NORDVIK

Aslakveien 22C

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Aslakveien 22C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
184	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 2-roms toppleilighet fra 2023 med vestvendt balkong | Heis | Felles takterrasse | VV & fyring ink | IN-ordning

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 659 786,-**
Fellesgjeld	**2 450 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 943,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Aslakveien 22C - Lys og moderne 2-roms leilighet fra 2023 med god standard og solrik balkong. Leiligheten ligger høyt og fritt mot vest, med gode solforhold og flott utsikt. Usjenert i byggets 8. etasje med heis, store vindusflater, fransk balkong og rikelig med naturlig lys. Praktisk, lettstelt og sentralt nær buss, T-bane, servicetilbud og turmuligheter i Mærradalen.

Høydepunkter:

- Perfekt førstegangskjøp
- God standard | Nybygg garanti til 2028
- IN-ordning
- Vestvendt balkong
- TG 0/1 på alle pkt. i tilstandsrapport
- Moderne kjøkken og lekkert bad
- Stort soverom med fransk balkong
- Innv. bod + kjellerbod
- VV og fyring inkl.
- Felles takterrasse, sykkel- og smørebod
- Mulighet for garasjeleie
- Kort gange til butikk og trening

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm























Som et ekstra kvalitetsløft disponerer bygget også en felles takterrasse som er enkelt tilgjengelig via trapp og heis





Takterrassen har meget gode solforhold og flott langstrakt utsikt mot Holmenkollen, og over Oslo by og fjord

Fellesområdene er bilfrie, samt pent opparbeidet med gressplen, lekeapparater og sittegrupper





Rett utenfor inngangsdøren finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Koselige turstier i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og til Skøyen og Frognerparken





Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 i nabobygget som holder åpent helt til kl. 23.00 man-fre. Det er ca. 300 meter til Joker Rustad som er søndagsåpen

Det er gangavstand til Røa sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, kafeer og spisesteder



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0112/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Aslakveien 22C, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 625 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 91 i Lerkespore Borettslag, org.nr. 923840540

Selger
Oda Cecilie Lødrup Carlsen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
2 450 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 650 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 659 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 669 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 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 seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra ca 11:30/12:30 om sommeren med solnedgang fra rundt 22:30.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
Bod: Kjellerbod på ca 5 kvm

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 8.etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-

stavs parkett, malte veggflater og downlightsbelysning. Fra entreen er det adkomst til en innvendig bod, perfekt for oppbevaring av klær, støvsuger, vaskeutstyr eller barnevogn. Fra leilighetsplan er det heis direkte ned til kjelleretasjen hvor leiligheten disponerer en praktisk sportsbod på ca. fem kvm.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2023, noe som gjenspeiles i standarden. Et åpent og luftig bomiljø hvor alt er nytt, moderne, praktisk og lettstelt. Pene overflater, store vindusflater, balkong og rikelig med naturlig lysinnslipp. Møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Leiligheten har balansert ventilasjon, og varmes opp med radiator i stue/kjøkken. Disse er tilknyttet felles varmeanlegg som også sørger for varmt tappevann. Leiligheten er energieffektiv med god isolasjon av lys, samt god innendørstemperatur både sommer og vinter.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold fra ca 11:30 til solnedgang om sommeren. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet, hvor måltider enkelt kan medbringes ut. God plass til en hyggelig sittegruppe, grill og beplantning. Et fint sted å invitere venner og familie til hyggelige sommerkvelder. Fra balkongen har man flott, langstrakt utsikt over nærområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue, sammen utgjør de et åpent og fint allrom. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannvakt.

Soverom:
Stort og fint soverom med 1-stavs parkett og malte veggflater. Meget gode oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørsgarderobe. Rommet har inngang fra både stue og entré via bod, en praktisk løsning som gjør rommet luftig og fleksibelt i bruk. Soverommet får godt med naturlig lysinnslipp fra fransk balkong mot vest. Soverommet har møbleringsmuligheter for dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement.

Bad:
Stort, helfliset bad fra 2023 med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. På badet er det opplegg og plass for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv med parkett
Vegger med glatt malt utførelse
Himling med glatt malt utførelse

Parkering
Denne boligen disponerer ikke parkeringsplass. Det er mulig å leie/kjøpe garasjeplasser internt mellom andelseierne.

For øvrig gratis gate- og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Skiftet toalett på reklamasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett grunnet feilstøpt toalett, gjennomført som reklamasjon 04.03.2026. Gjennomført av VVS-kontakten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Nybygg fra 2023, ikke aktuelt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg. Badet bygget av AF ifm bygging av leiligheten som ble overtatt 2023 direkte fra utbygger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: VVS kontakten har gjennomført flere kontroller i de 3 årene jeg har bodd her etter overtagelse.

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: Reklamasjon av oppvaskmaskin av serviceteknikker og faglært rørlegger. Også reklamasjon på kjøkken grunnet en slarkete skapdør og en list med vannskjold på fra HTH.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Radiator har hatt luft i seg ved en anledning i oktober 2025. Luftet ut med fagpersonell fra VVS-kontakten på reklamasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Befaringsrapport utarbeidet av takstmann i forkant av overtagelse siden det er nybygg. Gjennomført 12.06.2023, alle feil som ble funnet ble utbedret før overtagelsen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Nybyggaranti varer i 5 år fra overtagelse som var 14.08.2023, dvs at det fortsatt er ca 2 års garanti igjen.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført i 2023 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. Ja, men temperaturmåler viser noe høyere temp enn det faktisk er, det er bare å skru den over 25 grader så varmer det godt. Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Vegghyller

Kan følge etter avtale:
- Alle fastmonterte lamper
- Hyller
- TV
- TV-stativ
- Løse bokhyller

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 943,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader utover a-konto oppvarming og kapitalkostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, driftskostnader, felles bygningsforsikring, snømåking, vaktmestertjenester, forretningsførsel, strøm til fellesanlegg m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto energi: 797,-
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto renter: 10.290,-
Felleskostander: 2.856,-

Selger opplyser om at dersom fellesgjelden innfris er felleskostnadene på ca 3.600,- pr mnd.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 409 026,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 636 105,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget 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 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 felleskostnader siden innflytting (på tross av høyere prisstigning i samfunnet).

Styrets årsrapport 2025:
Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i 2025. Samtidig er det gjort enkelte investeringer og tiltak for å forbedre bomiljøet. Blant annet er det etablert en bomløsning som har redusert uønsket kjøring og parkering i bilfrie områder, og bidratt til økt trygghet mellom byggene (tilgang til bom søkes styret på Vibbo). Det er også montert piknikbenker på takterrassene til glede for beboerne.

Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av fellesområder og tekniske anlegg, inkludert garasje, ventilasjon, varmeanlegg og renhold. Uteområdene er også fulgt opp, blant annet med fokus på lekeplass, grøntarealer og vedlikeholdstiltak. Dugnader og sosiale sammenkomster arrangeres av Røakollens felles Utomhussameie.

Økonomien i borettslaget er god og stabil. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og gode avtaler, og felleskostnadene er kun indeksregulert siden innflytting. Styret reforhandlet renten ned 0,65% på felleslånet (i tillegg til Sentralbankens 2 rentenedsettelser). De månedlige innbetalingene per beboer ble redusert tilsvarende. Det arbeides også med å vurdere muligheter for stordriftsfordeler gjennom samarbeid med nærliggende sameier/borettslag.

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 er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten og meldefristen utløper parallelt med salget.

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

Det er krav om at ny andelseier må godkjennes av styret.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 450 000,-pr. 09.07.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208221590
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 350 567 572,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo: 2 450 000,00
Kapitalkostnader: 9 371,77

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

Selskapet har avtale om IN ordning. Lån i OBOS Banken har dato for IN er 30.01 og 30.07. 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.

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 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 202,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 20 060 894

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 183 162.

Økonomien i borettslaget er god og stabil. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og gode avtaler, og felleskostnadene er kun indeksregulert siden innflytting. Styret reforhandlet renten ned 0,65% på felleslånet (i tillegg til Sentralbankens 2 rentenedsettelser). De månedlige innbetalingene per beboer ble redusert tilsvarende. Det arbeides også med å vurdere muligheter for stordriftsfordeler gjennom samarbeid med

nærliggende sameier/borettslag

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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: 3 912 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplass og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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 22C har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røakollen. Et barne- og familievennlig bomiljø nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, syklig 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 (Røa Næringspark). Bussen korresponderer godt med T-banen på Hovseter for raskeste reiserute ned til byen. Bussen går også som nattbuss i helgene (Linje 1N). Det er ca. 10 minutters gange til Røa T-banestopp - herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 med kun 2 minutters gange i nabobygget som holder åpent helt til kl. 23.00 man-fre. Det er ca. 300 meter til Joker Rustad som er søndagsåpen. For et større utvalg er det gangavstand til Røa sentrum med bl.a. 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 de andre 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 areal for skolehelsetjeneste. Utearealet ble utvidet med en ny skolepark som vil komme nærmiljøet til gode. Området har også et godt utvalg av barnehager.

Et attraktivt valg for både barnefamilier og friluftsentusiaster som ønsker et aktivt liv i vakre omgivelser, og samtidig ønsker kort vei til byen. På vinterstid er området perfekt for ski-entusiaster 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 mulighet for bading om sommeren og ski/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 opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Offentlig kommunikasjon
Røa Næringspark
Røa T-Bane
Ullerntoppen

Skoler og barnehager
Området sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

Se oversikt over barnehagene i området her:
https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/#gref

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert: 19.01.2024

Lovlighet:
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4904. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Aslakveien 24 - 28 - Oppføring av tre boligblokker - Blokk A, B og C

Saksnummer: 202509423
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509423

Hovseterdalen - Rehabilitering av vann- og avløpsledninger
Saksnummer: 202601376
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601376

Aslakveien 35 - Riving av bærevegg - H0403
Saksnummer: 202604410
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604410

Aslakveien 23 - Riving av bærevegg - H0401
Saksnummer: 202605587
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605587

Sørkedalsveien 150A med flere - Forhåndskonferanse, utvikling av eiendom
Saksnummer: 202605316
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605316

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Aslakveien 14
Sakstype: Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506850

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 - 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 500,- 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 29. juli 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Aslakveien 22C

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	14 min / 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	17 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	20 min / 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	20 min / 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	17 min / 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min / 4.3 km

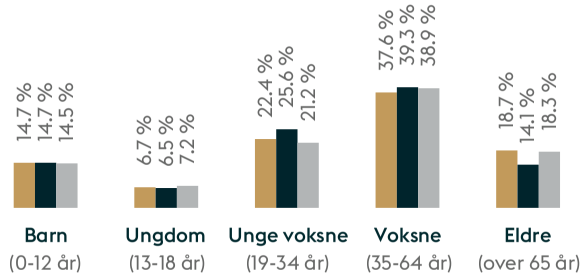
Offentlig transport

Røa næringspark	Linje 1N, 46	4 min / 0.3 km
Røa	Linje 2	14 min / 1.1 km
Sollerud	Linje 13	8 min / 3.4 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...	47 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	8 min
Basic Treningssenter	4 min
Mudo Røa	4 min

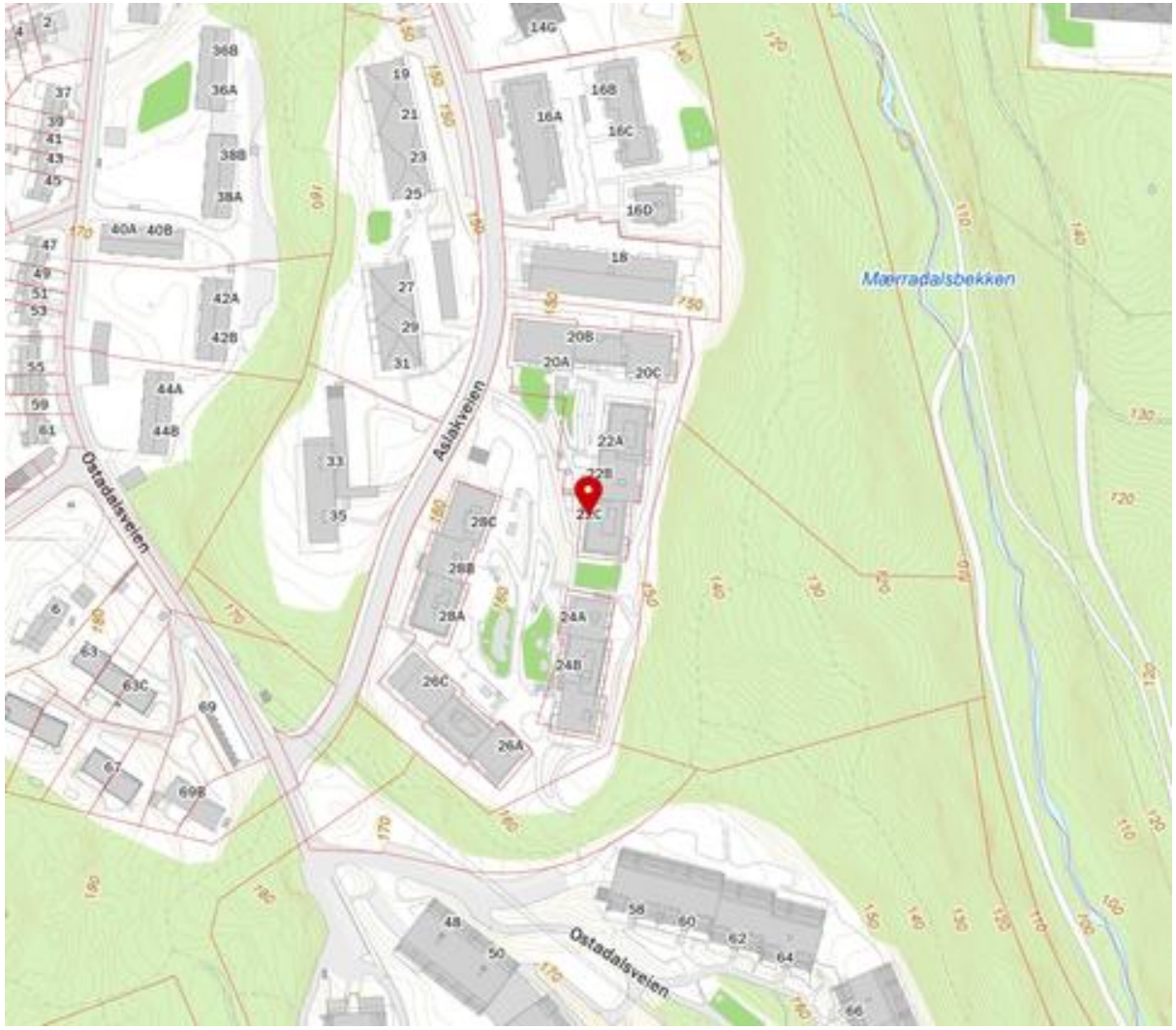
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— 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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Aslakveien 22C , 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 625

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 15.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2573 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BK8399

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygningen er beliggende i Aslakveien 22 C, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2023 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplass og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

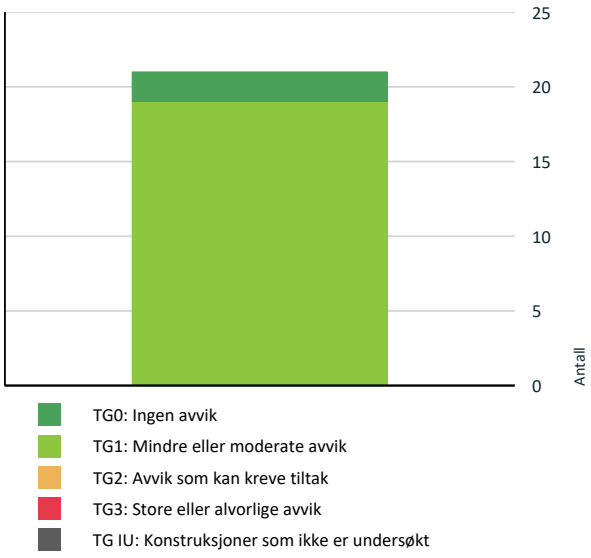
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• 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.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40DB). Døren er utstyrt med kikkehull.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.
Skyvedør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.

Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkong og fransk balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning med stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 124 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Fransk balkong på soverom.

Omtrent vestvendt.

Rekkverkshøyder: ca 127 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

VÅTROM

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 2023.
Dokumentasjon: FDV og ferdigattest.

Referansenivå:

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger FDV og ferdigattest.



Ferdigattest

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: SCHÖNOX 1K DS (smøremembran)
Vegger: SCHÖNOX (smøremembran)

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp sluk på 30 mm.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Tilstandsrapport



Sluk

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilska med lysarmatur, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Soverom

Bunnsvill er av stål, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Det er også målt vektprosent i bakplate mot bad.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Tilstandsrapport





Hulltaking



Fuktmåling



Fuktmåling

KJØKKEN

8 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater, glassplate over platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt. platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

8 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Varmtvann

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken
Tilgang til fordelerskap med stoppeventiler og måler



Fordelerskap

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. Ja, men temperaturmåler viser noe høyere temp enn det faktisk er, det er bare å skru den over 25 grader så varmer det godt.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Tilstandsrapport





Sikringsskap



Samsvarserklæring

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

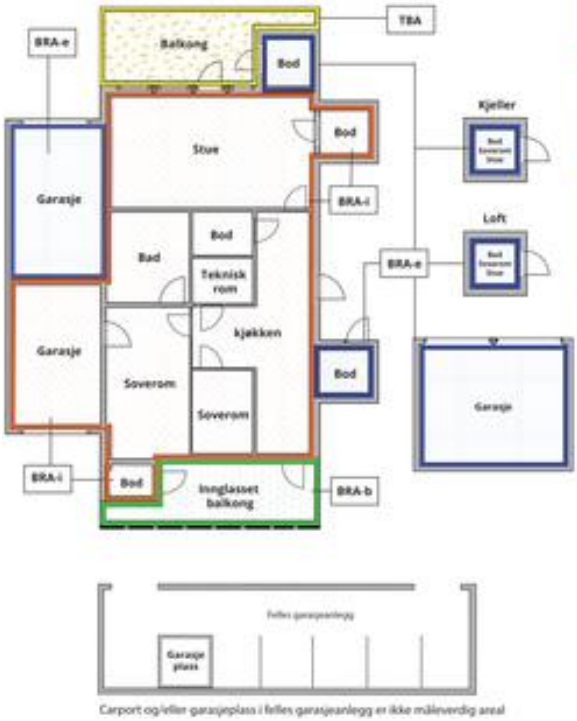
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8 etasje	54			54	7
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,63m

Bod i kjeller på 5 kvm. Bod er merket med: D8003

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: Ja, hele boligen ble bygget i 2023. Det ble skiftet toalett av VVS-kontakten på reklamasjon i mars 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Aslakveien 22C

Hjemmelshaver
Lerkespore Borettslag

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LERKESPORE BORETTSLAG	923840540			Carlsen Oda Cecilie Lødrup

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.07.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.07.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oda C Lødrup Carlsen	9578-5999-4-2659097	2026-07-12 18:07:44

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
12. juli 2026

Oppdragsnummer
22-0112/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 22C, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Oda Cecilie Lødrup Carlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 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: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett grunnet feilstøpt toalett, gjennomført som reklamasjon 04.03.2026. Gjennomført av VVS-kontakten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2023, ikke aktuelt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg. Badet bygget av AF ifm bygging av leiligheten som ble overtatt 2023 direkte fra utbygger.

---

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

---

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: VVS kontakten har gjennomført flere kontroller i de 3 årene jeg har bodd her etter overtagelse.

---

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: Reklamasjon av oppvaskmaskin av serviceteknikker og faglært rørlegger. Også reklamasjon på kjøkken grunnet en slarkete skapdør og en list med vannskjold på fra HTH.

---

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

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: Radiator har hatt luft i seg ved en anledning i oktober 2025. Luftet ut med fagpersonell fra VVS-kontakten på reklamasjon.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Befaringsrapport utarbeidet av takstmann i forkant av overtagelse siden det er nybygg. Gjennomført 12.06.2023, alle feil som ble funnet ble utbedret før overtagelsen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nybyggaranti varer i 5 år fra overtagelse som var 14.08.2023, dvs at det fortsatt er ca 2 års garanti igjen.

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: 22-0112/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Oda C Lødrup Carlsen	**2026-07-12**

Identifikasjon

Oda C Lødrup Carlsen

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Marcus Nielsen Rommen
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: m.rommen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0112/26 . Vår ref.: 0746-1-8003 Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lerkespore Borettslag
Organisasjonsnr:	923840540
Andelseier:	Carlsen, Oda Cecilie Lødrup
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8003
Adresse:	Aslakveien 22 C, 0753 OSLO
Andelsnummer:	91
Gnr.	11
Bnr.	338

Borettsinnskudd: Kr. 2 450 000,00 ,–

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): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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:	5,04%

Restsaldo	350 567 572,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
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: 13 432,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	797,00	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto renter	9 779,58	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 856,19	

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:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	126 429,-
Annen formue:	26 202,-
Gjeld:	2 450 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208221590
Restsaldo:	2 450 000,00
Kapitalkostnader:	9 371,77
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 2 450 000,00,-, 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

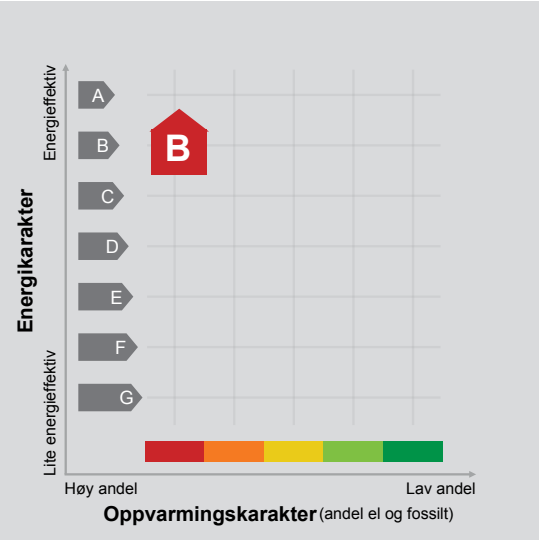
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 22C
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	625
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741077
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	892993fb-87b7-4692-8049-44007fd7f580
Dato	21.06.2023
Innmeldt av	Context as v/ ROLF WENDELBOE HAGEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 22C
Postnummer: 0753
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0801
Dato: 21.06.2023 10:34:48
Energimerkenummer: 892993fb-87b7-4692-8049-44007fd7f580

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 625
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300741077

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	140 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,56 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.02.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	120 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	27,3
Ventilasjonsvarme	7,9
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	1,2
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 774 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 864 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 774 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 774 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 774 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00.

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
Velkommen til Årsmøtet!
Etter avstemning på Vibbo blant beboerne blir Årsmøtet gjennomført digitalt uten fysisk beboermøte. Noen fra styret vil sitte på takterrassen i 22C 15. april fra kl 18-19 dersom dere vil slå av en prat eller diskutere noen saker før Årsmøtet.

Det er kun kommet inn ett forslag fra beboere som det skal voteres over.

I år har vi fått flotte kandidater til styrevervene som er på valg. Tusen takk til dere som vil stille opp for fellesskapet.

Styrets årsberetning er vedlagt.

Med ønske om et godt møte,
Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

8. Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue

9. Styrets forslag til endring av Husordensreglene § 2 - første ledd

10. Styrets forslag til endring av Husordensreglene §3 - første ledd

11. Styrets forslag til tillegg i Husordensreglene § 4

12. Styrets forslag til tillegg til Husordensreglene § 5

13. Styrets forslag, nytt punkt til Husordensreglene § 10

14. Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11

15. Styrets forslag til endring i vedtekter - Fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS

16. Styrets forslag til endring i vedtektene - vedlegg

17. Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1 (3) for samsvar med nye regler

18. Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(2)

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår forvalter i OBOS, Andreas Flataker, som møteleder i det digitale årsmøtet

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maiju Katariina Taivalmäki og Linn Therese Kippernes Aune har sagt seg villig til å være protokollvitner.

Styrets innstilling

Maiju Katariina Taivalmäki og Linn Therese Kippernes Aune velges som protokollvitner

Forslag til vedtak

Linn Therese Kippernes Aune og Maiju Katariina Taivalmäki 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 - revidert budsjett.pdf
2. 746 Lerkespore Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås kun indeksregulert med 3% (noe lavere enn Regjeringens gjennomsnittsberegning på 3,2%), og er satt til kr 412.000.-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret vil kun indeksreguleres, og er satt til kr 412.000.-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 412.000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innlegg med informasjon fra valgkomiteen.

Tilleggsinformasjon.

E. Som valgkomité foreslås: Valgkomiteen foreslås oppløst. Som valgkomité fungerer styremedlemmer ikke på valg, samt den leder styret oppnevner.

Det er derfor ikke foreslått nye personer som skal sitte i Valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Guttorm Spillum

  Litt informasjon om meg selv.
  Jeg bor i Aslakveien 22A i leiligheten D6011 / H0602 sammen med Grete Golberg og vi eier en ideell halvdel hver og vi har eid leiligheten siden oppstarten av Lerkespore borettslag.
  Jeg er pensjonist og 70 år. I mitt yrkesaktive liv har jobbet jeg ca. 15 år innen engineering og i resten av jobbkarrieren som lærer i videregående skole. De siste 10 årene jobbet jeg som studieinspektør ved Gol videregående skole, Jeg underviste i realfag, innen matematikk og informatikk.
  Jeg eier et gårdsbruk i Gol og er gjennom det med i flere styrer, som Nystølfjellet løypelag, Herad Kraft DA, Herad Jaktlag og Herad Veilag, så jeg har god erfaring med drift av organisasjoner.
  Jeg har også vært delaktig i politisk arbeide i Gol kommune, som representant til kommunestyret (først 1. varamann i 4 år, så fast representant i 4 år).
  Jeg var fast representant i Helse og sosialutvalget i 2 år og leder av Hovedutvalget for oppvekstsektoren, med hovedfeltene skole og barnehage i 4 år. (1 periode). Videre var jeg leder av skatteutvalget i 12 år (3 perioder) og meddommer i Borgarting lagmannsrett i 12 år (3 perioder)
  Om ønskelig stiller jeg til valg for styrearbeid for Lerkespore borettslag.

- Lene Dons Samset

  Hei, jeg heter Lene, er 59 år og utdannet både som ingeniør og økonom. Jeg har jobbet med drift og vedlikehold av eldre bygninger, samt reklamasjoner av nybygg i mange år. Jeg har også sittet i diverse styrer, bla i borettslag jeg selv har bodd i.

  Jeg trives med slike oppgaver og er veldig motivert for å ta tak i spesielt én reklamasjonssak, som ser ut til å være tyngre enn forventet. Det gjelder problemet med lukt fra ventilasjonsanlegget, som pr nå ser ut til å plage 15-20 av enhetene i blokk 22b og 22c. Verken Bjerke ventilasjon, AF-gruppen eller OBOS vil påta seg noe ansvar i forhold til dette, men laster det over på Styret vårt og oss; dette mener jeg er feil.

  Jeg sliter selv med vond matlukt ol som kommer inn hos meg flere ganger i uken (noen ganger daglig), så motivasjonen til å få satt en stopp for dette er på topp! Min livssituasjon gjør også at jeg har endel kapasitet til å engasjere meg, så det er et ekstra pluss. Jeg gleder meg derfor til å kaste meg over oppgaven(e) dersom dere velger meg :)

- Silje Uthaug

  Mitt navn er Silje Uthaug, og jeg ønsker å stille som styremedlem fordi jeg vil bidra til et godt og velfungerende borettslag. Jeg opplever at vi står overfor flere utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjonsanlegg og radiatorer som ikke fungerer tilfredsstillende. Ved å stille som styremedlem ønsker jeg å engasjere meg i disse sakene, samt i andre forhold som vedrører borettslaget.
  Jeg er 25 år og nyutdannet revisor, men har de siste to årene jobbet med revisjon av borettslag og sameier. Dette har gitt meg god innsikt i både økonomien og driften av et borettslag, noe jeg mener kan komme Lerkesporet til stor nytte. I tillegg er jeg over gjennomsnittet interessert i lover og regler, og er trygg på å diskutere og argumentere for saker jeg mener er viktige. Jeg tror også at min alder og bakgrunn kan tilføre nye perspektiver og bidra til et mangfoldig og fremtidsrettet styre. Samlet sett mener jeg derfor dette gjør meg til en god styrekandidat som kan bidra til at borettslaget drives på en velfungerende og effektiv måte.

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

- Hans Jørgen Monrad

  Hans har vært styremedlem i 2 år og ønsker nå ta vervet som vara.

- John Ingvar Lindland

  John-Ingvar har sittet som vara i flere perioder, og stiller til gjenvalg. Han har lang erfaring fra utleie av bolig og fra styrearbeid i borettslag, og er spesielt delaktig i forhandling av avtaler på vegne av borettslaget. John-Ingvar har også vært leder av valgkomiteen de siste 2 periodene.

- Lene Dons Samset

  Hei, jeg heter Lene, er 59 år og utdannet både som ingeniør og økonom. Jeg har jobbet med drift og vedlikehold av eldre bygninger, samt reklamasjoner av nybygg i mange år. Jeg har også sittet i diverse styrer, bla i borettslag jeg selv har bodd i.

  Jeg trives med slike oppgaver og er veldig motivert for å ta tak i spesielt én reklamasjonssak, som ser ut til å være tyngre enn forventet. Det gjelder problemet med lukt fra ventilasjonsanlegget, som pr nå ser ut til å plage 15-20 av enhetene i blokk 22b og 22c. Verken Bjerke ventilasjon, AF-gruppen eller OBOS vil påta seg noe ansvar i forhold til dette, men laster det over på Styret vårt og oss; dette mener jeg er feil.

  Jeg sliter selv med vond matlukt ol som kommer inn hos meg flere ganger i uken (noen ganger daglig), så motivasjonen til å få satt en stopp for dette er på topp! Min livssituasjon gjør også at jeg har endel kapasitet til å engasjere meg, så det er et ekstra pluss. Jeg gleder meg derfor til å kaste meg over oppgaven(e) dersom dere velger meg :)

- Silje Uthaug

  Mitt navn er Silje Uthaug, og jeg ønsker å stille som styremedlem fordi jeg vil bidra til et godt og velfungerende borettslag. Jeg opplever at vi står overfor flere utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjonsanlegg og radiatorer som ikke fungerer tilfredsstillende. Ved å stille som styremedlem ønsker jeg å engasjere meg i disse sakene, samt i andre forhold som vedrører borettslaget.
  Jeg er 25 år og nyutdannet revisor, men har de siste to årene jobbet med revisjon av borettslag og sameier. Dette har gitt meg god innsikt i både økonomien og driften av et borettslag, noe jeg mener kan komme Lerkesporet til stor nytte. I tillegg er jeg over gjennomsnittet interessert i lover og regler, og er trygg på å diskutere og argumentere for saker jeg mener er viktige. Jeg tror også at min alder og bakgrunn kan tilføre nye perspektiver og bidra til et mangfoldig og fremtidsrettet styre. Samlet sett mener jeg derfor dette gjør meg til en god styrekandidat som kan bidra til at borettslaget drives på en velfungerende og effektiv måte.

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf

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
  Styreleder

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

- Glenn Persson
  Styremedlem over flere år

Sak 8

Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår å bygge sauna til en av takterassene i bygg 22. Sauna med beste utsikt i Oslo! Med dette kunne man bygge bedre felleskap i boretslaget og øke verdi av våre leilighetene. En gang i uke sauna kunne varmes opp slikt at hvem som helst kan komme som drop-in sauna og annars kunne man lage en booking system. Vi vet at dette kan være veldig strengt regulert men vi vil utrykke våre drømmer:).

I Ullern bygges det akkurat nå nye leiligheter med sauna på takterasse. Litt annerledes prosjekt siden sauna er planlagt allerede ved bygging. Her er lenken til det, så bilde nr. 8. : https://www.sem-johnsen.no/boliger/ullernhoyden-308-22

Forslag til vedtak: gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22.

Styrets innstilling
Styret støtter innstillingen om et mulighetsstudie under forutsetning av at en eier tar ansvar for mulighetsstudiet med finansieringsplan.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue
- Mot Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22

2. Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22, under forutsetning av at en eier tar ansvar for mulighetsstudiet med finansieringsplan.

Sak 9

Styrets forslag til endring av Husordensreglene § 2 - første ledd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 2, første ledd, gjelder hensynet til andre beboere og lyder "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."

Styrets innstilling
Styret foreslår endring i Husordensreglene § 2 til "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 alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Spilling av musikk utendørs skal ikke være til sjenanse for naboer."

Forslag til vedtak
Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 2, første ledd, vedtas

---

Sak 10

Styrets forslag til endring av Husordensreglene §3 - første ledd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 3 gjelder orden i fellesområdene, og første ledd lyder: "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."

Styrets innstilling
Styret forslår følgende endring i Husordensreglene første ledd: "Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sparkesykler, elsparkesykler, sykler o.l.

skal ikke parkeres på gangveier eller til hinder for fri ferdsel, med parkeres i sykkelstativ. Motorisert kjøretøy skal ikke kjøres eller parkeres på gangveier eller i fellesområdene."

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 3, første ledd, vedtas

---

Sak 11

Styrets forslag til tillegg i Husordensreglene § 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 4 gjelder bruk av terrasse/balkong, og lyder "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.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg til Husordensreglene § 4: "Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, og man skal ikke slippe inn individer man ikke kjenner. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn. Dersom røyking på balkong eller terrasse er til urimelig eller unødvendig ulempe for nabo, skal man frastå fra dette".

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 4 vedtas

---

Sak 12

Styrets forslag til tillegg til Husordensreglene § 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 5 gjelder avfallshåndtering, og lyder: "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."

Styret er oppfordret av Utomhussameiet til å gjøre en presisering i Husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg til Husordensreglene § 5: "Beboere i borettslaget skal som hovedregel benytte avfallsanlegget mellom Aslakveien 20 og 18 til sitt husholdningsavfall."

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 5 vedtas

---

Sak 13

Styrets forslag, nytt punkt til Husordensreglene § 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene § 10 om dyrehold lyder: "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.

Styrets innstilling

Styret foreslår en endring med nytt punkt til husordensregel § 10:
"6. Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr på takterrassene".

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 10 vedtas

Sak 14

Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken stemmes kun over dersom sak om endring av § 2 ikke vedtas. Hvis endringen i § 2 vedtas, er forslaget allerede hensyntatt der.

Husordensreglene § 11 omhandler bruk av takterrasser og fellesrom, og lyder: "Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse."

Styrets innstilling

Styret foreslår et tillegg til Husordensreglene § 11: "Det skal være alminnelig ro på takterrassene senest 23:00"

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11 vedtas, (forutsatt av at sak vedrørende endring av § 2 ikke vedtas)

Sak 15

Styrets forslag til endring i vedtekter - Fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS fra vedtektene. Disse gjaldt OBOS sin rett til å selge garasjeplasser og boder. (§4-1(7), 4-10(7), og har ikke lenger noen relevans.

Styrets innstilling

Styret foreslår å fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS fra vedtektene

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 16

Styrets forslag til endring i vedtektene - vedlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets foreslår å fjerne listen over parkeringsplasser fra vedtektene. Listen gjelder kun plasser som følger leiligheter og ikke kan omsettes fritt. Oppdatert liste over både disse, og omsettelige plasser ligger til enhver tid på Styrerommet (digitalt).

Styrets innstilling

Styrets foreslår å fjerne listen over parkeringsplasser fra vedtektene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 17

Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1 (3) for samsvar med nye regler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene § 8-1(3) lyser "Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer."

Fra årsskiftet 2025/2026 ikke lenger er mulig å registrere rollen "nestleder" i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret (Brønnøysundregistrene). Styret foreslår å fjerne siste setning i Vedtektene § 8-1(3) for samsvar med nye lover for Enhetsregisteret og Foretaksregisteret.

Styrets innstilling

Styret foreslår å fjerne setningen "Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer" fra Vedtektene § 8-1(3) for samsvar med gjeldende lover.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(3) vedtas

Sak 18

Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene § 8-1(2) lyder: "Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Styret foreslår en endring for å sikre muligheten til kontinuitet blant varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre Vedtektene § 8-1(2) til : "Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for inntil 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtak

Styrets innstilling endring av Vedtektene § 8-1(2) vedtas

Styrets årsrapport

Kjære beboere,

2025 har vært et godt og stabilt år for borettslaget. Mange beboere er nå godt etablert etter flere år i Lerkespore, samtidig som vi har ønsket nye naboer velkommen. Borettslaget består av et mangfold av beboere i ulike livsfaser, noe som bidrar til et inkluderende og godt bomiljø.

Styret har i 2025 hatt en sammensetning med variert kompetanse og erfaring, og har lagt vekt på godt samarbeid og kontinuitet i arbeidet. Det er også gledelig at det er gode kandidater til nye styreverv, noe som sikrer videre utvikling og balanse i styrets sammensetning der flere medlemmer er på valg i år.

Det er avholdt 12 styremøter gjennom året, i tillegg til løpende behandling av saker digitalt. Dialogen med beboerne har i hovedsak foregått via Vibbo, hvor styret også jevnlig informerer om pågående saker og viktige beskjeder.

Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært knyttet til oppfølging av reklamasjonssaker etter ettårsbefaringen, drift av byggene og anlegg og økonomi. Dette gjelder særlig forhold knyttet til ventilasjon, VVS og enkelte bygningsmessige forhold. Styret er i løpende dialog med utbygger, og har også engasjert ekstern ekspertise for en uavhengig gjennomgang av byggene. Dette er viktig for å sikre at eventuelle mangler blir avdekket og håndtert innenfor garantiperioden.

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i 2025. Samtidig er det gjort enkelte investeringer og tiltak for å forbedre bomiljøet. Blant annet er det etablert en bomløsning som har redusert uønsket kjøring og parkering i bilfrie områder, og bidratt til økt trygghet mellom byggene (tilgang til bom søkes styret på Vibbo). Det er også montert piknikbenker på takterrassene til glede for beboerne.

Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av fellesområder og tekniske anlegg, inkludert garasje, ventilasjon, varmeanlegg og renhold. Uteområdene er også fulgt opp, blant annet med fokus på lekeplass, grøntarealer og vedlikeholdstiltak. Dugnader og sosiale sammenkomster arrangeres av Røakollens felles Utomhussameie.

HMS og sikkerhet har vært et viktig fokusområde. Styret har blant annet vurdert tiltak for å sikre utsatte områder i utearealene, og arbeidet med å opprettholde trygge fellesområder for alle beboere.

Bomiljøet i Lerkespore oppleves som godt. Det er høy grad av nabohensyn og fellesskap, og mange bidrar aktivt til et trygt og hyggelig nærmiljø. Dette kommer til uttrykk både gjennom daglig samspill og ved hendelser der beboere stiller opp for hverandre. Tiltak for bedre sikring av byggene har også bidratt til redusert risiko for innbrudd, spesielt i bodmorådene.

Parkering er fortsatt en utfordring i området. Styret arbeider med mulige løsninger i samarbeid med nabosameier/borettslag, samtidig som det er positivt at beboere i stor grad deler og låner bort parkeringsplasser ved behov.

Økonomien i borettslaget er god og stabil. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og gode avtaler, og felleskostnadene er kun indeksregulert siden innflytting.
Styret reforhandlet renten ned 0,65% på felleslånet (i tillegg til Sentralbankens 2 rentenedsettelser). De månedlige innbetalingene per beboer ble redusert tilsvarende.
Det arbeides også med å vurdere muligheter for stordriftsfordeler gjennom samarbeid med nærliggende sameier/borettslag.

Kommentarer til regnskapet:

Disponible midler og kapitalkostnader for INlånet beskriver to ulike forhold i borettslagets økonomi. **Disponible midler viser hvor mye penger borettslaget faktisk har tilgjengelig til drift og løpende forpliktelser**, og beregnes som omløpsmidler minus kortsiktig gjeld. Dette gir et bilde av likviditeten og styrets økonomiske handlingsrom.

Kapitalkostnader knytter seg derimot til finansieringen av fellesgjelden og består hovedsakelig av renter, og eventuelt avdrag, på borettslagets lån. Disse kostnadene føres i resultatregnskapet og dekkes gjennom felleskostnadene, men sier ikke noe direkte om hvor mye penger borettslaget har på konto.

Ved individuell nedbetaling av fellesgjeld går innbetalingene direkte til långiver og påvirker derfor ikke borettslagets disponible midler. Effekten er redusert gjeld og lavere fremtidige kapitalkostnader for de andelseierne som har nedbetalt, ikke økt likviditet i borettslaget.

Note 9:

Kommentar til forskjell fra regnskapsår 2024 og 2025. Vi har avdekket at Techem har gjort en feil ved avregning av oppvarming fellesareal i perioden 01.09-2023 til 31.08.2024. Det vil bli gjort en korrigert avregning for denne perioden. I all hovedsak vil eiere fra det ha et lite beløp til gode fra Borettslaget. Dette blir korrigert på en månedlig kjøring.

Styret vil takke beboerne for engasjement, samarbeid og bidrag til et godt bomiljø gjennom året!

Mvh,
Hanne, Roar, Espen, Glenn, Hans Jørgen, John-Ingvar og Fredrik

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923840540, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 597 309**	**1 248 882**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 060 894	33 140 561
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 968	0
Nytt anleggsmiddel		-38 903	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-17 877 500	-31 840 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-209 862	47 866
Innsk. øremerk. bankkto		-65	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 947 532**	**1 348 427**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 544 841**	**2 597 309**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 162 595	3 836 450
Kortsiktig gjeld		-617 754	-1 239 140
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 544 841**	**2 597 309**

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923840540, KLIENTNR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	19 373 461	0	0	16 863 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 439 234	27 430 884	29 129 000	6 338 352
Andre inntekter	3	711 281	3 375	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 523 976**	**27 434 259**	**29 129 000**	**23 201 352**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-24 002	-56 400	-58 092
Styrehonorar	5	-400 000	-170 226	-400 000	-412 000
Avskrivninger	14	-12 968	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 250	-31 375	-21 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-210 085	-202 005	-205 000	-230 000
Konsulenthonorar		-6 280	0	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 143 265	-902 461	-1 544 000	-1 342 640
Forsikringer		-462 128	-388 494	-432 000	-483 840
Kommunale avgifter	8	-1 380 558	-2 025 094	-2 265 000	-2 256 000
Kostnader sameie	22	-161 101	-479 220	-444 000	-360 000
Energi/fyring	9	-531 720	-6 482	-2 401 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 319	-127 904	-110 000	-113 300
Andre driftskostnader	10	-523 742	-471 168	-993 000	-590 628
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 015 816**	**-4 828 432**	**-8 921 400**	**-6 195 190**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**21 508 160**	**22 605 827**	**20 207 600**	**17 006 162**
Innbetalt andel fellesgjeld		17 877 500	31 840 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**39 385 660**	**54 445 827**	**20 207 600**	**17 006 162**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 080	24 880	0	40 000
Finanskostnader	12	-19 373 846	-21 330 146	-21 029 000	16 863 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 324 766**	**-21 305 266**	**-21 029 000**	**-16 823 000**
ÅRSRESULTAT		**20 060 894**	**33 140 561**	**-821 400**	**183 162**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		20 060 894	33 140 561		

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923840540, KLIENTNR. 746

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	739 216 000	739 216 000
Tomt		219 734 000	219 734 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	161 996	-47 866
Andre varige driftsmidler	14	25 935	0
Øremerkede bankinnskudd		52 984	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**959 190 915**	**958 902 134**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 132	0
Forskuddsbetalte kostnader		61 096	53 014
Andre kortsiktige fordringer	15	83 475	115 062
Driftskonto OBOS-banken		3 444 475	3 668 374
Sparekonto OBOS-banken		1 527 417	0
SUM OMLØPSMIDLER		**5 162 595**	**3 836 450**
SUM EIENDELER		**964 353 510**	**962 738 584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5000		840 000	840 000
Annen egenkapital	16	115 410 265	95 349 372
SUM EGENKAPITAL		**116 250 265**	**96 189 372**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	367 957 572	385 835 072
Borettsinnskudd	18	479 475 000	479 475 000
Annen langsiktig gjeld		52 919	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**847 485 491**	**865 310 072**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		343 901	485 829
Påløpte renter		96 576	114 907
Energiavregning	19	171 295	638 404
Annen kortsiktig gjeld	20	5 982	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**617 754**	**1 239 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**964 353 510**	**962 738 584**
Pantstillelse	21	2 429 540 000	2 429 540 000
Garantiansvar	22	1 720	121 730

Oslo, __.__.2026
Styret i Lerkespore Borettslag

Hanne Marit Normann	Glenn-Erik Mørstad Persson	Hans Jørgen Monrad
Roar Audun Myrset	Espen Flatin Grønskei	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forringelse. 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

Halv p-plass	1 200
Eiendomsskatt	100 882
Felleskostnader	6 200 352
Garasje	136 800
Kapitalkostnader IN I	19 525 173
Reg.kapitalkostnader IN I	-151 712
Fratrekk kapitalkostnader	-19 373 461
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 439 234**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kaldtvann 2024	711 281
SUM ANDRE INNTEKTER	**711 281**

Dette kommer av at det har blitt gjort opprydding i energiavregning fra 2024.
Da dette ikke ble gjort i 2024, er det derfor inntektsført i år.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-201 696
Drift/vedlikehold VVS	-192 438
Drift/vedlikehold elektro	-89 428
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 566
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 427
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 077
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-170 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 143 265**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 315
Vann- og avløpsgebyr	-481 436
Renovasjonsgebyr	-803 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 380 558**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 119
Fjernvarme	-523 601
SUM ENERGI / FYRING	**-531 720**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 650

Håndverktøy	-4 816
Diverse utstyr	-7 455
Vaktmestertjenester	-138 333
Renhold ved firmaer	-263 297
Andre driftskostnader	-59 017
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 500
Andre kontorkostnader	-165
Kontingenter	-36 800
Bank- og kortgebyr	-2 939
Øreavrunding	20
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-523 742**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 417
Renter bank	65
Andre renteinntekter	6 231
SUM FINANSINNTEKTER	**49 080**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-19 373 461
Renter på leverandørgjeld	-385
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 373 846**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	739 216 000
SUM BYGNINGER	**739 216 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2025	38 903	
Avskrevet i år	-12 968	
		25 935
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 935**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-12 968**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	83 475
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**83 475**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 892 837
Egenkapital fra IN tidligere år	93 639 928
Egenkapital fra IN 2025	17 877 500
Reduksjon EK fra IN	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**115 410 265**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 36 år., avdragsfritt frem til 01.11.59

Opprinnelig 2023	-479 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	93 639 928	
Nedbetalt i år, IN	17 877 500	
		-367 957 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-367 957 572**

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 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/11-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
7011, 111		100
9001		600
6013		700
1018		800
4005, 1011, 7007, 4023		1300
6015, 106,		1400
113, 115, 3008, 1008, 1014, 112, 109, 2015		1500
107, 3015, 3016, 1004, 1005, 2009, 8001		1600
2004, 2005, 3009, 4015, 2008. 3004, 3005		1700
108, 1021, 4004		1800
1017, 6014, 2018, 2019, 5004		1900
2003, 5005, 3003, 3018, 3019, 6004		2000
4003, 6005, 2014, 4017, 102, 5003, 7004		2100
5014, 5015, 6003, 8004		2200
2013, 101, 105, 7006		2300
7003, 2006, 3006, 8003		2400
6006, 4012, 1023, 4006, 1009, 1010		2500

1006, 2010, 2011, 4009, 6018, 3010, 3011	2600
1019, 4010, 5009, 2007, 2012	2700
2017, 2020, 2022, 5010, 3007, 3012, 3024	2800
2023, 3017, 3020, 3022, 6009, 7009, 4021	2900
1013, 3023, 4007, 4011, 4016, 4019, 6010, 8006, 10001, 6016	3000
5007, 5011, 7010	3100
6007, 6011, 1020	3200
2021	3300
4001, 3021	3400
1001, 5018	3500
1002, 2001, 6017	3600
8007	3700
2002, 5013, 4020	3800
3002	3900
4002, 5001	4000
5002	4100
6008, 6002	4200
7002, 7008	4300
5012	4400
6012, 8002	4500
9002	4600
10002	4800

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-479 475 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-479 475 000**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-683 240
SUM INNTEKTER	**-683 240**

KOSTNADER

Administrasjon	130 641
Strøm	379 217
SUM KOSTNADER	**509 858**

Uoppgjorte avregninger	2 087
SUM ENERGIAVREGNING	**-171 295**

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 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-5 982

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 982**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	479 475 000
Pantelån	367 957 572
Beregnede IN forpliktelser	111 517 428
TOTALT	**866 806 033**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 22
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 1720

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

Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkespore Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 7. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Til valgkomiteen i Lerkespore Borettslag

Valgkomiteens oppgaver
Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte.

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer

Styrets sammensetning:
Her fremkommer det hvilke kandidater som er på valg i år. Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år av gangen, og varamedlemmer for ett år.

Styreleder	Hanne Marit Normann	**På valg i 2027**
Styremedlem	Glenn-Erik Mørstad Persson	**På valg i 2027**
Styremedlem	Hans Jørgen Monrad	**På valg i 2026**
Styremedlem	Roar Audun Myrset	**På valg i 2027**
Styremedlem	Espen Flatin Grønskei	**På valg i 2026**
Varamedlem	Fredrik Kristian Lindegaard	**fratrer vervet i 2026 da kvalifiserte kandidater har meldt seg** (slik unngar vi 2 styremedlem og vara fra samme enhet)
Varamedlem	John Ingvar Lindland	**På valg i 2027**

Om OBOS sin generalforsamling

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling

Nåværende delegerte
Delegert Hanne Marit Normann
Varadelegert Espen Flatin Grønskei

Valgkomiteens innstilling
Lerkespore Borettslag defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse avklares med styret.

Vi oppfordrer valgkomiteen å skrive navn og adresse på kandidatene korrekt.

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post: andreas.flataker@obos.no

Med hilsen
Lerkespore Borettslag
Org.nr. 923840540

Andreas Flataker, Rådgiver
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf:22850983 / 92249692

0746 Lerkespore Borettslag

I 2025 har valgkomiteen bestått av leder John-Ingvar Lindland, samt styremedlemmer som ikke er på valg.

Vi har i søken etter kandidater lagt vekt på følgende:

1. Sikre relevant kompetanse
2. Sikre kontinuitet i styret, men også fornyelse
3. Speile borettslagets beboere, og sikre at alle kjenner seg representert
4. Jobbe mot målet om kjønnsbalanse (menn/kvinner/andre). I 2025 har styret bestått av 1 kvinne og resten menn
5. Sikre aldersbalanse. (Spesielt se etter 1 pensjonist og 1 ungdomsmedlem)

Måloppnåelse i innstillingen:

1. Godt sikret
2. Godt sikret
3. Mangfold i kompetanse og alder er sikret. Etnisk mangfold er ikke sikret blant kandidater som har stilt seg til disposisjon til borettslaget. Det er ikke balanse mellom representasjon fra D-bygget og E-bygget (dette har ikke vært et hovedfokus)
4. Det er mulig å sikre noe bedre kjønnsbalanse med tilgjengelige kandidater.
5. Det er mulig å sikre bedre aldersbalanse med tilgjengelige kandidater.

I 2026 har det vært enklere å finne motiverte kandidater i borettslaget enn i fjor, og valgkomiteen vil takke kandidatene for deres ønske om å bidra for borettslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: (ikke på valg)

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Roar Audun Myrset

Navn: Glenn-Erik M. Persson

Som styremedlemmer foreslås <u>til votering</u> for de 2 ledige plassene:

Navn:	Silje Uthaug	Adresse: Aslaksveien 22 B E-postadresse: siljeuthaug@gmail.com
Navn:	Lene Dons Samset	Adresse Aslaksveien 22 B E-postadresse: lenesamset@hotmail.com
Navn:	Guttorm Spillum	Adresse: Aslakveien 22 A E-postadresse: guttorm.spillum@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås (dersom ikke valgt som ordinært styremedlem):

Navn:	Silje Uthaug	Adresse: Aslaksveien 22 B E-postadresse: siljeuthaug@gmail.com
Navn:	Lene Dons Samset	Adresse Aslaksveien 22 B E-postadresse: lenesamset@hotmail.com
Navn:	Hans Jørgen Monrad	Adresse Aslaksveien 22 C E-postadresse: hansmonr@online.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hanne Marit Normann	Adresse: Aslakveien 22 C.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Glenn-Erik M. Persson	Adresse: Aslakveien 20 B

E. Som valgkomité foreslås:

Valgkomiteen foreslås oppløst. Som valgkomité fungerer styremedlemmer ikke på valg, samt den leder styret oppnevner

Dato 14. mars 2026, Leder av valgkomiteen for Lerkespore Borettslag

John-Ingvar Lindland. /s/

KANDIDATER

Valg av 2 styremedlem 2 år (velges for 2 år)

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

Silje Uthaug

Mitt navn er Silje Uthaug, og jeg ønsker å stille som styremedlem fordi jeg vil bidra til et godt og velfungerende borettslag. Jeg opplever at vi står overfor flere utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjonsanlegg og radiatorer som ikke fungerer tilfredsstillende. Ved å stille som styremedlem ønsker jeg å engasjere meg i disse sakene, samt i andre forhold som vedrører borettslaget.

Jeg er 25 år og nyutdannet revisor, men har de siste to årene jobbet med revisjon av borettslag og sameier. Dette har gitt meg god innsikt i både økonomien og driften av et borettslag, noe jeg mener kan komme Lerkesporet til stor nytte. I tillegg er jeg over gjennomsnittet interessert i lover og regler, og er trygg på å diskutere og argumentere for saker jeg mener er viktige. Jeg tror også at min alder og bakgrunn kan tilføre nye perspektiver og bidra til et mangfoldig og fremtidsrettet styre. Samlet sett mener jeg derfor dette gjør meg til en god styrekandidat som kan bidra til at borettslaget drives på en velfungerende og effektiv måte.

Lene Dons Samset

Hei, jeg heter Lene, er 59 år og utdannet både som ingeniør og økonom. Jeg har jobbet med drift og vedlikehold av eldre bygninger, samt reklamasjoner av nybygg i mange år. Jeg har også sittet i diverse styrer, bla i borettslag jeg selv har bodd i.

Jeg trives med slike oppgaver og er veldig motivert for å ta tak i spesielt én reklamasjonssak, som ser ut til å være tyngre enn forventet. Det gjelder problemet med lukt fra ventilasjonsanlegget, som pr nå ser ut til å plage 15-20 av enhetene i blokk 22b og 22c. Verken Bjerke ventilasjon, AF-gruppen eller OBOS vil påta seg noe ansvar i forhold til dette, men laster det over på Styret vårt og oss; dette mener jeg er feil.

Jeg sliter selv med vond matlukt ol som kommer inn hos meg flere ganger i uken (noen ganger daglig), så motivasjonen til å få satt en stopp for dette er på topp! Min livssituasjon gjør også at jeg har endel kapasitet til å engasjere meg, så det er et ekstra pluss. Jeg gleder meg derfor til å kaste meg over oppgaven(e) dersom dere velger meg :)

Mvh Lene

Guttorm Spillum

Litt informasjon om meg selv.
Jeg bor i Aslakveien 22A i leiligheten D6011 / H0602 sammen med Grete Golberg og vi eier en ideell halvdel hver og vi har eid leiligheten siden oppstarten av Lerkespore borettslag.
Jeg er pensjonist og 70 år. I mitt yrkesaktive liv har jobbet jeg ca. 15 år innen engineering og i resten av jobbkarrieren som lærer i videregående skole. De siste 10 årene jobbet jeg som studieinspektør ved Gol videregående skole, Jeg underviste i realfag, innen matematikk og informatikk.
Jeg eier et gårdsbruk i Gol og er gjennom det med i flere styrer, som Nystølfjellet løypelag, Herad Kraft DA, Herad Jaktlag og Herad Veilag, så jeg har god erfaring med drift av organisasjoner.
Jeg har også vært delaktig i politisk arbeide i Gol kommune, som representant til kommunestyret (først 1. varamann i 4 år, så fast representant i 4 år).
Jeg var fast representant i Helse og sosialutvalget i 2 år og leder av Hovedutvalget for oppvekstsektoren, med hovedfeltene skole og barnehage i 4 år. (1 periode). Videre var jeg leder av skatteutvalget i 12 år (3 perioder) og meddommer i Borgarting lagmannsrett i 12 år (3 perioder)
Om ønskelig stiller jeg til valg for styrearbeid for Lerkespore borettslag.

Valg av varamedlem 2 år (velges for 2 år)

Silje Uthaug

Se over

Lene Dons Samset

Se over

Hans Jørgen Monrad

Hans har vært styremedlem i 2 år og ønsker nå ta vervet som vara.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
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

Andreas Flataker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Linn Therese Kippernes Aune og Maiju Katariina Taivalmäki er valgt.

☐ 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 kr. 412.000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Guttorm Spillum

☐ Lene Dons Samset

☐ Silje Uthaug

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Jørgen Monrad

☐ John Ingvar Lindland

☐ Lene Dons Samset

☐ Silje Uthaug

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Glenn Persson

Sak 8 Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For innkommet forslag fra beboere - mulighetsstudie badstue

☐ Mot innkommet forslag fra beboere - mulighetsstudie badstue

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22

☐ Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22, under forutsetning av at en eier tar ansvar for mulighetsstudiet med finansieringsplan.

Sak 9 Styrets forslag til endring av Husordensreglene § 2 - første ledd

Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 2, første ledd, vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Styrets forslag til endring av Husordensreglene §3 - første ledd

Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 3, første ledd, vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Styrets forslag til tillegg i Husordensreglene § 4

Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 4 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Styrets forslag til tillegg til Husordensreglene § 5

Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 5 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Styrets forslag, nytt punkt til Husordensreglene § 10

Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 10 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11

Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11 vedtas, (forutsatt av at sak vedrørende endring av § 2 ikke vedtas)

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Styrets forslag til endring i vedtekter - Fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS

Styrets forslag vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Styrets forslag til endring i vedtektene - vedlegg

Styrets innstilling vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1 (3) for samsvar med nye regler

Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(3) vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(2)

Styrets innstilling endring av Vedtektene § 8-1(2) vedtas

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

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 årsmøte 2026 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 18:00 til 19. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår forvalter i OBOS, Andreas Flataker, som møteleder i det digitale årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Maiju Katariina Taivalmäki og Linn Therese Kippernes Aune har sagt seg villig til å være protokollvitner.

Styrets innstilling
Maiju Katariina Taivalmäki og Linn Therese Kippernes Aune velges som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Linn Therese Kippernes Aune og Maiju Katariina Taivalmäki er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås kun indeksregulert med 3% (noe lavere enn Regjeringens gjennomsnittsberegning på 3,2%), og er satt til kr 412.000.-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret vil kun indeksreguleres, og er satt til kr 412.000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 412.000.-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innlegg med informasjon fra valgkomiteen.

Tilleggsinformasjon.

E. Som valgkomité foreslås: Valgkomiteen foreslås oppløst. Som valgkomité fungerer styremedlemmer ikke på valg, samt den leder styret oppnevner.

Det er derfor ikke foreslått nye personer som skal sitte i Valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lene Dons Samset (36 stemmer)
Silje Uthaug (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Dons Samset
Guttorm Spillum
Silje Uthaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
John Ingvar Lindland (23 stemmer)
Hans Jørgen Monrad (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Ingvar Lindland
Hans Jørgen Monrad
Lene Dons Samset
Silje Uthaug

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 (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Persson (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Glenn Persson

8. Innkommet forslag fra beboere - Mulighetsstudie badstue

Vi foreslår å bygge sauna til en av takterassene i bygg 22. Sauna med beste utsikt i Oslo! Med dette kunne man bygge bedre felleskap i boretslaget og øke verdi av våre leilighetene. En gang i uke sauna kunne varmes opp slikt at hvem som helst kan komme som drop-in sauna og annars kunne man lage en booking system. Vi vet at dette kan være veldig strengt regulert men vi vil utrykke våre drømmer:).

I Ullern bygges det akkurat nå nye leiligheter med sauna på takterasse. Litt annerledes prosjekt siden sauna er planlagt allerede ved bygging. Her er lenken til det, så bilde nr. 8. : https://www.sem-johnsen.no/boliger/ullernhoyden-308-22

Forslag til vedtak: gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22.

Styrets innstilling
Styret støtter innstillingen om et mulighetsstudie under forutsetning av at en eier tar ansvar for mulighetsstudiet med finansieringsplan.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **20**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **12**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22

Forslag til vedtak 2:
Gjennomføre mulighetsstudie om bygge badstue på en av takterassene i 22, under forutsetning av at en eier tar ansvar for mulighetsstudiet med finansieringsplan.

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Styrets forslag til endring av Husordensreglene § 2 - første ledd

Husordensreglene § 2, første ledd, gjelder hensynet til andre beboere og lyder "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."

Styrets innstilling
Styret foreslår endring i Husordensreglene § 2 til "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 alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Spilling av musikk utendørs skal ikke være til sjenanse for naboer."

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 2, første ledd, vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Styrets forslag til endring av Husordensreglene §3 - første ledd

Husordensreglene § 3 gjelder orden i fellesområdene, og første ledd lyder: "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."

Styrets innstilling
Styret forslår følgende endring i Husordensreglene første ledd: "Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sparkesykler, elsparkesykler, sykler o.l. skal ikke parkeres på gangveier eller til hinder for fri ferdsel, med parkeres i sykkelstativ. Motorisert kjøretøy skal ikke kjøres eller parkeres på gangveier eller i fellesområdene."

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til endring i Husordensreglene § 3, første ledd, vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Styrets forslag til tillegg i Husordensreglene § 4

Husordensreglene § 4 gjelder bruk av terrasse/balkong, og lyder "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.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende tillegg til Husordensreglene § 4: "Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, og man skal ikke slippe inn individer man ikke kjenner. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn. Dersom røyking på balkong eller terrasse er til urimelig eller unødvendig ulempe for nabo, skal man frastå fra dette".

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 4 vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Styrets forslag til tillegg til Husordensreglene § 5

Husordensreglene § 5 gjelder avfallshåndtering, og lyder: "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."

Styret er oppfordret av Utomhussameiet til å gjøre en presisering i Husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende tillegg til Husordensreglene § 5: "Beboere i borettslaget skal som hovedregel benytte avfallsanlegget mellom Aslakveien 20 og 18 til sitt husholdningsavfall."

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til tillegg i Husordensreglene § 5 vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Styrets forslag, nytt punkt til Husordensreglene § 10

Husordensreglene § 10 om dyrehold lyder: "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.

Styrets innstilling
Styret foreslår en endring med nytt punkt til husordensregel § 10:
"6. Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr på takterrassene".

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 10 vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11

Saken stemmes kun over dersom sak om endring av § 2 ikke vedtas. Hvis endringen i § 2 vedtas, er forslaget allerede hensyntatt der.

Husordensreglene § 11 omhandler bruk av takterrasser og fellesrom, og lyder: "Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse."

Styrets innstilling
Styret foreslår et tillegg til Husordensreglene § 11: "Det skal være alminnelig ro på takterrassene senest 23:00"

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring i Husordensreglene § 11 vedtas, (forutsatt av at sak vedrørende endring av § 2 ikke vedtas)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Styrets forslag til endring i vedtekter - Fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS

Styret foreslår å fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS fra vedtektene. Disse gjaldt OBOS sin rett til å selge garasjeplasser og boder. (§4-1(7), 4-10(7), og har ikke lenger noen relevans.

Styrets innstilling
Styret foreslår å fjerne alle punkter som er knyttet til rettighetene til Aslakveien 20 AS fra vedtektene

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Styrets forslag til endring i vedtektene - vedlegg

Styrets foreslår å fjerne listen over parkeringsplasser fra vedtektene. Listen gjelder kun plasser som følger leiligheter og ikke kan omsettes fritt. Oppdatert liste over både disse, og omsettelige plasser ligger til enhver tid på Styrerommet (digitalt).

Styrets innstilling
Styrets foreslår å fjerne listen over parkeringsplasser fra vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

17. Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1 (3) for samsvar med nye regler

Vedtektene § 8-1(3) lyser "Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer."

Fra årsskiftet 2025/2026 ikke lenger er mulig å registrere rollen "nestleder" i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret (Brønnøysundregistrene). Styret foreslår å fjerne siste setning i Vedtektene § 8-1(3) for samsvar med nye lover for Enhetsregisteret og Foretaksregisteret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å fjerne setningen "Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer" fra Vedtektene § 8-1(3) for samsvar med gjeldende lover.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(3) vedtas

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

18. Styrets forslag til endring av Vedtektene § 8-1(2)

Vedtektene § 8-1(2) lyder: "Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Styret foreslår en endring for å sikre muligheten til kontinuitet blant varamedlemmer.

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre Vedtektene § 8-1(2) til : "Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for inntil 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling endring av Vedtektene § 8-1(2) vedtas

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Signert av:
Møteleder: Andreas Flataker/s/

Protokollvitner: Maiju Katariina Taivalmäki/s/
Linn Therese Kippernes Aune/s/

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%)**

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

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: ……..

HUSORDENSREGLER

FOR

LERKESPORE BORETTSLAG

Sist endret 16.04.2026

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 alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Spilling av musikk utendørs skal ikke være til sjenanse for naboer.

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. Sparkesykler, elsparkesykler, sykler o.l. skal ikke parkeres på gangveier eller til hinder for fri ferdsel, med parkeres i sykkelstativ. Motorisert kjøretøy skal ikke kjøres eller parkeres på gangveier eller i fellesområdene.

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.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, og man skal ikke slippe inn individer man ikke kjenner. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn. Dersom røyking på balkong eller terrasse er til urimelig eller unødvendig ulempe for nabo, skal man frastå fra dette.

§ 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.

Beboere i borettslaget skal som hovedregel benytte avfallsanlegget mellom Aslakveien 20 og 18 til sitt husholdningsavfall.

§ 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.

6. Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr på takterrassene.

§ 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.

Det skal være alminnelig ro på takterrassene senest 23:00

§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: ……..

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 og 16.04.2026

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) 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) 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.

(8) 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.

(9) 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 inntil 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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		

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	

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

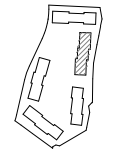
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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





Rev.	Dato	Endring
1	23.11.2018	Rammesøknad

Prosjekt
Røakollen Bygg D

Kontroll
egen LG
sidemann KK

Tiltakshaver
ASLAKVN 20 AS

Prosjekt nr.
50-13-5600

A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
Plan 08
C+174.9

Tegn. Status
Myndighetssøknad

Vedlegg nr.
E-13

Skala
A3L 1:200

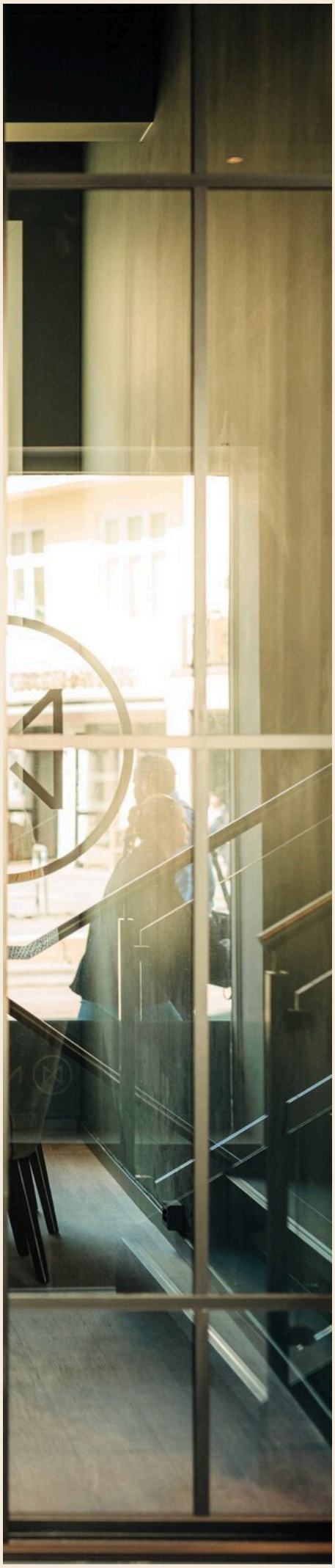
Tegnings nr
AD-11-00-08

Index
1

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0112/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aslakveien 22C 0753 OSLO
Matrikkel: Gnr 11, bnr 625 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

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