpt av Progressum AS og solgte videre til Sefbo AS og overtok som forretningsfører. I overgangen mellom gammel og ny forretningsfører har jeg bistått. I denne sammenheng har jeg også blitt valgt til styreleder for noen av kundene til Sefbo AS. Sefbo AS er et større eiendomsforvaltingsselskap og som ledd i forretningsførseltilbudet så tilbyr Sefbo AS å skaffe profesjonelle styreledere til sine kunder, se lenken www.sefbo.no

  Med den lange erfaring som forretningsfører så har mine oppgaver vært å ta meg av forhold (problemer) som styrene kan komme opp i. Blant annet så er jeg vel kjent med motsetningsforholdene med eiere og leietakere av forretningslokaler, og da deltatt aktiv på vegene av sameiet til å løse problemene.

  Min erfaring som forretningsfører tilsier at jeg kjenner til alle forhold ved drift av borettslag og boligsameier, og jeg mener at jeg er bedre kompetent enn andre eksterne styreledere som har bakgrunn som advokater, da disse kun kjenner til juridiske forhold.
  Min erfaring som tilsier at sameiet ikke har behov for ekstra tjenester fra forretningsføreren i samband med planlegging av vedlikehold, innhenting tilbud på vaktmester- og renholds-tjenester, anbudsrunder på låneopptak og forsikringstilbud.
  Min erfaring medfører derfor at sameiet sparer kostnader til forretningsførsel, teknisk- og finansierings-bistand, etc. Dette medfører at honoraret til styreleder i stor grad dekkes opp av de besparelser som sameiet oppnår ved min ekspertise.

  Som referanse kan dere ta kontakt med styrene:
  -Sameiet Ullern Allè 41
  -Sameiet Grønnegate 15
  -Sameiet Spireaveien 10 A
  -Vilbergskogen Sameie 1
  -Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Øystese-Stiftelsen
  -Sefbo AS
  -Progressum AS

Jeg håper jeg blir valgt inn som varamann i borettslaget på årsmøte, slik at jeg muntlig kan gjøre dere kjent med meg.

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

- Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

  Da ingen kandidater har meldt seg, vil styret finne en ny kandidat til vervet.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hanne Marit Normann

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

- Espen Flatin Grønskei

Styrets årsrapport

Siden årsmøtet 6. juni 2024 har styret avholdt ni møter, hvor de fleste har blitt gjennomført digitalt via Teams, med protokoll ført for hvert møte. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, samt forvaltning av borettslagets anliggender. Driftsteknikeren vår har jevnlig kontrollert de tekniske anleggene og sørget for at disse fungerer som de skal, og meldt tilbake til styret dersom det trengs utbedringer.

På bakgrunn av gjentagende henvendelser om samme tema besluttet styret å opprette en «festet nyhet» som de oppdaterer ved behov slik at beboere kan følge med på større ting som gjøres og som er aktuelle.

Styret har også håndtert en rekke praktiske oppgaver:

- Besvart henvendelser fra beboerne på Vibbo.
- Mellom styremøtene har styret virket daglig gjennom en arbeidschat med høy aktivitet.
- Kommunisert med leverandører, eiendomsmeglere og andre aktører per e-post.
- Opprettelse av forskjellige «Tema» på Vibbo for å enkelt tilgjengeliggjøre informasjon til beboere.
- Oppdatere ringetablåer med jevne mellomrom.
- Utbedret heisene ved stans og tilbakestilt ventilasjonsanlegget ved driftsstopp.

I tillegg gjennomførte vi borettslagets første brannøvelse. Denne avdekket feil og mangler som nå er enten løst, under behandling, eller reklamasjonsmeldt.

Sikkerhetstiltak
Det siste året har borettslaget dessverre opplevd flere innbruddsforsøk. Ett tilfelle resulterte i tyveri av systemnøkler, som gjorde det nødvendig å bytte ut hele låssystemet. For å styrke sikkerheten har styret:

- Foliert dører og bestilt beslag til boddører som slår utover, da disse er de som har hatt gjentakende innbrudd (med forsinkelser grunnet stor etterspørsel).
- Organisert slik at beboere kan bestille beskyttelse/beslag til boddøre.
- Fjernet nøkkelbrytere brukt av tyver for å komme seg inn.
- Kjøpt beskyttelsesskjold til de nøkkelbryterne som fortsatt brukes av postbudet.

Forbedringer og investeringer
Styret har gjennomført en rekke forbedringer og investeringer i borettslaget:

- Innkjøp av koster, spader og måker til hver oppgang.
- Engasjert leverandør for vask av garasjeanlegg.
- Engasjert leverandør for feiing av gangstier
- Engasjert leverandør for påfyll av sand mellom belegningsstein.
- Søppelkasser til uteområdene.
- Kabelskjuler for strømledningen til juletreet.
- Skilting i oppgangene til heis.
- Etablert MC-parkering i garasjeanlegget.
- Foliering av hovedinngangene med nummer.
- Oppsetting av parkeringsforbud-skilt.

På grunn av økt biltrafikk i gårdsrommet, særlig mellom bygg 20 og 22, har styret bestilt en automatisk bom som kan åpnes ved telefon. Den forventes levert i mai 2025.

Ettårsbefaring og reklamasjoner
Styret gjennomførte ettårsbefaring for innendørs- og utendørsområdene. Flere avvik ble avdekket og rapportert til utbygger for utbedring, og styret følger dette arbeidet. Blant reklamasjonene var også problemer med radiatorer som jobbes med i dag, og et større avvik på solcelleanlegget, som nå er rettet av utbygger. Styret jobber også med å følge opp hyppige feil på brannpanelet.Det har også vært en større reklamasjon med utbygger vedrørende ventilasjonsanlegget som ble fulgt opp og utbedret av leverandør/utbygger.

Annet

- I samarbeid med Utomhussameiet arrangerte vi en høstdugnad med servering av pølser og brus, og tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.
- Meldt inn forsikringssak, og fulgt opp arbeid etter vannskade i 20B.
- Jobbet med standardisering av styrearbeidet.
- Jobber med oversikt over samtlige boder.
- Gjennomgang av avtaler for å sikre best mulig pris og kvalitet.
- Holdt oversikt, tillatelser og overdragelser av blant annet seksjoner, garasjeplasser, dyrehold, bruksendringer, terasseutvidelser, innsynsskjerming mm.
- Styret har signert en avtale med Fortum om redusert påslag på strøm for fellesområdene.
- Organisert for utbygger ifm. kapping av koppstein på noen terrasser.
- Vi har forsøkt å reforhandle borettslagets lån til et "Grønt lån", men dette har vist seg mer komplisert enn forventet. Saken jobbes videre med av det kommende styret.
- Styret har, der det har vært mulig, innhentet flere tilbud på tjenester før anskaffelser.

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 248 882**	**810 229**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		33 140 561	62 238 581
Tilført egenkapital		0	-739 216 000
Tilført bygg		0	-934 000
Tilført tomt		0	479 475 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-31 840 000	-61 799 928
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	260 675 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 348 427**	**438 653**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 597 310**	**1 248 882**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 836 450	7 806 435
Kortsiktig gjeld	-1 239 140	-6 557 553
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 597 310**	**1 248 882**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		21 329 737	6 455 922	0	21 027 984
Innkrevde felleskostnader	2	6 101 147	1 622 815	8 101 000	8 101 016
Andre inntekter	3	3 375	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 434 259**	**8 079 737**	**8 101 000**	**29 129 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 002	0	-23 520	-24 000
Styrehonorar	5	-170 226	0	-168 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-31 375	-22 813	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-202 005	-61 946	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar		0	-180	-50 000	-50 000
Kontingenter		-33 600	0	-33 600	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-902 461	-129 710	-1 300 000	-1 324 000
Forsikringer		-388 494	-119 061	-360 000	-432 000
Kommunale avgifter	8	-2 025 094	-607 803	-1 864 682	-2 265 000
Kostnader sameie	19	-479 220	-73 920	-443 520	-444 000
Energi/fyring		-6 482	-2 211	-2 400 892	-2 401 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 904	-19 188	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-437 568	-147 839	-918 000	-949 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 828 432**	**-1 184 671**	**-7 887 214**	**-8 429 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**22 605 827**	**6 895 066**	**213 786**	**20 700 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		31 840 000	61 799 928	0	0
DRIFTSRESULTAT		**54 445 827**	**68 694 994**	**213 786**	**20 700 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 880	9 509	0	0
Finanskostnader	11	-21 330 146	-6 465 922	-23 642 000	-21 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADE		**-21 305 266**	**-6 456 413**	**-23 642 000**	**-21 029 000**
ÅRSRESULTAT		**33 140 561**	**62 238 581**	**-23 428 214**	**-329 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 140 561	0		
Til annen egenkapital		0	62 238 581		

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	739 216 000	739 216 000
Tomt		219 734 000	219 734 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**958 950 000**	**958 950 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 014	45 940
Andre kortsiktige fordringer	13	115 062	106 029
Driftskonto OBOS-banken		3 668 374	7 654 466
SUM OMLØPSMIDLER		**3 836 450**	**7 806 435**
SUM EIENDELER		**962 786 450**	**966 756 435**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Opptjent egenkapital	14	95 349 372	62 208 810
SUM EGENKAPITAL		**96 189 372**	**63 048 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	385 835 072	417 675 072
Borettsinnskudd	16	479 475 000	479 475 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**865 357 938**	**897 150 072**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		485 829	132 772
Påløpte renter		114 907	5 550 134
Påløpte kostnader		0	500 146
Energiavregning	17	638 404	363 002
Annen kortsiktig gjeld		0	11 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 239 140**	**6 557 553**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 786 450**	**966 756 435**
Pantstillelse	18	2 429 540 000	2 429 540 000
Garantiansvar	19	121 730	0

Oslo, 10. 03 2025
Styret i Lerkespore Borettslag

Haniyeh Angelica Khazan /s Vebjørn Øyen /s/ Espen Flatin Grønskei /S/

Hanne Marit Normann /s/ Tord Valved /s/

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 961 215
Garasjeleie	138 494
Diverse	1 200
Leie tidl.år	238
Kapitalkostnader på IN-lån	21 181 599
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148 138
Overført til kapitalkostnader	-21 329 737
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 101 147**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 002
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 002**

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 170 226.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 375.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-290 173
Drift/vedlikehold elektro	-58 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 614
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 481
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 563
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-902 461**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 259 564
Renovasjonsavgift	-765 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 025 094**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 850
Driftsmateriell	-3 606
Vaktmestertjenester	-119 365
Vakthold	-6 081
Renhold ved firmaer	-238 281
Andre fremmede tjenester	-63 416
Kontor- og datarekvisita	-1 031
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-734
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 568**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 860
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**24 880**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 329 737
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 330 146**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2023	739 216 000
SUM BYGNINGER	**739 216 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.11/bnr.625
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	115 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**115 062**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 709 444
Egenkapital fra IN tidligere	61 799 928
Egenkapital fra IN 2024	31 840 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**95 349 372**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-479 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	61 799 928	
Nedbetalt i år, IN	31 840 000	
		-385 835 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-385 835 072**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/11-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
7011		100
111		150
6013		600
1018		1 000
7007		1 100
106, 6015		1 150
113, 1015, 3008		1 200
109, 112, 1008, 1014, 2015		1 250
104, 107, 1004, 1005, 2009, 3015		1 300
3016, 4005		1 300

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

1007	1 350
114, 2004, 2005, 2008, 3004, 3005	1 400
3009, 4015	1 400

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

108	1 450
1021, 4004	1 500
1017, 6014, 9001	1 550
2003, 2018, 2019, 5004, 5005	1 600
3003, 3018, 3019, 6004	1 650
102, 4003, 4017, 5003, 6005	1 700
7004	1 750
110, 5014, 5015, 6003, 8004	1 800
1012	1 850
101, 105, 2013, 7003, 7006	1 900
2006	1 950
1023, 2014, 3006, 4006, 4012, 8003	2 000
1009, 1010	2 050
1006, 1011, 2010, 2011, 4009, 5006	2 100
6018	2 100
2024, 3010, 3011, 6006	2 150
1019, 2007, 2012, 4010, 5009	2 200
2017, 2020, 2022, 5010	2 250
1022, 3007, 3012, 3024	2 300
2023, 3017, 3020, 3022, 4021, 6009	2 350
7009	2 350
1013, 3023, 4007, 4011, 4016, 4019	2 400
6010, 8006	2 400
6016	2 450
5007, 5011, 7010	2 500
4023, 6007, 6011	2 550
1020	2 600
3021	2 700
4001, 5017, 8001	2 800
1001, 2021, 5018	2 850
1002, 2001, 6017	2 900
8007	3 000
2002, 4020, 5013	3 050
3002	3 100
4002, 5001	3 200
5002	3 250
	3 350
6002	3 400
7002, 7008	3 450
5012	3 500
6012, 8002	3 600
7013, 9002	3 650
10001, 10002	3 850

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-260 675 000
Opprinnelig 2021	-129 529 914
Opprinnelig 2019	-89 270 086

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

SUM BORETTSINNSKUDD	**-479 475 000**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 583 341
SUM INNTEKTER	**-2 583 341**

KOSTNADER

Administrasjon	259 772
Strøm	1 685 165
SUM KOSTNADER	**1 944 937**

SUM ENERGIAVREGNING	**-638 404**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	479 475 000
Pantelån	385 835 072
Beregnede IN-forpliktelser	93 639 928
TOTALT	**958 950 000**

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

Bygninger	739 216 000
Tomt	219 734 000
TOTALT	**958 950 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget har eierandel på 168/381 deler i Røakollen utomhussameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Røakollen utomhussameie som utgjør kr 121 730.

Selskapets andel i Røakollen utomhussameie. vises under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Røakollen utomhussameie. er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkespore 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.

Vedlegg 1 25 Årsregnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 7461 Lerkesporet.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av minst en eier som protokollvitne

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Glenn-Erik M. Persson

☐ Roar Audun Myrset

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Lindegaard

☐ John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Flatin Grønskei

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanie Khazan er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av minst en eier som protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.
3. **Sikring av langsiktig suksess**: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte selskapets interesser og verdier.
4. **Markedsmessig tilpasning**: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
5. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling
Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Normann (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Roar Audun Myrset (48 stemmer)
Glenn-Erik M. Persson (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Audun Myrset
Glenn-Erik M. Persson

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Jørgen Monrad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindegaard (38 stemmer)
John-Ingvar Lindland (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindegaard
John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

7. 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:
Hanne Marit Normann (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Flatin Grønskei (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Flatin Grønskei

Protokollen signeres av:
Møteleder: Hanie Khazan /s/
Protokollvitne: Karina Pedersen /s/
Protokollvitne: Gerd Jorunn Jomisko Mal /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746
LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Marit Normann og Roar Audun Myrset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.12.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hanne Marit Normann og Roar Audun Myrset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Marit Normann og Roar Audun Myrset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746
LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Marit Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Da vi gjennomførte årsmøtet sto det i saksunderlaget at Espen Grønskei tok gjenvalg. Ved en feiltakelse kom han ikke med i avstemmingen.

Vi har derfor sendt ut en innkalling til ekstraordinært årsmøte slik at Espen eventuelt kan stemmes inn.

Espen har sittet i styret vårt i fjor og vært en uvurderlig ressurs blant annet i saker der borettslaget har vært i dialog med utbygger og OBOS. Det er viktig å ha ham med i år også. både fordi han er dyktig men også for å sikre kontinuitet i styrearbeidet et år der mange har trådt ut av styret. Espen bodde tidligere i Seljen, der han også satt i styret.

Roller og kandidater

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

- Espen Flatin Grønskei

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne Marit Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Espen Flatin Grønskei

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hanne Marit Normann er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Da vi gjennomførte årsmøtet sto det i saksunderlaget at Espen Grønskei tok gjenvalg. Ved en feiltakelse kom han ikke med i avstemmingen.

Vi har derfor sendt ut en innkalling til ekstraordinært årsmøte slik at Espen eventuelt kan stemmes inn.

Espen har sittet i styret vårt i fjor og vært en uvurderlig ressurs blant annet i saker der borettslaget har vært i dialog med utbygger og OBOS. Det er viktig å ha ham med i år også. både fordi han er dyktig men også for å sikre kontinuitet i styrearbeidet et år der mange har trådt ut av styret. Espen bodde tidligere i Seljen, der han også satt i styret.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Flatin Grønskei (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Flatin Grønskei

Mlteleder: Hanne Marit Normann
Prootkollvitne: Karina Pedersen
Protokollvitne: Gerd Jorunn Jomisko Mal

Vedtekter

for Lerkespore borettslag org. nr. 923 840 540

vedtatt i stiftelsesmøte 22.10.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 20.08.2021
endret på ordinær generalforsamling 28.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lerkespore 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr. 11 bnr. 38. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue (20) prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil 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) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger 107 (D0007) og 109 (D0009). Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Aslakveien 20 AS. Dersom dette aksepteres, har Aslakveien 20 AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. Aslakveien 20 AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Nærværende bestemmelse bortfaller automatisk et år etter overtakelse av de aktuelle boligene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for eierandeler i andeler som OBOS BBL har eierandel i, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (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 opptil 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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL. 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) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

(7) Garasjeplass nr 28, 29, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 52, 54 og 55 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere borettslaget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

(4) 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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 pkt. 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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og 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.

VEDLEGG 1 LERKESPORE BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 12.09.23

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	El lader	Merknad (HC, Omsettelig, avvik størrelse)	Bruksrett til bod nr.	Merknad
7013	168	1	ja			
6013	161	2	ja			
5013	154	3	ja			
5012	153	4	ja			
6012	160	5	ja	Avvik str		
4008	52	6	ja			
5008	63	7	ja			
6008	74	8	ja			
7007	84	9	ja			
9002	97	10	ja	Avvik str		
1002	11	11	ja			
9001	96	12	ja	Avvik str		
2001	21	13	ja			
2002	22	14	ja	HC		
4001	45	15	ja			
10002	99	16	ja			
4002	46	17	ja			
10001	98	18	ja			
6001	67	19	ja			
6002	68	20	ja			
7001	78	21	ja			
7002	79	22	ja			
5001	56	23	ja			
8001	89	24	ja			
8002	90	25	ja			
5002	57	26	ja	Avvik str		
3001	33	27	ja			
3002	34	30	ja			
1001	10	33	ja			
6017	165	35	ja			
6015	163	36	ja			
3021	137	40	ja			
4020	149	44	ja			
4023	152	45	ja			
6018	166	46	ja	HC		
5016	157	47	ja			
5017	158	48	ja			
5018	159	49	ja			
2021	125	50	ja			
8007	95	51	ja	HC		
7008	85	53	ja			
7012	167	56	ja			
4013	142	57	ja			

3013	129	M1		Ikke kjøpt, men avsatt plass til kjøpers elscooter. Rettighet følger kjøper og oppholder ved resalg- Lagt opp stikk		
		M2		MC-plass		

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)			
Leilighet	Etasje	Rom nummer	Rom navn	
D0001	Plan K2-D	D1K2.0001	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.0002	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.D0002	Klesbod	
D0003	Plan K2-D	D2K2.0003	Sportsbod	
D0004	Plan K2-D	D2K2.0004	Sportsbod	
D0005	Plan K2-E	E1K2.D0005	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0006	Plan K2-D	D1K2.D0006	Klesbod	
D0006	Plan K2-E	E1K2.D0006	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0007	Plan K2-D	D1K2.D0007	Klesbod	
D0007	Plan K2-E	E1K2.D0007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0008	Plan K2-D	D1K2.D0008	Klesbod	
D0008	Plan K2-E	E1K2.D0008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0009	Plan K2-D	D1K2.D0009	Klesbod	
D0009	Plan K2-E	E1K2.D0009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1001	Plan K2-D	D1K2.1001	Sportsbod	
D1002	Plan K2-D	D1K2.1002	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.1003	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.D1003	Klesbod	
D1004	Plan K2-D	D3K2.1004	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D3K2.1005	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D1K2.D1005	Klesbod	
D1006	Plan K2-D	D3K2.1006	Sportsbod	
D1007	Plan K2-D	D3K2.D1007	Klesbod	
D1007	Plan K2-E	E1K2.D1007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1008	Plan K2-D	D3K2.D1008	Klesbod	
D1008	Plan K2-E	E1K2.D1008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1009	Plan K2-D	D3K2.D1009	Klesbod	
D1009	Plan K2-E	E1K2.D1009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1010	Plan K2-D	D3K2.D1010	Klesbod	
D1010	Plan K2-E	E1K2.D1010	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1011	Plan K2-E	E1K2.D1011	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D2001	Plan K2-D	D1K2.2001	Sportsbod	
D2002	Plan K2-D	D1K2.2002	Sportsbod	
D2003	Plan K2-D	D1K2.2003	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.2004	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.D2004	Klesbod	
D2005	Plan K2-D	D3K2.2005	Sportsbod	
D2006	Plan K2-D	D3K2.2006	Sportsbod	
D2007	Plan K2-D	D3K2.2007	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.2008	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.D2008	Klesbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.2009	Sportsbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.D2009	Klesbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.2010	Sportsbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.D2010	Klesbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.2011	Sportsbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.D2011	Klesbod	
D2012	Plan K2-E	E1K2.D2012	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D3001	Plan K2-D	D1K2.3001	Sportsbod	
D3002	Plan K2-D	D1K2.3002	Sportsbod	
D3003	Plan K2-D	D1K2.3003	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.3004	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.D3004	Klesbod	
D3005	Plan K2-D	D2K2.3005	Sportsbod	
D3006	Plan K2-D	D3K2.3006	Sportsbod	
D3007	Plan K2-D	D3K2.3007	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.3008	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.D3008	Klesbod	
D3009	Plan K2-D	D3K2.3009	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D3009	Plan K2-D	D3K2.D3009	Klesbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.3010	Sportsbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.D3010	Klesbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.3011	Sportsbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.D3011	Klesbod	
D3012	Plan K2-D	D3K2.3012	Sportsbod	
D4001	Plan K2-D	D1K2.4001	Sportsbod	
D4002	Plan K2-D	D1K2.4002	Sportsbod	
D4003	Plan K2-D	D1K2.4003	Sportsbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.D4004	Klesbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.4004	Sportsbod	
D4005	Plan K1-D	D2K1.4005	Sportsbod	
D4006	Plan K1-D	D2K1.4006	Sportsbod	
D4007	Plan K1-D	D2K1.4007	Sportsbod	
D4008	Plan K2-D	D3K2.4008	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.4009	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.D4009	Klesbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.4010	Sportsbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.D4010	Klesbod	
D4011	Plan K2-D	D3K2.4011	Sportsbod	
D5001	Plan K2-D	D1K2.5001	Sportsbod	
D5002	Plan K2-D	D1K2.5002	Sportsbod	
D5003	Plan K2-D	D1K2.5003	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.5004	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.D5004	Klesbod	
D5005	Plan K1-D	D2K1.5005	Sportsbod	
D5006	Plan K1-D	D2K1.5006	Sportsbod	
D5007	Plan K1-D	D2K1.5007	Sportsbod	
D5008	Plan K2-D	D3K2.5008	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.5009	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.D5009	Klesbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.5010	Sportsbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.D5010	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D5011	Plan K2-D	D3K2.5011	Sportsbod	
D6001	Plan K2-D	D1K2.6001	Sportsbod	
D6002	Plan K2-D	D1K2.6002	Sportsbod	
D6003	Plan K2-D	D1K2.6003	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.6004	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.D6004	Klesbod	
D6005	Plan K1-D	D2K1.6005	Sportsbod	
D6006	Plan K1-D	D2K1.6006	Sportsbod	
D6007	Plan K1-D	D2K1.6007	Sportsbod	
D6008	Plan K2-D	D3K2.6008	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.6009	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.D6009	Klesbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.6010	Sportsbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.D6010	Klesbod	
D6011	Plan K2-D	D3K2.6011	Sportsbod	
D7001	Plan K2-D	D2K2.7001	Sportsbod	
D7002	Plan K2-D	D2K2.7002	Sportsbod	
D7003	Plan K1-D	D2K1.7003	Sportsbod	
D7004	Plan K1-D	D2K1.7004	Sportsbod	
D7004	Plan K2-D	D1K2.D7004	Klesbod	
D7005	Plan K1-D	D2K1.7005	Sportsbod	
D7006	Plan K1-D	D2K1.7006	Sportsbod	
D7007	Plan K1-D	D2K1.7007	Sportsbod	
D7008	Plan K2-D	D3K2.7008	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.7009	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.D7009	Klesbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.7010	Sportsbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.D7010	Klesbod	
D7011	Plan K2-D	D3K2.7011	Sportsbod	
D8001	Plan K2-D	D2K2.8001	Sportsbod	
D8002	Plan K2-D	D2K2.8002	Sportsbod	
D8003	Plan K2-D	D2K2.8003	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D2K2.8004	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D1K2.D8004	Klesbod	
D8005	Plan K1-D	D2K1.8005	Sportsbod	
D8006	Plan K1-D	D2K1.8006	Sportsbod	
D8007	Plan K1-D	D2K1.8007	Sportsbod	
D9001	Plan K1-D	D2K1.9001	Sportsbod	
D9002	Plan K1-D	D2K1.9002	Sportsbod	
D10001	Plan K1-D	D2K1.10001	Sportsbod	
D10002	Plan K1-D	D2K1.10002	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)		
Leilighet	Etasje	Romnumber	Romnavn
E0001	Plan K1-1000	E3K1.E0001	Sportsbod
E0002	Plan K1-1000	E3K1.E0002	Sportsbod
E0002	Plan K2	E3K2.0002	Klesbod
E0003	Plan K1-1000	E3K1.E0003	Sportsbod
E0004	Plan K1-1000	E3K1.E0004	Sportsbod
E0005	Plan K2	E3K2.E0005	Sportsbod
E1001	Plan K1-1000	E3K1.E1001	Sportsbod
E1002	Plan K1-1000	E3K1.E1002	Sportsbod
E1002	Plan K2	E3K2.1002	Klesbod
E1003	Plan K1-1000	E3K1.E1003	Sportsbod
E1004	Plan K1-1000	E3K1.E1004	Sportsbod
E1005	Plan K1-E	E2K1.E1005	Sportsbod
E1006	Plan K1-E	E2K1.E1006	Sportsbod
E1007	Plan K1-E	E2K1.E1007	Sportsbod
E1008	Plan K1-E	E2K1.E1008	Sportsbod
E1009	Plan K1-1000	E3K1.E1009	Sportsbod
E1010	Plan K1-1000	E3K1.E1010	Sportsbod
E1011	Plan K1-1000	E3K1.E1011	Sportsbod
E1011	Plan K2	E3K2.1011	Klesbod
E1012	Plan K1-1000	E3K1.E1012	Sportsbod
E2001	Plan K1-1000	E3K1.E2001	Sportsbod
E2002	Plan K1-1000	E3K1.E2002	Sportsbod
E2002	Plan K2	E3K2.2002	Klesbod
E2003	Plan K1-1000	E3K1.E2003	Sportsbod
E2004	Plan K1-1000	E3K1.E2004	Sportsbod
E2005	Plan K1-E	E2K1.E2005	Sportsbod
E2006	Plan K1-E	E2K1.E2006	Sportsbod
E2007	Plan K2	E3K2.E2007	Sportsbod
E2008	Plan K2	E3K2.E2008	Sportsbod
E2009	Plan K1-1000	E3K1.E2009	Sportsbod
E2010	Plan K1-1000	E3K1.E2010	Sportsbod
E2010	Plan K2	E3K2.2010	Klesbod
E2011	Plan K1-1000	E3K1.E2011	Sportsbod
E2011	Plan K2	E3K2.2011	Klesbod
E2012	Plan K1-1000	E3K1.E2012	Sportsbod
E3001	Plan K1-1000	E3K1.E3001	Sportsbod

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E3002	Plan K1-1000	E3K1.E3002	Sportsbod	
E3002	Plan K2	E3K2.3002	Klesbod	
E3003	Plan K1-1000	E3K1.E3003	Sportsbod	
E3004	Plan K1-1000	E3K1.E3004	Sportsbod	
E3005	Plan K2	E3K2.E3005	Sportsbod	
E3006	Plan K2	E3K2.E3006	Sportsbod	
E3007	Plan K2	E3K2.E3007	Sportsbod	
E3008	Plan K2	E3K2.E3008	Sportsbod	
E3009	Plan K1-1000	E3K1.E3009	Sportsbod	
E3010	Plan K1-1000	E3K1.E3010	Sportsbod	
E3010	Plan K2	E3K2.3010	Klesbod	
E3011	Plan K1-1000	E3K1.E3011	Sportsbod	
E3011	Plan K2	E3K2.3011	Klesbod	
E3012	Plan K1-1000	E3K1.E3012	Sportsbod	
E4001	Plan K2	E1K2.E4001	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E1K2.E4002	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E3K2.4002	Klesbod	
E4003	Plan K2	E1K2.E4003	Sportsbod	
E4004	Plan K2	E1K2.E4004	Sportsbod	
E4005	Plan K2	E3K2.E4005	Sportsbod	
E4006	Plan K2	E3K2.E4006	Sportsbod	
E4007	Plan K2	E3K2.E4007	Sportsbod	
E4008	Plan K2	E3K2.E4008	Sportsbod	
E4009	Plan K1-E	E3K1.E4009	Sportsbod	
E4010	Plan K1-E	E2K1.E4010	Sportsbod	
E4010	Plan K2	E3K2.4010	Klesbod	
E4011	Plan K1-1000	E3K1.E4011	Sportsbod	
E4011	Plan K2	E3K2.4011	Klesbod	
E4012	Plan K1-1000	E3K1.E4012	Sportsbod	
E5001	Plan K2	E1K2.E5001	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E1K2.E5002	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E3K2.5002	Klesbod	
E5003	Plan K2	E1K2.E5003	Sportsbod	
E5003	Plan K2	E1K2.5003	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E5004	Plan K1-E	E3K1.E5004	Sportsbod	
E5004	Plan K1-E	E3K1.5004	Klesbod	
E5005	Plan K1-E	E3K1.E5005	Sportsbod	
E5005	Plan K2	E3K2.5005	Klesbod	
E5006	Plan K2	E2K2.E5006	Sportsbod	
E5006	Plan K2	E2K2.5006	Klesbod	
E5007	Plan K2	E3K2.E5007	Sportsbod	
E6001	Plan K2	E1K2.E6001	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E1K2.E6002	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E3K2.6002	Klesbod	
E6003	Plan K2	E1K2.E6003	Sportsbod	
E6003	Plan K2	E1K2.6003	Klesbod	
E6004	Plan K2	E3K2.E6004	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.E6005	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.6005	Klesbod	
E6006	Plan K2	E2K2.E6006	Sportsbod	
E6006	Plan K2	E2K2.6006	Klesbod	
E6007	Plan K2	E3K2.E6007	Sportsbod	
E7001	Plan K2	E1K2.E7001	Sportsbod	
E7002	Plan K2	E1K2.E7002	Sportsbod	

HUSORDENSREGLER

FOR

LERKESPORE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager, høytidsdager og helligdager.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som balkongrekkverket. For innsynsskjerming av glass balkonger kan det benyttes heldekkende hvit frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. År.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Bruk av takterrasse og fellesrom
Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse.

§12. Bruk av garasjeplasser
Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker og ikke utenfor der streken ender.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

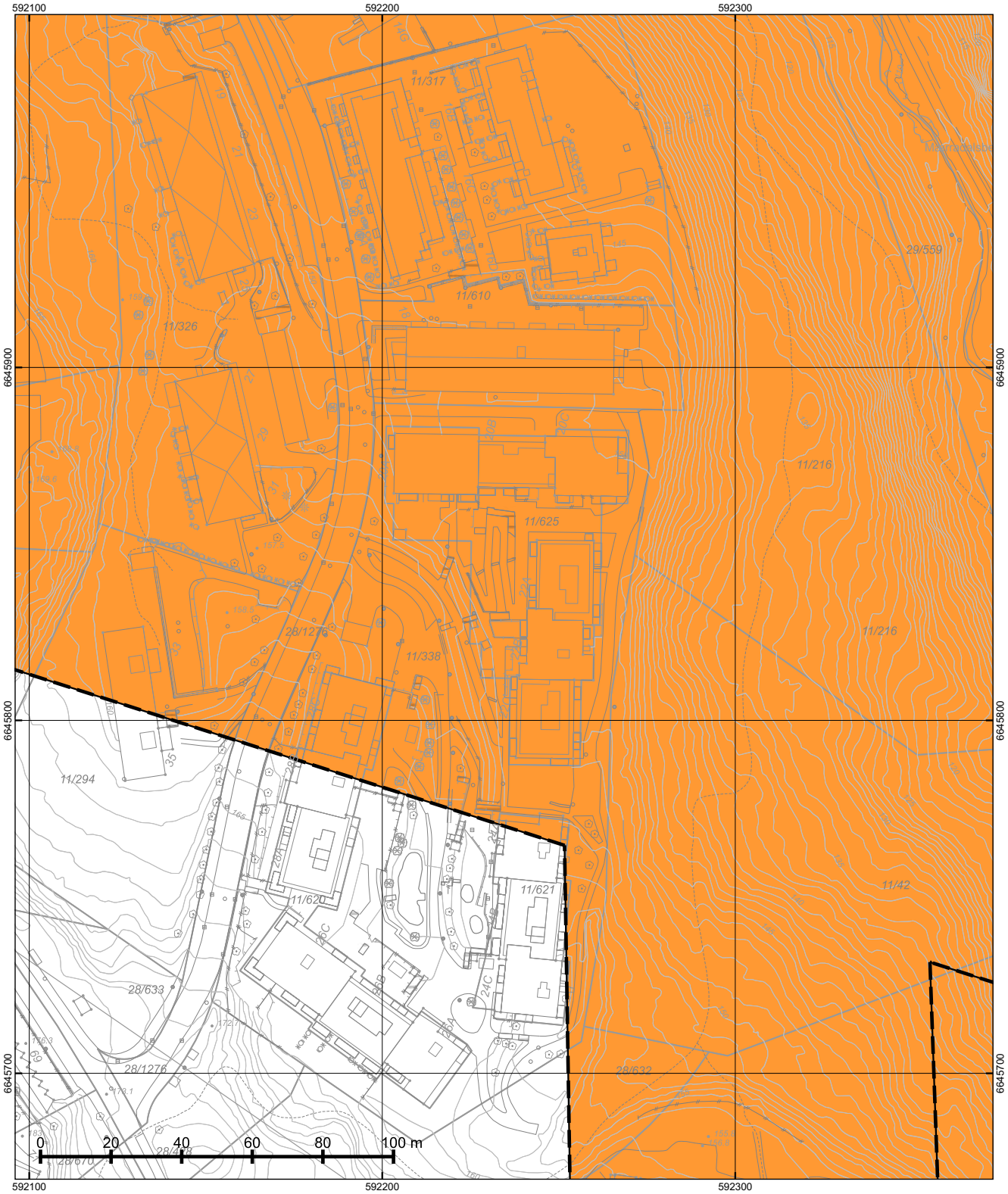
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

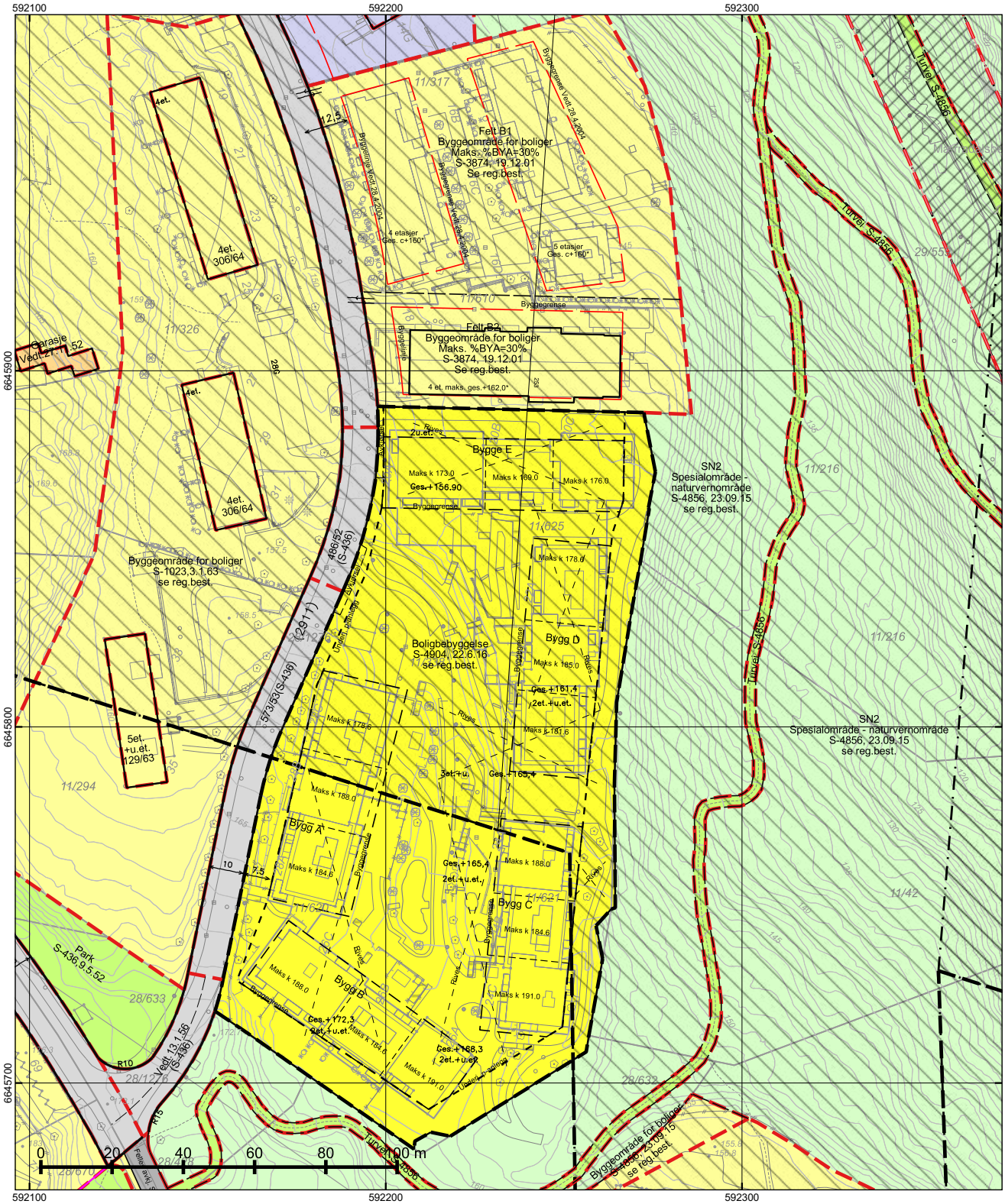
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156214/ 86530719
Adresse: Aslakveien 20
Gnr/Bnr: 11/625

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

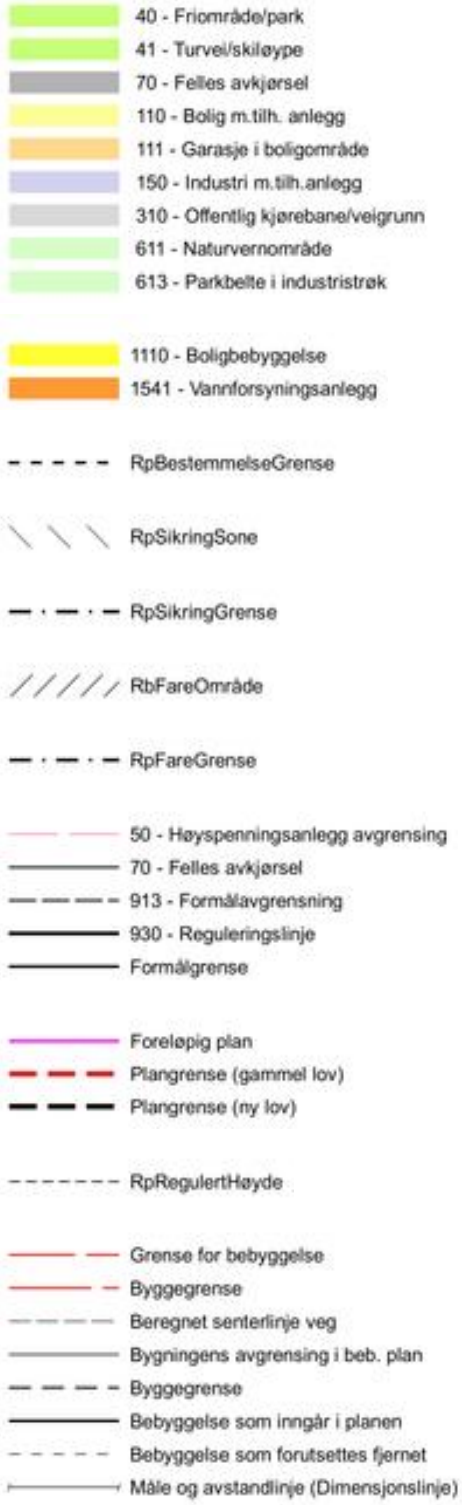
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

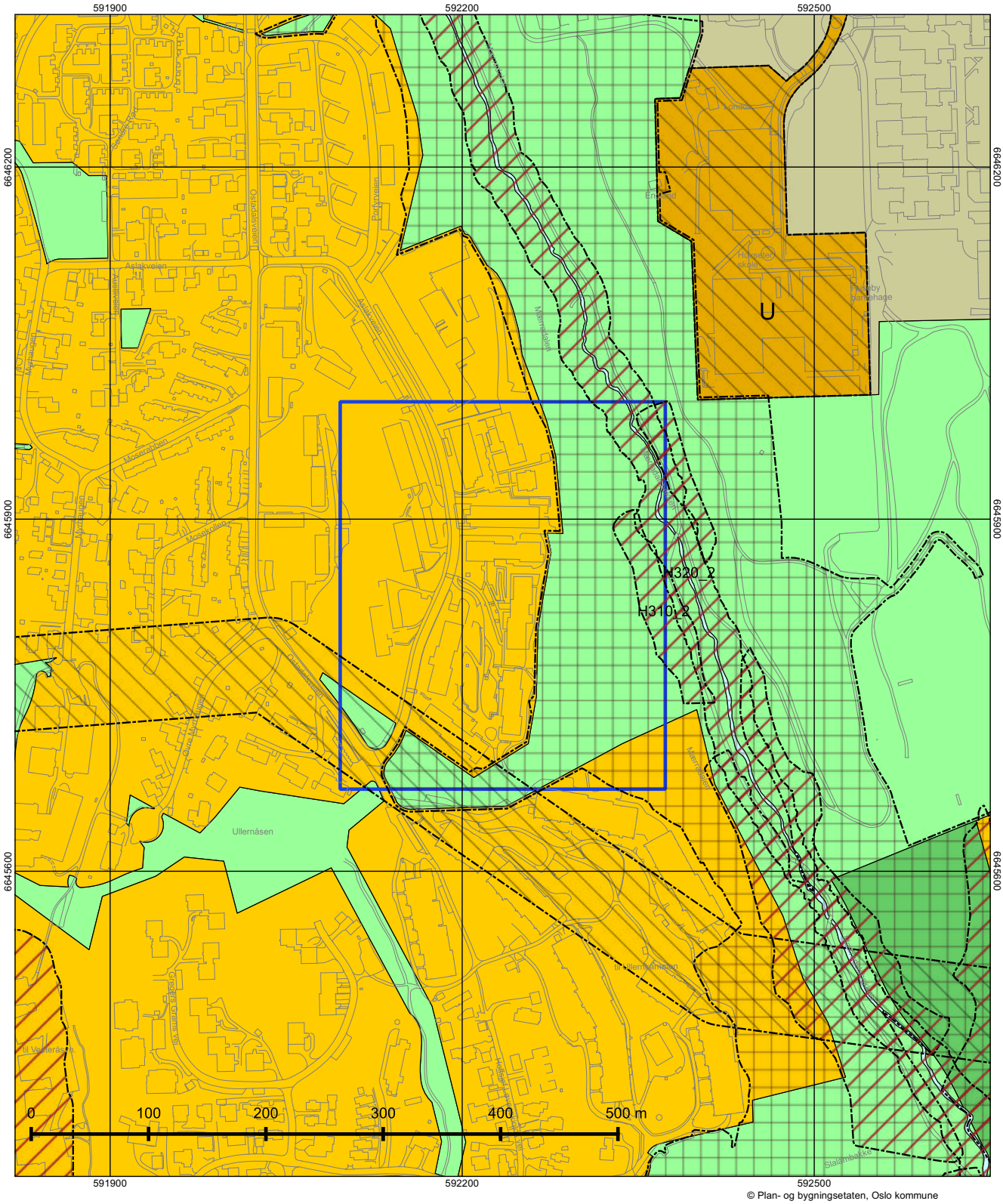
PlottID/Best.nr: 156214/ 86530719
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/625

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156214/86530719
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
Jan Petter Seim	201817038 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	ASLAKVEIEN 20A	Eiendom:	11/625/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 20 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker (bygg D og E), mottatt 21.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje - Bygg D	AD-11-00-02	23.11.2018	1/47
Plan 3 etasje - Bygg D	AD-11-00-03	23.11.2018	1/48
Plan 4 etasje - Bygg D	AD-11-00-04	23.11.2018	1/49
Plan 5 etasje - Bygg D	AD-11-00-05	23.11.2018	1/50
Plan 6 etasje - Bygg D	AD-11-00-06	23.11.2018	1/51

Plan 7 etasje - Bygg D	AD-11-00-07	23.11.2018	1/52
Plan 8 etasje - Bygg D	AD-11-00-08	23.11.2018	1/53
Plan 2 etasje - Bygg E	AE-11-00-02	23.11.2018	1/61
Plan 3 etasje - Bygg E	AE-11-00-03	23.11.2018	1/62
Plan 4 etasje - Bygg E	AE-11-00-04	23.11.2018	1/63
Plan 6 etasje - Bygg E	AE-11-00-06	23.11.2018	1/65
Snitt A-A Landskapssnitt	02_L-S-00-70-01	23.11.2018	8/2
Langsnitt	E-42	05.02.2021	14/11
Situasjonskart	D-02	05.03.2021	18/3
Plan K2	AE-11-00-K2	01.04.2022	54/3
Plan K2	A0.11-00-K2	01.04.2022	54/4
Plan K2	AD-11-00-K2	01.04.2022	54/5
Delplan A	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/8
Delplan B	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/9
Takplan - Bygg D	AD-11-00-11	28.07.2022	60/6
Takplan - Bygg E	AE-11-00-08	28.07.2022	60/7
Snitt D2	AD-21-00-01	28.06.2022	60/8
Snitt E1	AE-21-00-01	28.06.2022	60/9
Snitt E3	AE-21-00-02	28.06.2022	60/10
Plan kjeller som bygget	AD-11-00-K1	23.06.2023	65/11
Plan 1. etasje som bygget	AD-11-00-01	23.06.2023	65/12
Plan 9. etasje som bygget	AD-11-00-09	23.06.2023	65/13

Plan 10. etasje som bygget	AD-11-00-10	23.06.2023	65/14
Fasader nord og sør som bygget	AD-31-00-01	23.06.2023	65/15
Fasade øst som bygget	AD-31-00-02	23.06.2023	65/16
Fasade vest som bygget	AD-31-00-03	23.06.2023	65/17
Plan K1 - som bygget	AE-11-00-K1	23.06.2023	68/10
Plan 1. etasje - som bygget	AE-11-00-01	23.06.2023	68/11
Plan 5. etasje - som bygget	AE-11-00-05	23.06.2023	68/12
Plan 7. etasje - som bygget	AE-11-00-07	23.06.2023	68/13
Fasade nord - som bygget	AE-31-00-01	23.06.2023	68/14
Fasade sør - som bygget	AE-31-00-02	23.06.2023	68/15
Fasade øst og vest - som bygget	AE-31-00-03	23.06.2023	68/16

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 28.06.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
ASLAKVEIEN 20 AS, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Aslakveien 20B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	149 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 4.2 km

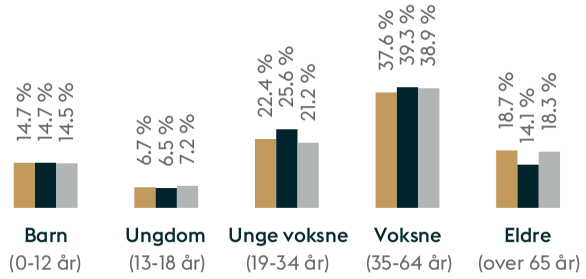
Offentlig transport

Røa næringspark	Linje 1N, 46	3 min 🚶 0.2 km
Røa	Linje 2	13 min 🚶 1 km
Sollerud	Linje 13	7 min 🚗 3.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 🚗 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 11.7 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	58 barn	8 min 🚶 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	9 min 🚶 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	50 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ullernåsen Boligsameie	7 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
Basic Treningssenter	3 min
Mudo Røa	3 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



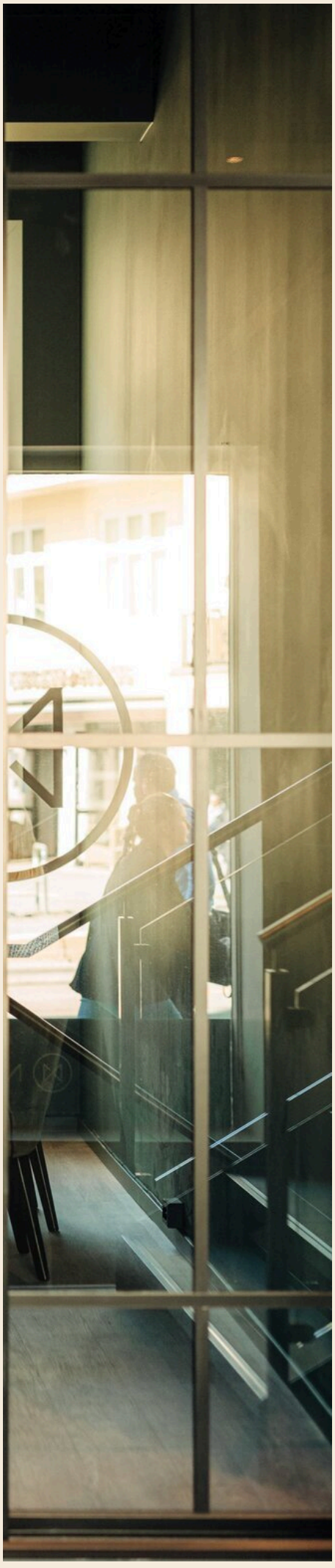
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aslakveien 20B 0753 OSLO
Matrikkel: Gnr 11, bnr 625 i Oslo 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110