

Erlends vei 18



Velkommen til

Erlends vei 18



Salgsoppgaven produsert 16. april 2026

TVEITA

Lys og gjennomgående 2-roms m/solrik innglasset balkong | Nytt bad i 2019 | Vv. og TV/internett inkl. | Utsikt!

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	318 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	4 277 786,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 830,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tonje Solheim Helseth v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Erlends vei 18! En lys 2-roms leilighet med god planløsning i naturskjønne og rolige omgivelser på Tveita. Leiligheten ligger i høy 1.etasje og inneholder 1 soverom, romslig stue, kjøkken, lekkert baderom, bod samt en herlig nordvestvendt innglasset balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt på Tveita med umiddelbar nærhet til Tveita senter og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Herlig innglasset balkong på 8m² med ettermiddagssol
- Hyggelig utsyn, lite innsyn
- Nytt bad i 2019
- Vinduer fra 2023 i regi av brl.
- Mye inkl. i felleskostnadene, bl.a. A-konto varmtvann og tv/Internett
- Ekstern bod i kjeller
- Muligheter for parkering i brl.

Arealer og innhold

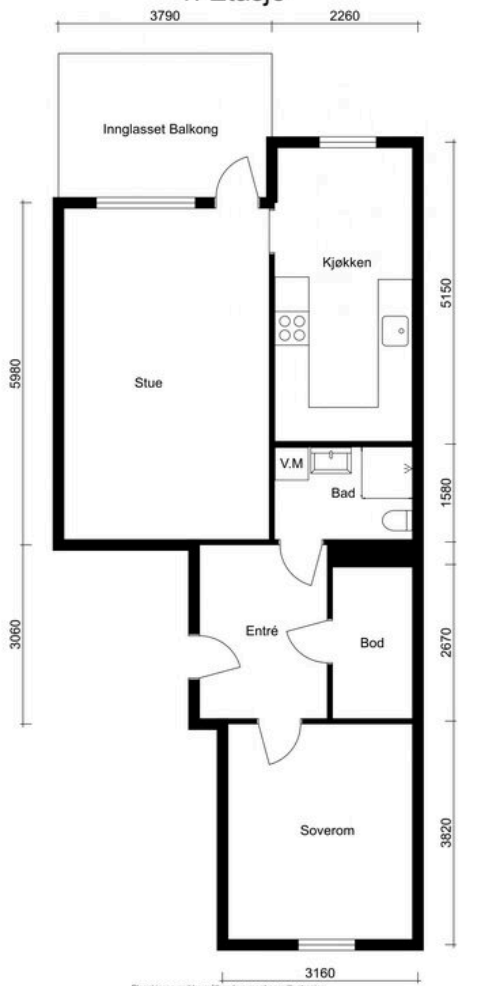
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, innvendig bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på ca. 3,4 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Erlends vei 18
1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.
















AEG
















Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning øst
Eastbound
Hellerud
Retning øst Eastbound


TVEITA
SENTER
10-21 (9-19)
VELKOMMEN TIL TVEITA SENTER





Informasjon

Erlends vei 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0040/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 250 i Lohøgda Borettslag, org.nr. 850429162

Selger
Kathrine Eidissen Hansen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
318 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 268 000,- (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))
---
4 277 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 287 286,- (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
1965

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, innvendig bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 72 kvm.
Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på ca. 3,4 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 3,4 kvm. Boden er merket nr.1128

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Det er en frakoblet varmtvannsbereder lokalisert i kjøkkenbenken, som kan fjernes ved behov. Borettslaget implementerte bergvarme for varmtvannsproduksjon i 2019, noe som har eliminert behovet for den eksisterende varmtvannsberederen.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser og garasjer til utleie, dette tildeles etter venteliste. Borettslaget har også muligheter for gjesteparkering (3 døgn), ellers gjeldende gateparkering.

Modernisering og påkostninger

2012-Modernisering: Balkongen er innglasset av Lumon.
2019-Våtromsrehabilitering av Sans Bygg, i regi av borettslaget.
2023-Vinduer og balkongdør skiftet i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Rør-og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Utført av Sansbygg i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Rør-og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Utført av Sansbygg i 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Nei. Forventer dette er dokumentert hos Lohøgda borettslag som ansvarlig.

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?
-Ja, faglært. Innglasset balkong mai 2012 av Lumon Norge AS.
Er mulighet for peis i leiligheten, men det var ikke peis da jeg flyttet inn. Usikker på om det har vært peis eller ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Elektro-Sivert Installasjon AS, utskifting av innmat i sikringsskap, omstrukturering kurs, skiftet defekt lysdemper stue, byttet stikk i bod, lagt om tilførsel til oppvaskmaskin, byttet teknisk stikk kjøkken i mai 2011.
Opplegg dobbel stikk m/ jord på balkong, montert lampe balkong, montert lampe kjøkken i 2017.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
-Ja, faglært. I regi av borettslaget. Opplegg for El-billader i garasjer og parkeringsplasser.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. I regi av borettslaget 2018-2021. Bergvarme og rør- og våtromsrehabilitering.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
-Ja. I regi av borettslaget. OBOS har hatt kontroll av ventilasjon.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. I regi av borettslaget gjøres det nå radonmålinger.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Nei. 5-årsbefaring etter rør-òg våtromsrehabilitering utført av OBOS 14.01.2026.
Ingen merknader.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2010 ifm. salg av leiligheten.
OBOS Eiendomsmegler og takstøkonom Jon Sverre
Rivø.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Nei. Fellesutgiftene gikk ned med 4 % fra februar 2026.

Se fullstendig egenerklæringsskjema vedlagt.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp

Boligen ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1965.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, fliser og tapet på vegger samt malte himlinger. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, noe som må forventes i en brukt bolig. Vinduene er med isolerglass fra 2023, og balkongen er innglasset.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger ikke. Komfyr kan medfølge om ønskelig.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på badet
-Panelovn

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2840 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 830,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer A-konto varmtvann, TV/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og felles vedlikehold.

Felleskostnadene ble satt ned 4% fra 01.02.2026.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 977 626,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 910 503,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Obos OpenNet for levering av fiber bredbånd.
Alle leiligheter får et modem, en trådløs ruter og RiksTV-dekoder inkludert. NRK-kanalene er inkludert, mens utvidelse av tv-pakken bestilles og betales av den enkelte beboer.

Borettslaget

Om borettslaget

Lohøgda borettslag er registrert med organisasjonsnummer 850 429 162 i Brønnøysundregisteret. Borettslaget tilhører Alna bydel i Oslo kommune og har adressene Erlends vei 1 – 29 og 2 – 72, Kristins vei 1 – 43 og 2 – 42.

Borettslaget består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964, og første beboer flyttet inn i borettslaget mars 1965. Tomten er på 100 020 m2 og ble kjøpt av Oslo kommune i 1986. Gårdsnr. 140 / bruksnr. 37.

Fellesvaskeri
Det er 27 fellesvaskerier i borettslaget. Fellesvaskeriene er kostnadsfritt å benytte, og betales som en del av felleskostnadene. Brukere av vaskeriene må sette seg inn i regelverket for bruk.
Fellesvaskeriene ble pusset opp i 2012.

Lavblokkene er på 3 til 6 etasjer, med inngang fra baksiden. Her finner du ett- til treroms leiligheter, med et bruksareal på rundt 40 til 70 kvm. Alle leilighetene har balkong og tilgang til minst én bod.

Borettslaget fikk i 2024 installert fiber fra Obos OpenNet. Bredbåndslinjen er den raskeste linjen som leveres; 1000/1000 mbps. I felleskostnadene betales det for bredbånd og dekoder eller streamingboks. Kanalpakker må kjøpes av beboer.

Borettslaget har felles varmtvannsanlegg. Bruk av varmtvann betales av den enkelte andelseier på felleskostnadsfakturaen. Avregning skjer en gang i året, juli til juni. Mindre- eller overforbruk avregnes på faktura for felleskostnadene en gang i året, ofte tre til fire måneder etter avregningen.

Borettslaget har flere leke- og grillplasser plassert rundt på området og kan benyttes av våre beboere og andre som ønsker det. Etter vedtak fra generalforsamlingen i 2019 ble det opprettet en treningspark ved Erlends vei 38 som kan benyttes av den som trenger en liten dose trim.

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser fordelt på borettslagets 100 måls tomt. Garasjene og parkeringsplassene leies ut til beboerne. Ventetiden for leie av garasje er flere år, mens ventetid for leie av parkeringsplass vanligvis er uker. Da Erlends vei har flere parkeringsplasser enn Kristins vei, er ofte ventetiden kortere i Erlends vei.

Infrastruktur til elbillading ble i 2024 installert på 413 av borettslagets parkeringsplasser og garasjer. Ladere kjøpes gjennom vår samarbeidspartner BlueTec, og strømforbruket faktureres den enkelte leietaker. Borettslaget har et fåtall gjesteparkeringsplasser. Det er offentlig parkering i hele Sigrid Undsets vei.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke denne boligen, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er eller skal brukes til.

Lohøgda har seks ansatte, fire på heltid og to på deltid. Borettslaget har omtrent ti faste samarbeidspartnere og leverandører som sammen med de ansatte og styret skal sikre et best mulig bomiljø og en forutsigbar økonomi.

Vedlikehold i borettslaget:
Borettslaget gjennomførte en energikartlegging i 2016 og 2017. I etterkant av denne ble våtrom og rør i leilighetene samt interne rør i byggene rehabilitert. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2021. Det ble installert felles varmtvann i samtlige av blokkene. Varmtvannet er delvis varmet opp med bergvarme og solenergi. I 2021 startet arbeidet med å bytte alle vinduer og balkongdører i samtlige 777 leiligheter. Prosjektet ble ferdigstilt våren 2023. Etter utbedringene fikk leilighetene i borettslaget energimerke karakter E. Generalforsamlingen bestemte i 2022 at borettslaget skulle montere solceller på alle tak. Det er ikke bestemt dato for når dette tiltaket skal påbegynnes.

Borettslaget jobber kontinuerlig med forefallende vedlikehold som drenering av grunnmur og rehabilitering av bunnledninger med mer. "Små" prosjekter som disse kreves for at borettslagets bygningsmasse skal beholde den kvalitet vi har i

dag, og for at det ikke skal gå ut over bomiljøet.

Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likdividtet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledninger og
arbeidet fortsetter i 2026. Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er
derfor utsatt. (Hentet fra Megleropplysninger som ligger vedlagt i salgsoppgaven)

Styret har vedtatt at lån med ramme kr 15 millioner utvides til 20 millioner ifb. strømpetekking av resterende
bunnledninger. Lånet tas ut i 4 delutbetalinge. Pr. 06.03.2026 er 11,5 millioner av lånerammen tatt ut (og fellesgjeld
fordelt).

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering:
-2018-21 Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering.
-2020 Pilotprosjekt solceller påbegynt. Kristins vei 23 – 27 ble drenert på gavl og balkongsider, var
drenert på inngangssiden fra før. Erlends vei 1 – 7 og 9 – 17 ble drenert rundt hele blokka.
Trapp i Kristins vei 1 og 21 fikk nye varmekabler. Treningsparken ble anlagt i Erlends vei 38.
-2021 Påbegynt vindus- og balkongdørutskiftning. Solceller på tak Erlends vei 46 – 60 ble
ferdigstilt. Drenering av Erlends vei 19 – 29 ble ferdigstilt.
-2022 Vindus- og balkongdørutskifting forsetter. Drening av Kristins vei 1 – 21 ble ferdigstilt. Gate og
fasadebelysning skiftet. Oppussing av borettslagkontoret og selskapslokalet Gimle.
-2023 Bunnledning Kristins vei 23 – 27. Drenering av Erlends vei 62 – 72.
Vindusprosjektet
ferdigstilt.
-2024 Bunnledning Erlends vei 30 – 44. Drenering av Erlends vei 30 – 44.
Infrastuktur el-billading.
Taknedløp i Kristins vei.
-2025 Bunnledning Erlends vei 46 – 60. Drenering av Erlends vei 46 – 60.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 318 000,-pr. 15.04.2026

Borettslaget har fire lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207695955
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 120 140 702,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207982423
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 55 821 316,00
Innfrielsesdato: 30.10.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208077538
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 69 544 767,00
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108670
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 9 043 307,00
Innfrielsesdato: 30.04.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 2 060 297. Budsjett for 2025 viser et overskudd på kroner 11 952 00,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnad og inviterer beboerne til deltakelse.

Dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

-Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
-Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
-Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
-Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
-Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
-Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1554251

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 100 020 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Borettslaget er i prosess med å radonmåle leiligheter i borettslaget. Målerne har akkurat blitt samlet inn. Megler har ikke informasjon om resultat pt.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Erlends vei 18. Leiligheten ligger i et veletablert borettslag sentralt på Tveita.

Det er få minutters gange til Tveita senter med et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer (omkring 70 forretninger på senteret). I tillegg bruker du kun 20 minutter på å gå til Alnabru senter med diverse spesialforretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA Furuset, Alna Senter og Bryn Senter.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Innenfor en kort spaser tur finner man også Tveten gård, hvor de har hester og det holdes mange aktiviteter og arrangementer samt cafe på søndager. Tveten gård er det best bevarte gårdstunet innenfor Oslos grenser. Deler av gårdens hovedhus er trolig fra så tidlig som 1400-tallet.

Eiendommen byr på god tilgang til flotte grøntområder, kort vei til diverse servicetilbud, Østmarka og offentlig kommunikasjon.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 til Oslo sentrum fra Tveita senter. Det er også kort vei til Hellerud T-bane med linje 2 og 3. Med buss har man valget mellom buss nr. 79, nr. 76 og nr. 58. Fra Tvetenveien går også buss nr. FB6 og UE1 til Oslo lufthavn, samt natt- og morgen buss nr. 2N mellom Østerås T og Lørenskog sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men brukstillatelse datert 25.08.1965. Brukstillatelse er forgjengeren til ferdigattest. Brukstillatelse er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
Smalvollveien 32 - riving av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til lagerhall med kontorer.Saksnr:202514638

Wilhelm Stenersens vei 4 - forespørsel om bygninger på grusbane - Tveita idrettspark. Saksnr:202504717

SMALVOLLVEIEN 12 - MIDLERTIDIG KONTORBYGG. Saksnr:199100046

Reguleringssaker i området:
Det er under politisk behandling at barnehagen mellom Lavrans vei 21 og høyblokkene i Nåkkves vei skal rives og bygges opp igjen. For mer informasjon gå inn på https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp og søk på sak nr.202105657
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/140/37:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43001 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

06.12.2007 - Dokumentnr: 1005623 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke
fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

12.01.1966 - Dokumentnr: 497 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

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

Pga. svak likviditet i borettslaget ble det i 2024 søkt om og innvilget et kortsiktig lån/kassekreditt med ramme kr 15
millioner (forsøkes nedbetalt så fort som mulig) og det avtalt inntil 6 delutbetalinger. Delutbetaling 1,2,3 og 4 er pr. 27.06.2024 utbetalt med kr 11,5 millioner. (Fellesgjeld er da oppdatert). Styret har vedtatt at lån med ramme kr 15 millioner utvides til 20 millioner ifb. strømpetekking av resterende
bunnledninger. Lånet tas ut i 4 delutbetalinger. Pr. 06.03.2026 er 11,5 millioner av lånerammen tatt ut (og fellesgjeld
fordelt).

Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likvidtet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026. Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt. (Hentet fra Megleropplysninger som ligger vedlagt i salgsoppgaven)

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 35 000,-) – estimert til kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Stipulert til kr. 22.350,-

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. 3 900,-.

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 17. april 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Oppdragets megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Erlends vei 18

Erlends vei 18

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.8 km

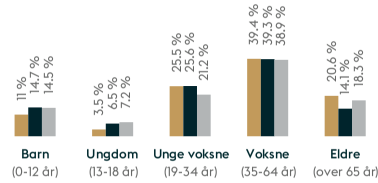
Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	9 min 0.7 km
Tveita Linje 2	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Lohøgda barnehage (0-6 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Vassenga Fus barnehage (1-5 år... 75 barn	7 min 0.5 km
Smalvollskogen barnehage (0-5 ... 43 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lohøgda	1 676	1 019
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lohøgda friområde balløkke	5 min
Tveita skole	5 min
SATS Hellerud	15 min
Mudo Tveita	16 min

«Det er et stille og rolig område. Kort vei til kollektivtransport og man finner det man trenger på senteret.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Boligbygg med flere boenheter

Erlends vei 18, 0669 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 37

Andelsnummer 250

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1261 **Referansenummer:** PM3091

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Norsk takst

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.

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp

Boligen ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1965.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, fliser og tapet på vegger samt malte himlinger. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, noe som må forventes i en brukt bolig. Vinduene er med isolerglass fra 2023, og balkongen er innglasset.

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019. Overflater består av fliser på vegger og gulv, og sluket er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier ved tilgjengelige målepunkter. Badet har imidlertid kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting og økt risiko for opphopning av fuktig luft. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med profilerte fronter og benkeplate i tre. Avtrekket skjer via kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til det fri. Løsningen er vanlig i eldre bygg, men oppfyller ikke dagens anbefalinger og er derfor vurdert til TG2.

Vanninstallasjonene består av rør-i-rør-system fra 2019 med plastavløpsrør. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg. Borettslaget installerte bergvarme for varmtvannsproduksjon i 2019, og tidligere varmtvannsbereder i leiligheten er derfor frakoblet.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og er kun visuelt vurdert. Det er ikke registrert tegn til avvik ved den forenklede kontrollen, men det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres av autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Samlet sett fremstår boligen i normalt vedlikeholdt stand sett opp mot alder og konstruksjonstype. De registrerte avvikene knytter seg hovedsakelig til ventilasjonsløsninger på bad og kjøkken, som er vanlig i eldre boligbygg og vurdert til TG2. Utover dette er det ikke registrert forhold som tilsier omfattende tiltak, men løpende vedlikehold må påregnes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

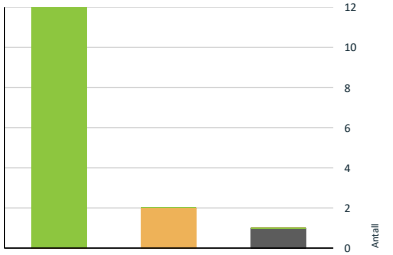
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Balkongen er innglasset av Lumon

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2023

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av tre
Størrelse: ca. 7,7 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Fliser og tapét.
Himling: Slette, malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badet
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,47 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badene ble rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget og styret sitter på eventuell dokumentasjon.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

Tilstandsrapport

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2019
Tigjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av keramikk med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2019
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og friskluftsentiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en frakoblet varmtvannsbereder lokalisert i kjøkkenbenken, som kan fjernes ved behov. Borettslaget implementerte bergvarme for varmtvannsproduksjon i 2019, noe som har eliminert behovet for den eksisterende varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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.



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 brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	64		8	72	
Kjeller		3		3	
SUM	**64**	**3**	**8**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3,4 kvm. Boden er merket nr 1128.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

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

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Kathrine Eidissen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	37		0	99969.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Erlends vei 18

Hjemmelshaver
Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162			Hansen Kathrine Eidissen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
250

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Erlends vei 18, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erlends vei 18, 0669 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Kathrine Eidissen Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2011

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: 1554251
Forsikret i: Lohøgda Borettslag

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: Rør-og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Utført av Sansbygg. 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør-og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Utført av Sansbygg. 2019

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

Eventuell kommentar: Forventer dette er dokumentert hos Lohøgda borettslag som ansvarlig.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innglasset balkong mai 2012 av Lumon Norge AS. Er mulighet for peis i leiligheten, men det var ikke peis da jeg flyttet inn. Usikker på om det har vært peis eller ikke.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert Installasjon AS Utskifting av innmat i sikringsskap, omstrukturering kurs, skiftet defekt lysdemper stue, byttet stikk i bod, lagt om tilførsel til oppvaskmaskin, byttet teknisk stikk kjøkken Mai 2011 Elektro-Sivert Installasjon AS Opplegg dobbel stikk m jord på balkong, montert lampe balkong, montert lampe kjøkken. 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ref over. 2011

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Opplegg for El-billader i garasjer og parkeringsplasser

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget 2018-2021. Bergvarme og rør- og våtromsrehabilitering.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med endring/bygget ut.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Beskriv: I regi av borettslaget. OBOS har hatt kontroll av ventilasjon.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av borettslaget gjøres det nå radonmålinger.

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

Eventuell kommentar: 5-årsbefsring etter rør-óg våtromsrehabilitering utført av OBOS 14.01.2026. Ingen merknader.

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

Eventuell kommentar: Ikke ildsted

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med slikt på blokken.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Eventuell kommentar: Ref. over om sjekk av el-anlegg og utført arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med. Ref. rør- óg våtromsrehabilitering og femårsbefaring 14.01.2026 uten merknad

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2010 ifm salg av leiligheten. OBOS Eiendomsmegler og takstøkonom Jon Sverre Rivø

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene gikk ned med 4 % fra februar 2026

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kathrine Eidissen Hansen	**2026-03-27**

Identifikasjon

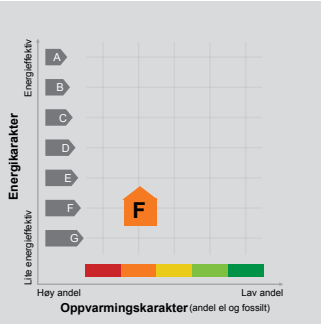
Kathrine Eidissen Hansen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LOHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299133
Merkenummer	Energiattest-2025-213351
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0040/26 . Vår ref.: 0312-1-1128 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	850429162
Andelseier:	Hansen, Kathrine Eidissen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1128
Adresse:	Erlends Vei 18, 0669 OSLO
Andelsnummer:	250
Gnr.	140
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 12 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1554251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene reduseres med 4 % fra februar 2026. (Økte med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte komunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser økte med 5 % fra januar 2025).
Garasje følger leiligheten: Nei (garasje kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post. Parkering følger leiligheten: Nei (nummerert p-plass kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post.
Bod følger leiligheten ved salg. Det har også vært praksisert mulighet for leie/bygge ekstra kjellerbod i enkelte blokker der det er plass. Også disse følger leiligheten ved salg.
Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likvidvidtet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026. Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt. Se forøvrig årsrapport.
Boligselskapets hjemmeside: se Vibbo (Vibbo.no/lohogda) Styret: e-post styret@lohogda.no
Vaktmester: Kontor i Erlends vei 62. e-post: vaktmester@lohogda.no. Telefon: 901 77 022 (hverdager mellom 7 og 15).
Daglig leder: Kontor i Kristins vei 39. e-post: post@lohogda.no. Telefon: 902 20 472 (hverdager mellom 9 og 14).
Kabel-TV/bredbånd: Ja. Utstyr fra OBOS Net (modem + trådløs ruter) SKAL følge leiligheten ved salg.
Borettslaget har avtale med Techem om individuell måling av varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp.
Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 01.07 - 30.06. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra http://www.techem.no (https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema). For spørsmål, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller e-post: kundeservice@techem.no
Styret har vedtatt at lån med ramme kr 15 millioner utvides til 20 millioner ifb. strømpetekking av resterende bunnledninger. Lånet tas ut i 4 (?) delutbetalinge. Pr. 06.03.2026 er 11,5 millioner av lånerammen tatt ut (og fellesgjeld fordelt).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207695955
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	120 140 702,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207982423
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	55 821 316,00
Innfrielsesdato:	30.10.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077538
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	69 544 767,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208108670
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	9 043 307,00
Innfrielsesdato:	30.04.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 830,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto forbruk av varmtvann	107,00	
TV	29,00	
Bredbånd	139,00	
Trappevask	105,00	
Felleskostnader	5 450,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	62,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 093,-

Annen formue: 2 421,-
Gjeld: 321 078,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207695955
Restsaldo:	150 377,54
Kapitalkostnader:	906,99
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207982423
Restsaldo:	69 881,37
Kapitalkostnader:	399,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077538
Restsaldo:	87 046,73
Kapitalkostnader:	639,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208108670
Restsaldo:	11 323,30
Kapitalkostnader:	157,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 318 628,94,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312
LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA 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 21. januar kl. 12:00 og lukker 24. januar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/312

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.

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
Manuelle stemmesedler kan legges i hvit postkasse utenfor Kristins vei 39 (på kortveggen).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Mobilnøkkel
5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri
6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Med vennlig hilsen,
Styret i LOHØGDA 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 midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

Forslag til vedtak

Mari Askjer er valgt.

Sak 2

Valg av tellekorps og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å telle manuelle stemmer og signere protokollen

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseier Mariann Hauge og Knut Røli som tellekorps og protokollvitner.

Forslag til vedtak

Mariann Hauge og Knut Røli 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

Mobilnøkkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære andelseiere

Vi foreslår å installere et digitalt nøkkelsystem. Dette vil gi alle beboere som benytter seg av systemet mer fleksibilitet og enklere tilgang til oppgangs dørene. Nøkkelsystemet er et supplement til de tradisjonelle nøklene til inngangsdørene i oppgangene, som fortsatt vil fungere for de som foretrekker å bruke dem. Andelseiere som ønsker det, vil få muligheten til å installere det digitale nøkkelsystemet på sin egen inngangsdør.

Fordeler med Mobilnøkkel

- **Mulighet for bedre sikkerhet**: Mobilnøkkelsystemet gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygningene. Det er enkelt å deaktivere en mobilnøkkel hvis en telefon blir mistet eller stjålet.
- **Bekvemmelighet**: Ingen bekymringer om å miste eller glemme nøkkelen. Mobilnøkkelen er alltid med deg på telefonen.
- **Kostnadseffektivt**: Reduserer behovet for å lage nye nøkler og bytte låser ved tap av nøkler.
- **Miljøvennlig**: Mindre behov for fysiske nøkler og låser betyr mindre avfall og ressursbruk.

Hvordan fungerer det?

- Hver andelseier vil få en unik digital nøkkel som kan brukes via en app på smarttelefonen.
- Systemet er enkelt å bruke og krever minimal opplæring.
- Vi vil sørge for at det er støtte tilgjengelig for de som trenger hjelp med å sette opp og bruke systemet.

Kostnader og finansiering

- Ingen investeringskostnad (0 kroner) for installasjon på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle), grunnet en gunstig avtale gjennom Obos OpenNet.
- Rabattert pris det første og andre året. **8,50 kr per leilighet per måned** første året og **17 kroner per måned** andre året. Totalkostnaden blir 79.254 kroner første året og 158.508 kroner andre året. Månedsprisen er vanligvis 20 kr per leilighet.
- Abonnementsprisen og vedlikehold av nøkkelsystemet vil bli dekket gjennom borettslagets driftsbudsjett.
- Vi har undersøkt flere leverandører, men valgt Mobilnøkkelen som leverandør. Da det er deres tilbud som gir best verdi for pengene.
- Borettslaget signerer en avtalen med Mobilnøkkel for to år.
- Maskinvaren som installeres i forbindelse med Mobilnøkkel er borettslagets eiendom. Etter avtaletiden kan andre leverandører med samme tjeneste benyttes på samme maskinvare.

Inkluderte tjenester

- **Nøkkeldeling**: Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre via appen Unloc.
- **Automatisk eierskifte**: Når en beboer flytter ut, mister vedkommende nøkkeltilgang automatisk. Når en ny beboer flytter inn, ligger nøkkelen allerede aktivert i appen.
- **Kontrollsenter for styret**: Styret kan enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

Se https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc&themeRefresh=1 for mer informasjon om Mobilnøkkel (tidligere Obos Nøkkelen).

Tilbakemeldinger fra andre boligselskap:

- Andre borettslag setter stor pris på færre fysiske nøkler på avveie og automatisk eierskifte.
- Mobilnøkkel gir styret og beboerne en mer sømløs hverdag, og de som fortsatt ønsker å bruke den tradisjonelle nøkkelen kan naturligvis gjøre det.
- Åpner for at det er mulig å få satt pakker og matkasser innen for oppgangsdøren. Dersom andelseiere velger løsningen for egen leilighet er tilbakemeldingen, at blant annet gjester kan slippes helt inn i leiligheten uten fysisk nøkkel.

Vi håper at dere ser de mange fordelene med dette prosjektet.

*__De gamle nøklene vil fortsatt fungere, så fremst låsesylider ikke byttes ut__. *Installering av digitalt låsesystem på egen inngangsdør er et tilvalg den enkelte andelseier selv bestille og betaler.* __Styret skal ikke ha tilgang til__ *inngangsdørene til leiligheter som velger å installere utstyret på privat inngangsdør.*

Styrets innstilling

Styret mener tilbudet er av en slik karakter at det er interessant å høre med andelseierne, da vi har fått rabatt på både installering og månedspris. Styret ser også på Mobilnøkkel som en oppgradering fra dagens nøkkelsystem. Dette gjør at vi ønsker å gå til generalforsamlingen før vi setter Mobilnøkkel i bestilling.

Forslag til vedtak

Installere Mobilnøkkel på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle) med priser i henhold til tilbudet gitt av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.

Vedlegg

1. Særavtale mobilnøkkel Lohøgda borettslag.pdf

Sak 5

Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkel på dørene inn til fellesvaskeriene. Totalt utgjør dette 27 dører (ikke 28 som i vedlegget). Pris per dør er 5600 kroner. En totalkostnad på 151.200 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

** Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Mobilnøkkel installeres på dører til fellesvaskeri i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

Vedlegg

2. Dører vaskeri.pdf

Sak 6

Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkelen på garasjeporter. Totalt utgjør dette 118 garasjeporter. Pris per port er 3640 kroner. En totalkostnad på 408.280 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

** Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkelen*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Mobilnøkkel installeres på garasjeporter i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

Vedlegg

3. Garasjeporter.pdf

Mobilnøkler fra OBOS

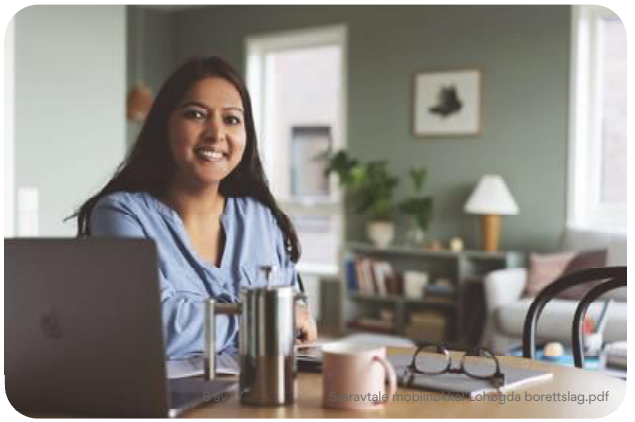
Hundrevis av boligselskaper bruker i dag mobilnøkler fra OBOS. Med mobilnøkler kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører, garasjeport og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer tid og kostnader for styret. Ikke rart dette systemet leveres på alle OBOS' nybygg. Nå tilrettelegger OBOS for at også dere kan modernisere låssystemet deres.

«Pose og sekk!»

OBOS' digitale låssystem installeres som et supplement, og benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning. Det betyr at den vanlige nøkkelen eller brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

Reduserte kostnader og økt sikkerhet

En mobilnøkkel er enkel å bruke og kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp. Velg mobilnøkler også for sikkerhets skyld!



Inkluderte tjenester

Kontrollsenter på Styrerommet

Det kan være krevende å kontrollere antall fysiske nøkler i et boligselskap. Endelig kan styret slippe inn håndverkeren, trappevask eller andre service- og tjenesteaktører uten å være fysisk tilstede, eller dele ut nøkler. I OBOS-nøkkel menyen på styrerommet har styret tilgang på kontrollsenteret.

Automatisk eierskifte

Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting. Når en beboer flytter ut mister vedkommende nøkkeltilgang, og når en beboer flytter inn ligger nøkkel allerede aktivert i appen.





Fremtidsrettet infrastruktur

Brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjeneste, og man trenger ikke være hjemme for å slippe de inn. OBOS har gjennomført pilotprosjekter med bl.a Oda og Postnord, og her er det mye spennende på gang.

Nøkkeldeling

Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre. De kan for eksempel gi en permanent nøkkel til familien, mens håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen kan få en midlertidig nøkkel som kun fungerer den aktuelle dagen. Alt dette styres enkelt fra appen Unloc, eller via Styrerommet.



Kostnad:

På bakgrunn av størrelsen på deres boligselskap samt avtale med OBOS Nett får Lohøgda Borettslag tilbud om full-subsidiering på 94stk oppgangsdører, samt en dør til selskapsrom. I tillegg også halv månedspris i ett år. (Forutsetter avklaring innen 30.11.2024)

Ved installasjon på andre dører f.eks vaskeridører og garasjeporter vil ikke månedsprisen berøres. (For installasjonskostnad på ytterligere dører, se tilbud fra Oslo Låsservice) Dere velger selv om og når dere vil supplere med flere dører.

Månedspris pr. leilighet ink mva

8,50kr

(17kr fom år to)

Oslo Låsservice

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

102229
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
NORGE

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

Kristins Vei 19

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Port 118 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten				
Oppgangsdører 94 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			
Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk				
Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			
Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00

Adresse
Oslo Låsservice AS
Smalvollveien 61
0667 OSLO

Kontaktinfo
Tlf.: 90 54 22 22
post@oslolasservice.no
www.oslolasservice.no

Firma
911636670 MVA
Foretaksregistrert

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

Port
Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasert mellom to garasjeporter.
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

Oppgangsdører
Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefontablået på vegg
Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

Vaskeri / Utleie lokale.
Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro
Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthjemsystemer.
https://nimly.no/vare-produkter/

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP
Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre komptable smarthjemssystemer for betjening i din foretrukne smarthjemsapp. (Unloc / Obos app)
https://nimly.no/product/connect-module-no/

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføyes og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
Totalsum	**919 356,25**

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

102229
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
NORGE

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

Kristins Vei 19

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Port 118 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten				
Oppgangsdører 94 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			
Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk				
Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			
Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

Port
Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasert mellom to garasjeporter.
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

Oppgangsdører
Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefontablået på vegg
Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

Vaskeri / Utleie lokale.
Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro
Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthjemsystemer.
https://nimly.no/vare-produkter/

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP
Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre komptable smarthjemssystemer for betjening i din foretrukne smarthjemsapp. (Unloc / Obos app)
https://nimly.no/product/connect-module-no/

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføyes og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
Totalsum	**919 356,25**

Lohøgda borettslag

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.
Følgende endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:
2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3.juni 2013, 2.juni 2014, 3.juni 2015, 1.juni 2016, 31.mai 2017, 30. mai 2022 og 2. juni 2025.

Innledning
Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

<u>Alminnelige husordensregler</u>

Lagring
Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

Lohøgda borettslag

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod
Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier
Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten
Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Søppel og avfall
Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing
Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong
Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjennelse kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis
All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Fellesvaskeri
Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instrukser som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene
Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk
Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr
Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Elektrisk-arbeid
Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Utearealer, leke- og grillplasser
Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold
Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold
Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Den som får en plass, får spørsmål om hen ønsker å settes på venteliste for å rykke oppover på et felt/garasjerekke. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass
Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan

medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.
Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet
Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering
Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Vedtekter

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006
med endringer 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3.juni 2015, 31.mai 2017, 27. mai 2020 og 30. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lohøgda 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) Lohøgda Borettslag er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) Andelseier skal få utlevert borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, balkongavskjerming, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Søknad om innglassing av balkong skal godkjennes av styret før igangsetting.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, samt innvendige dører med karmer. I de tilfeller der beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnaden av beboer.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette gjelder også varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).
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, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringsskap, entrédører, defekte låser i entrédør, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer, med minst 2 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 BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312
LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
2. juni 2025 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om nye husordensregler
8. Forslag om solcellepanel
9. Forslag om etterkontroll av baderom
10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite
14. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i LOHØGDA 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

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. 0312 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. **Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget** har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen **foreslås satt til 30 000 kroner.**

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700.000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 7

Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Forslag nye husordensregler.pdf

Sak 8

Forslag om solcellepanel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råte eller sopp kommer i tillegg.
- Om det er betong bak beslag på luftekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.
De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Forslag til vedtak

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Vedlegg

5. Estimat Lohøgda 13.03.25.pdf

Sak 9

Forslag om etterkontroll av baderom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettert med en feilmargin på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstillelse, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.

Sak 10

Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- **Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)**

Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

Foreslått løsning
Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

Styrets innstilling
Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Christian Winther

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

- Irene Bruun
- Knut Magne Whist

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

- Jamal Sajid Ahmad
- Jan Westergren

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

- Erik Stenrud
- Sindre Apneseth

Vedlegg
1. Valgbrev.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

Roller og kandidater

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

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

Sak 13

Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

Roller og kandidater

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

- Christofer Nygård
- Ferhat Ograk
- Mariann M. Hauge

Sak 14

Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse

Styret har vært opptatt av å involvere beboerne i beslutninger som påvirker deres dagligliv og økonomi. Derfor ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over innføringen av mobilnøkkel.

Styrets hovedmål har vært å forbedre borettslagets økonomi og unngå unødvendige kostnadsøkninger. Det har vært lagt vekt på god informasjon og tett kontakt med beboerne gjennom hele perioden.

Andreas Francisco Myrstad fungerte som styreleder fra generalforsamlingen i 2024 og frem til 30. desember 2024, da han trådte tilbake etter eget ønske. Nestleder Mari Askjer trådte deretter inn som midlertidig styreleder.

Daglig leders åremålsperiode på fire år løper frem til juli 2026. Borettslagets vaktmesterleder har varslet at han planlegger å gå av med pensjon i løpet av året.

Det sittende styret anbefaler at det nye styret vurderer å erstatte dagens ordning med en ny, felles stilling som kombinerer funksjonene til daglig leder og vaktmesterleder. Etter vår vurdering vil dette kunne gi en mer effektiv og helhetlig driftsmodell for borettslaget.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2006 – 08	Rehabilitering av fasader og gavler.
2009	Nytt takbelegg på samtlige blokker.
2010	Drenering grunnmur i Kristins vei 36 – 42.
2011	Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger. Utskifting av garasjeporter. Utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp.
2012	Kjøp av nye vaskemaskiner, oppgradering av sikringsskap i og oppussing av vaskeriene. Nye kjellervinduer. Oppgradering av hovedtavlene. Dreneringsarbeider ved Kristins vei 20 – 24. Oppussing av vaktmesterkontor.
2013	Drenering flere blokker. Nye sikringsskap til leiligheter. Oppgradering ute-områdene.
2014	Nytt avfallssystem. Utskifting av entre- og kjellerdører. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2015	Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser. Utskifting av alle oppgang-slamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). Nye vaskeritavler og styringsur. Forlengelse av varmekabler. Ny traktor.
2016	Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2017	Oljet alle utgangsdører. Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2018 – 21	Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering.
2020	Pilotprosjekt solceller påbegynt. Kristins vei 23 – 27 ble drenert på gavl og balkongsider, var drenert på inngangssiden fra før. Erlends vei 1 – 7 og 9 – 17 ble drenert rundt hele blokka. Trapp i Kristins vei 1 og 21 fikk nye varmekabler. Treningsparken ble anlagt i Erlends vei 38.
2021	Påbegynt vindus- og balkongdørutskiftning. Solceller på tak Erlends vei 46 – 60 ble ferdigstilt. Drenering av Erlends vei 19 – 29 ble ferdigstilt.
2022	Vindus- og balkongdørutskifting forsetter. Drening av Kristins vei 1 – 21 ble ferdig-stilt. Gate- og fasadebelysning skiftet. Oppussing av borettslagkontoret og selskapslokalet Gimle.
2023	Bunnledning Kristins vei 23 – 27. Drenering av Erlends vei 62 – 72. Vindusprosjektet ferdigstilt.
2024	Bunnledning Erlends vei 30 – 44. Drenering av Erlends vei 30 – 44. Infrastuktur el-billading. Taknedløp i Kristins vei.
2025	Bunnledning Erlends vei 46 – 60. Drenering av Erlends vei 46 – 60.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med tilskudd til el-billading. Tilskudd fra det offentlige skal iht. revisor bruttoføres etter Norsk Regnskapsstandard, slik at tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten på kr 975 680 til el-billading er inntektsført under posten Drift og vedlikehold. Samme gjelder tilskudd miljømidler fra OBOS kr 1 195 727. Derfor avvik i denne posten i 2024.
- Totale driftskostnader er høyrere enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått ca. kr 1,5 millioner mer enn budsjettert. Årsaken er at det ble tatt en ekstra bunnledning, samt at el-billading ble noe dyrere enn budsjettert. Posten TV/bredbånd er noe høyere enn budsjettert og skyldes at Telenor leverte signaler noe lenger enn antatt (juli og august) i forhold til det som var antatt.

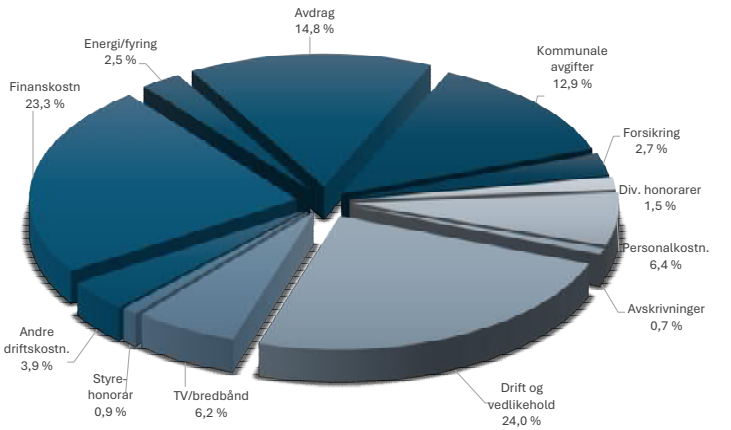
Resultat / disponible midler

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd kr 2 060 297. Dette foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 58 893 pr. 31.12.2024 (pga. låneopptak), mot kr 1 342 469 året før.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til.
Vedlikehold var største post i 2024 med 24 %. Renter + avdrag på lån utgjorde 38 %, mens kommunale avgifter utgjorde ca. 13 %.



Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 8 millioner til vedlikehold i 2025.

Av disse går ca. 3 millioner til ordinært vedlikehold. Til større vedlikehold er det beregnet ca. 4 millioner til drenering, ca. ½ million til bunnledning, samt noe til taknedløp.

Bunnledninger er i dårlig forfatning, slik at det i 2025 vil bli vurdert å ta ytterligere bunnledninger utover Erlends vei 46 – 60.

Forsikringer

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

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 6,5 % i 2025.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energi-prisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2025.

Videre er det gjort tiltak i borettslaget som reduserer forbruket (bergvarme til beredere, solceller og oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn).

Pga. usikkerhet omkring strømpriser, har styret valgt å videreføre budsjettet for 2024 til 2025.

Renter og avdrag på lån

Borettslaget har 4 lån, hvorav det siste ble tatt opp i 2023 som et kortsiktig lån med ramme kr 15 millioner. Dette som følge av dårlig likviditet og fungerer som en kassekreditt ved behov.

Det er tatt ut kr 7 millioner i 2023 og kr 4,5 millioner i 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte, indeksreguleres de ordinære felleskostnader og øker med 7,5 % fra februar 2025. Garasje og parkeringsleie er øker med 5 % fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 487 783**	**1 145 314**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 060 297	2 428 653
Tilbakeføring av avskrivning	14	469 357	995 283
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-132 526	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 500 000	84 402 098
Økning annen langsiktig gjeld		108 000	198 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 290 239	-86 458 240
Red. annen langs. gjeld		-162 000	-198 000
Endring øremerk. bankkto		18 221	-25 327
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 428 890**	**1 342 469**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**58 893**	**2 487 783**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 727 828	7 203 640
Kortsiktig gjeld		-2 668 935	-4 715 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**58 893**	**2 487 784**

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	55 055 195	48 718 103	55 090 000	57 332 000
Andre inntekter	3	433 094	683 823	2 525 000	550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**55 488 289**	**49 401 926**	**57 615 000**	**57 882 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 998 879	-3 874 761	-4 200 000	-4 300 000
Styrehonorar	5	-595 000	-545 000	-595 000	-700 000
Avskrivninger	14	-469 357	-995 283	-1 000 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-32 500	-35 000	-36 000
Andre honorarer		-36 000	-125 001	-36 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-548 340	-520 740	-550 000	-578 000
Konsulenthonorar	7	-196 802	-279 151	-150 000	-600 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-15 071 252	-11 966 341	-13 500 000	-7 935 000
Forsikringer		-1 718 770	-1 398 938	-1 660 000	-1 830 000
Kommunale avgifter	9	-8 117 323	-6 883 815	-8 110 000	-9 225 000
Energi/fyring		-1 575 388	-1 865 677	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 918 537	-4 015 722	-3 360 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 421 043	-2 169 949	-2 500 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-38 854 592**	**-34 828 278**	**-37 852 000**	**-31 770 000**
DRIFTSRESULTAT		**16 633 697**	**14 573 649**	**19 763 000**	**26 112 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 356	93 362	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-14 660 756	-12 238 357	-14 500 000	-14 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 573 400**	**-12 144 995**	**-14 400 000**	**-14 160 000**
ÅRSRESULTAT		**2 060 297**	**2 428 653**	**5 363 000**	**11 952 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 060 297	2 428 653		

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	735 257	1 072 088
Miljøbankkonto, øremerket		176 856	1 195 728
SUM ANLEGGSMIDLER		**152 029 645**	**153 385 348**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 301	4 220
Forskuddsbetalte kostnader		22 542	1 041 812
Driftskonto OBOS-banken		929 658	4 039 697
Skattetrekkskonto OBOS-banken		139 322	113 671
Sparekonto OBOS-banken		1 300 976	1 591 952
Innestående i andre banker		333 029	412 287
SUM OMLØPSMIDLER		**2 727 828**	**7 203 640**
SUM EIENDELER		**154 757 473**	**160 588 987**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	15	-124 265 384	-126 325 681
SUM EGENKAPITAL		**-124 187 684**	**-126 247 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	266 022 845	270 813 084
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	411 577	1 466 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		**276 276 222**	**282 121 112**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 387 107	1 407 093
Skyldige offentlige avgifter	19	281 830	249 814
Påløpte renter		79 225	1 261 641
Påløpte avdrag		0	754 834
Energiavregning	20	539 882	668 094
Annen kortsiktig gjeld	21	380 891	374 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 668 935**	**4 715 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 757 473**	**160 588 987**
Pantstillelse	22	353 641 800	353 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ Mari Askjer /s/ Victor Midtgård /s/

Jan Gustav Westergren /s/ Thea Katrine Barsten /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	50 269 072
Bredbånd	3 128 367
Trappevask	991 452
Garasjeleie	603 080
TV-pakke	45 066
Ekstra kjellerbod	43 114
Lokale	5 700
Strøm fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**55 087 831**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-26 936
Lokale	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**55 055 195**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering, portåpnere, plastlister, nøkler, mv	375 439
el-bil lading	57 655
SUM ANDRE INNTEKTER	**433 094**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 677 199
Overtid	-109 159
Påløpte feriepenger	-382 607
Fri bil, tlf etc.	-4 536
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-568 171
Pensjonskostnader innskudd	-150 864
AFP-pensjon	-42 778
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 404
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	4 734
Gaver til ansatte	-10 981
Kantinekostnader	-17 532
Bedriftshelsetjeneste	-2 990
Arbeidsklær	-32 284
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 998 879**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 595 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-89 170
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-65 601
Balkonger - Norconsult AS	-10 156
Laderådgivning - Norsk Elbilforening	-31 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-196 802**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsplan/modul - OBOS Prosjekt AS	-78 100
Drenering - Steinbakken Entreprenør AS	-4 615 625
Bunnledninger - Olimb Rørfornying AS	-2 140 065
el-billading - Blue Tec AS	-5 367 466
Utelys - Elektro-Sivert AS	-510 750
Offentlige tilskudd - Oslo kommune Klimaetaten	975 680
Andre tilskudd - OBOS Miljøfond	1 195 727
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 540 599**
Drift/vedlikehold bygninger	-428 422
Drift/vedlikehold VVS	-120 763
Drift/vedlikehold elektro	-1 533 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 313 743
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-236 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-577 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-209 613
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 071 252**

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 677 813
Feieavgift	-67 184
Renovasjonsavgift	-2 372 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 117 323**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 640
Container	-303 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-131 970
Diverse leiekostnader/leasing	-230 121
Verktøy og redskaper	-51 325
Telefon-/kontormaskiner	-61 447
Driftsmateriell	-22 428
Lyspærer og sikringer	-379
Vakthold	-17 138
Renhold ved firmaer	-1 049 360
Snørydding	-70 307
Andre fremmede tjenester	-45 345
Kontor- og datarekvisita	-50 183
Trykksaker	-49 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 401
Andre kontorkostnader	-38 309
Telefon/bredbånd	-16 290
Telefon, annet	-29 451
Porto	-175
Drivstoff maskiner	-48 757
Vedlikehold maskiner	-139 659
Bilgodtgjørelse	-361
Reisekostnader	-163
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 427
Velferdskostnader	-22 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 421 043**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 003
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 353
SUM FINANSINNTEKTER	**87 356**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 993 320
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 132 025
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 026 035
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-508 683
Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 660 756**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	46 844 500
Tilgang 2007 (fasader)	15 724 000
Tilgang 1999 (balkonger)	57 211 698
Tilgang 2021 (bad/bergvarme)	28 167 183
SUM BYGNINGER	**147 947 381**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.37. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. notene om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-256 249	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	20 842	
Avskrevet tidligere	-8 336	
Avskrevet i år	-4 168	
		8 338
Lundberg		
Tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet tidligere	-1 292 310	
Avskrevet i år	-143 589	
		1
Bærbar PC		
Tilgang 2020	19 988	
Avskrevet tidligere	-19 987	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1982	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2018	425 000	
Avskrevet tidligere	-364 284	
Avskrevet i år	-60 715	
		1
Tuftepark		
Tilgang 2020	626 495	
Avskrevet tidligere	-358 000	
Avskrevet i år	-89 500	
		178 995
Utebenker		
Tilgang 2021	84 419	
Tilgang 2024	132 526	
Avskrevet tidligere	-50 649	
Avskrevet i år	-43 385	
		122 911
Søppelhus, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-5 524 218	
		1
Vaktmestergarasje nr. 1 (ikke avskrevet)		
Kostpris	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
Solcelleanlegg, tilgang 2021	896 006	
Avskrevet tidligere	-384 000	
Avskrevet i år	-128 000	
		384 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**735 257**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-469 357**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-150 010 000	
Nedbetalt tidligere	19 000 278	
Nedbetalt i år	5 171 448	
		-125 838 274
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 985 612	
Nedbetalt i år	917 908	
		-57 096 480
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-77 402 098	
Nedbetalt tidligere	2 282 603	
Nedbetalt i år	2 356 518	
		-72 762 977
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-7 000 000	
Økning i år	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	330 521	
Nedbetalt i år	844 365	
		-10 325 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-266 022 845**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-10 113 000
Overført garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 841 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-165 577
Garasjeinnskudd	-246 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-411 577**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-139 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-142 508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-281 830**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-983 538
SUM INNTEKTER	**-983 538**

KOSTNADER

Istad Kraft	443 656
SUM KOSTNADER	**443 656**
SUM ENERGIAVREGNING	**-539 882**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-380 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-380 891**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	266 022 845
TOTALT	**275 864 645**

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

Bygninger	147 947 381
Tomt	3 170 151
TOTALT	**151 117 532**

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.
Følgende endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:
2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3.juni 2013, 2.juni 2014, 3.juni 2015, 1.juni 2016, 31.mai 2017, 30. mai 2022 og

Innledning
Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

<u>Alminnelige husordensregler</u>

Lagring
Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod
Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier
Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten
Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Søppel og avfall
Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing
Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong
Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjennelse kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis
All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Ved montering av nytt ildsted skal andelseier rapportere dette til Oslo brann- og redningsetat, v/Feie- og Tilsynsseksjon i Oslo.

Fellesvaskeri
Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instrukser som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene
Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk
Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr
Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid
Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Uteareraler, leke- og grillplasser
Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

<u>Retningslinjer for dyrehold</u>
Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

Godkjent på generalforsamling xx.xx.2025

- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

<u>Parkeringsplasser / garasjer</u>

1. Leieforhold
Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass
Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan

Godkjent på generalforsamling xx.xx.2025

Lohøgda borettslag

medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.
Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet
Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering
Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Godkjent på generalforsamling xx.xx.2025

BESKYTTET

Alle priser eks. mva.		Erlends vei 1-7	Erlends vei 9-17	Erlends vei 19-29	Erlends vei 1-7 Antall	Erlends vei 9-17 Antall	Erlends vei 19-29 Antall
Fallsikring, kr. 350,- pr. m2	kr	56 000,00	kr 63 000,00	kr 70 000,00	160	180	200
Takflate, kr. 380,- pr. m2	kr	304 000,00	kr 380 000,00	kr 456 000,00	800	1000	12000
Sluk, kr. 12.000,- pr stk.	kr	24 000,00	kr 48 000,00	kr 48 000,00	2	4	4
Nødoverløp, kr 2.200,- pr. stk	kr	4 400,00	kr 4 400,00	kr 4 400,00	2	2	2
Parapetbeslag, kr. 600,- pr. m2	kr	96 000,00	kr 108 000,00	kr 120 000,00	160	180	200
Luftekasser små, kr. 11.000,- pr. stk.	kr	198 000,00	kr 242 000,00	kr 286 000,00	18	22	26
Luftekasser store, kr. 18.000,- pr stk.	kr	54 000,00	kr 72 000,00	kr 90 000,00	3	4	5
Soiltør, kr. 2.500,- pr. stk.	kr	20 000,00	kr 25 000,00	kr 30 000,00	8	10	12
Overlys, kr. 30.000,- pr. stk.	kr	120 000,00	kr 150 000,00	kr 180 000,00	4	5	6
SUM, eks. mva.	kr	876 400,00	kr 1 092 400,00	kr 1 284 400,00			
SUM, inkl. mva.	kr	1 095 500,00	kr 1 365 500,00	kr 1 605 500,00			

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Andreas Myrstad	Kristins Vei 19 *
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins Vei 13 *
Styremedlem	Thea Katrine Bersten	Erlends Vei 18
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins Vei 41
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins Vei 2
Varamedlem	Knut Magne Whist	Kristins Vei 13
Varamedlem	Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Varamedlem	Marian Momrak Hauge	Erlends Vei 16
Varamedlem	Laura Tami Y. Vogelsang	Kristins Vei 32
Varamedlem	Erik Stenrud	Erlends Vei 70

* Endringer i perioden:
Andreas Myrstad trakk seg fra vervet som styreleder pr. 31.12.2024.
Nestleder Mari Askjer har fungert som styreleder.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Andreas Myrstad	Kristins Vei 19
Mari Askjer	Kristins Vei 13

Varadelegert

Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Victor Midtgård	Kristins Vei 41

VALGKOMITEEN

Lise Dahl	Kristins Vei 12
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28
Christofer Nygård	Kristins Vei 20

VELFERDSUTVALG

Ole Magnus Ekeberg	Kristins Vei 34
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28

VALGKOMITEEN I LOHØGDA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn:……..Christian Winther…….. Adresse…….Erlends vei 14……....

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn:……Irene Bruun…….. Adresse…….Erlends vei 30……

Navn:……Knut Magne Whist…….. Adresse…….Kristins vei 13……...

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:……Jamal Sajid Ahmad…... Adresse…….Erlends vei 12……..

Navn:……Jan Westergren…….. Adresse…….Kristins vei 2……..

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:……Sindre Apneseth…….. Adresse…….Kristins vei 40..……...

Navn:……Erik Stenrud…….. Adresse…….Erlends vei 70..……...

C. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:……Christofer Nygård……. Adresse…….Kristins vei 20……....

Navn:……Mariann M. Hauge…..... Adresse…….Erlends vei 16……....

Navn:……Ferhat Ograk…….. Adresse…….Kristins vei 22……...

E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……...

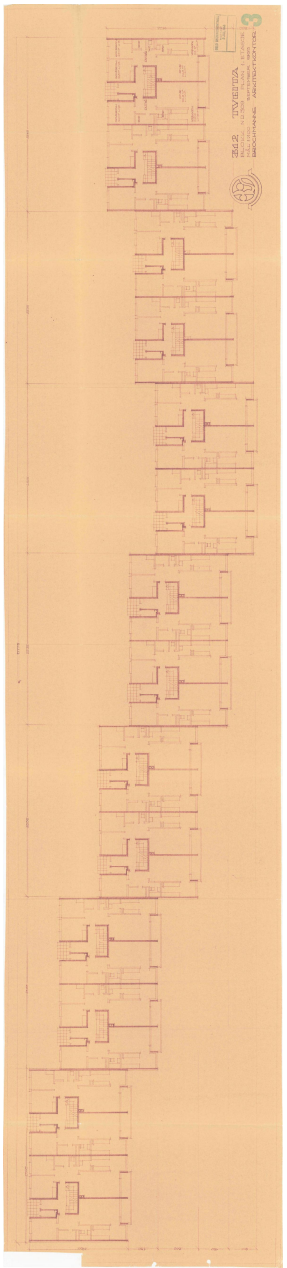
Navn:…….. Adresse……...

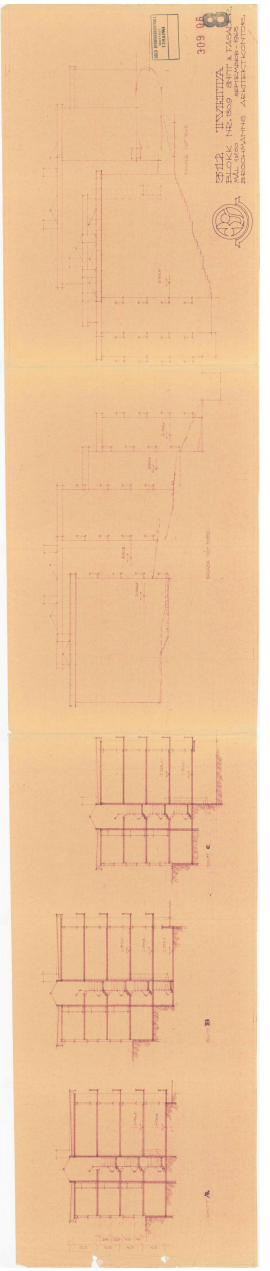
Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

02.04.2025, Christofer Nygård

I valgkomiteen for Lohøgda Borettslag





Arbeidssted: 140/9-15 bl.309 Tveita. | Journalnr. 63/2855 | Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-4.

Arbeidets art: Boligblokk. | Innlevert 27/9-63

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Boli.- og Sparelag, Torggaten 17.

Byggemelder:

Brochmanns arkitektkontor, Wergelandsveien 25.

Bruksendring i arkiv

Ansvarshavende: Innehaver Ola Nafstad (Ansvarsrett innvilget X)

15/11-64	Byggetillatelse	10/6-64
A 2011-64		
A	Byggetillatelse	

UTTALELSER			
Byplankont.	X	2/10.	13/2-64
Helseråd	X	13/	25/
Brannvesen	X	12-64	12-64
V. & k. v.			
Granskning	Levert 27/2-		
Fasaderåd			
Bygn. råd			

APPROBASJON		
Dato 25/2 24/4-64	N.nr. 1190	
	Bet. 6/5-64	
Dato 25/2 24/4-64	N.nr. 1189	
	Bet. 9/5-64	
Dato endret 23/7-64	N.nr. 2385	
	Bet. 12/8-64	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillatt påvist		Gravetillatelse
	B	8/6-64
X	C 1 13/2-64	21/12-64
	C 2	
	D	
X	E	
X	F for utgang	
	G	
X	H Vann og kl.	
X	I Lysanlegg og rør	
	J	
	K	

FERDIGKONTROLL		
Pass- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse	25/8-65	
Ferdigbes.		
~~Prim~~ mangler	9/9-68.	
	25/2-71., 12/10-71	
Mangler rettet	Rund. 3/11 72	
Pipeattest	6/64	✓
Gateattest	25/8-65	✓
Vannattest	— " —	✓
Hageattest	— " —	—
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Sem & Stenersen E Oslo Nr. 10 950 5000 X. Oslo Bygningskontroll.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
28/11-63		Sit kart.		/S	V. & k. rørl.
3/12-63		~~Kpr. fra møte 3 Hurtig~~			Hagebr. k.
		~~v/ Ola Nafstad Innbrakt~~ 3/12			Tekn. r. Komm. r. Ref. 6/64
			vurdert bl. 601		Veiv. areal
13-5-64		Tegn. 3 blg.	Levert 20/5 11/6	24/7-64	Stat. kontor 1
6/7-64		Skr. m/ bunkers. 2 blg.	Stg 23/7	29/7-64	Eiendoms- og sk. k.
25/11-64		Søkn. m. justert	Sd 25/11.		V. & k. vannavg.
29/12-64		" "	Sd 29/12		Oppm. v. kartv.
16/2-65		Søkn. m. justert	Sd 16/2		Stat. kontor 2
23/3-65		Hageplan	Hage Brukstek 23/3-		
24/3-65		Søknad om bruksdill	Sd 25/3-		
26/3-65		Søkn. m. justert dill	Sd 26/3		
			" Hebu 26/		
			Brann v. 13-		
12/4-65		Tegn. av drensplan	Busch 19/4		
			Busch		Elektr. verket
28/4-65		Søkn. m. bruksdill	Sd 28/4 -		Telefonanl.
5/5-65		Søknad m. bruksdill	S		
24/5-65		Søkn. m. bruksdill	Sd 25/5 -		
28-65.		" " "	Sd 9/8 -		

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
24/8-65		Søknad om bygetill	Sd 24/8 –		V. & k. rørl.
7/6-68		Anm. m. judg	Jd 5/6 –		Hagebr. k.
			Heker, Bramm 6/6 –		Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
			Sd 6/7 –		Stat. kontor 1
21/3-69		Skriv fra Fr. Stensrud			Eiendoms- og sk.k.
		m/ Jdn 9/5 ang. judgatt	Sd 21/3 –		V. & k. vannavg.
30/1-70		Skriv m/ hageatt + utsyn			Oppm. v. kartv.
		fra kont. for park og idrett	Sd 9/2. –		Stat. kontor 2
		vedlegg			
		Overtidsleke ang mangler		13/2-70	
		ved hageatt			
19/10-71		Skr. fra Fr. Stensrud & Sön			
		ang. Felleledningsstrøm. –	Sd. 19/10 utf Verle		
		Gjelder søknr 63/2855 – 2860	–		
3/11-71.		Skr. fra Park og Idrettsavdeling			Elektr. verket
		mangler er rettet	Sd. 9/11		Telefonanl.
15/11-71		Skr. fra OBOS, som søker om at ventilene			
		godkjennes (dusj).	Sd. 17/11-71 –		

Sem & Stenersen A. Oslo Nr. 10 807 1000 2-59. IX. Oslo Bygningskontroll.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
		Bemerkn. 10/12-71. av Verle, av. v. –		V.S.	V. & k. rørl.
		Henlegges utfg Verle 3/11-72			Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Sem & Stenersen A. Oslo Nr. 10 807 1000 2-59. IX. Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

KOPI

Siv. ark. Karl Eric Larsson AS
Oscars gate 52
0258 OSLO

Dato: 7 MARS 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200512009-13 Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ERLENDS VEI 2-28	Eiendom:	140/37
Tiltakshaver:	Lohøgda Borettslag	Adresse:	Kristins vei 39, 0669 OSLO
Søker:	Siv. ark. Karl Eric Larsson AS	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ERLENDS VEI 2-28

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Lohøgda Borettslag, Kristins vei 39, 0669 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lohøgda borettslag

Kristins vei 39
0669 OSLO

Dato: 19 NOV 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700263-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	ERLENDS VEI 2/28	Eiendom:	140/37//2
Tiltakshaver:	Lohøgda borettslag	Adresse:	Kristins vei 39 , 0669 OSLO
Søker:	K. E. Larsson A/S	Adresse:	Skogbrynet 19E, 0283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkonger

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt den 12.11.98, ved stikkontroll på feltet. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for ***balkongene***, med bakgrunn i ansvarshavendes ferdigmelding.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen: *01.07.99*.

Mangel:

1. Innglassing av balkonger.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920 Postgiro: 0800.10.41300 Org.nr.: 971 040 823

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86 ,84

1. **Melding etter §§85,86 ,84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

Brukstillatelse.

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tveita, blokk 309.	Gnr. 160, bnr. 9-15.	63/2855.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg Torg 1 Oslo 1.	Murmester Ola Hafstad Louisa gate 28 Oslo 5.

~~EV~~/El

Dato
25. august 1965.

Innflytning/bruk tillates.

Noen mindre arbeider står igjen å utføre.

Gjenpart av brev fra Oslo helseråd og brannvesen datert 1. og 22. april 1965 vedlegges.

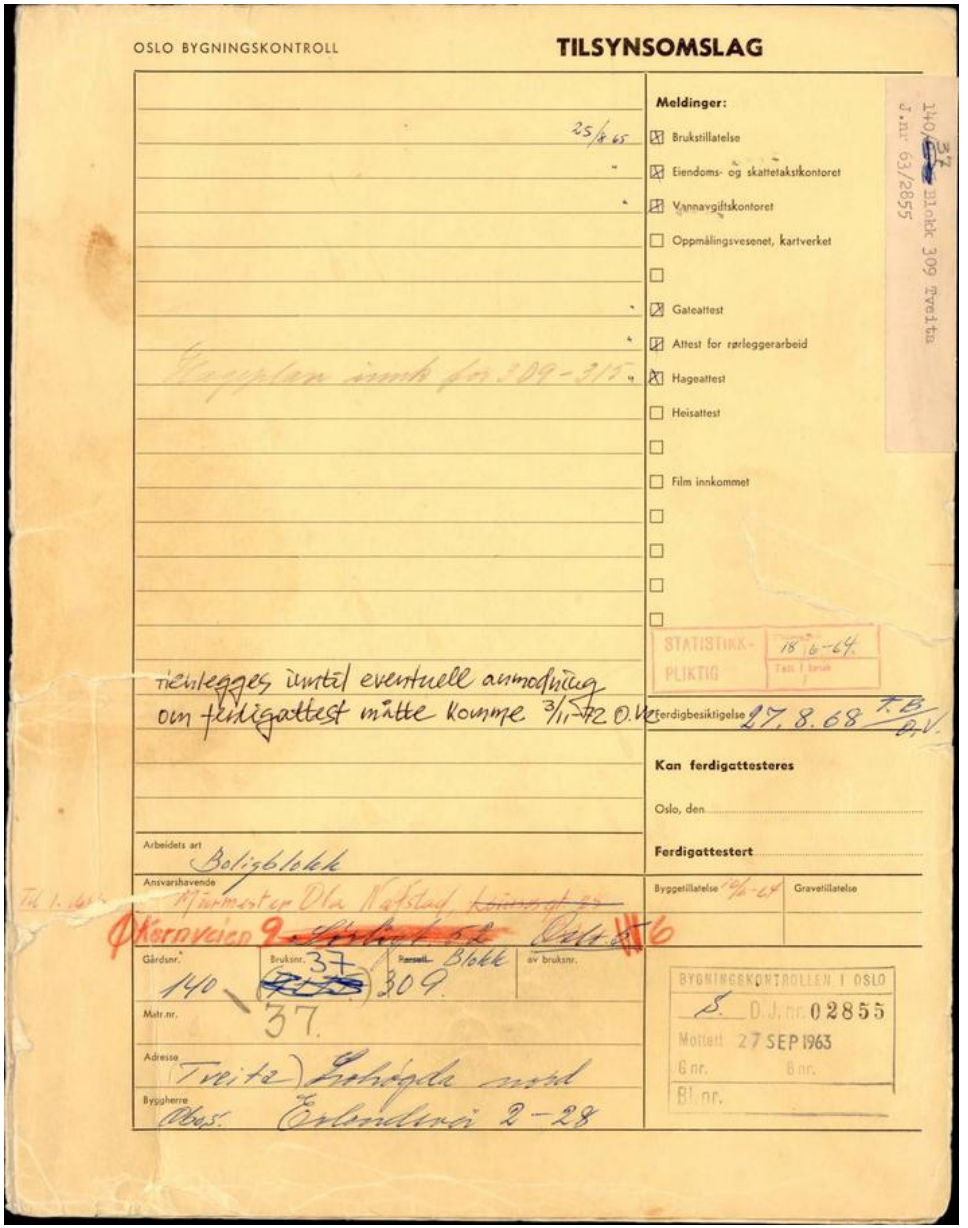
Ferdigmelding bes innsendt senere.

Distriktsingeniør
T. Busch

Bygningsinspektør
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

C-2. 5000- 4071/64. K.A. —



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

140/37 Blokk 309 Tveita
J.nr. 63/2855

25/4 65

Kjøpsplan innk. for 309-315

Tiltegges inntil eventuell anmodning om ferdigattest måtte komme 3/1-72 O.V.

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☒ Gateattest
- ☒ Attest for rørleggerarbeid
- ☒ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-PLIKTIG 18/6-64

Ferdigbesiktigelse 27.8.68 T.B. O.V.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse 9/6-64	Gravetillatelse

Arbeidets art: Boligblokk

Ansvarshavende: Murmester Ola Natstad

Til I. vei: ~~Kløverveien 9~~ Kløverveien 6

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	Blokk	av bruksnr.
140	~~37~~ 309			

Matr.nr. 37

Adresse: (Tveita) Grobakke mord

Byggherre: Aksj. Østlandsvei 2-28

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02855
Mottatt 27 SEP 1963
G.nr. B.nr.
Bl.nr.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokker.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lohögda syd og nord, Tveita.	gnr. 140, bnr. 9+15. blokk 309 t.o.m. 315.	63/2855 til 2861.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg torg 1 OSLO-1.	Herr O. Nafstad Sörligt. 52 OSLO-5.

OV/BH.
Dato
9. september 1968.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-12-1968. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Ferdigbesiktigelse ble foretatt 20. og 27. august 1968.

Mangler generelt:

Forskriftsmessig merking av tilfluktsrom må utföres.

I samtlige tilfluktsrom er det innsatt overtrykksventiler i innvendig vegg mot korridor. Disse ventiler må stöpes igjen, eller byttes ut med splintsikre ventiler, eller forholdet ordnes på en måte som kan godkjennes av sivilforsvaret.

Eternittkanaler er enkelte steder fört horisontalt gjennom tilfluktsrom. Disse må innstöpes på en måte som kan godkjennes av sivilforsvaret.

Blokk 311, Erlendsvei 52:

Ventil i yttervegg må stöpes igjen, eller byttes ut med splintsikker ventil.

Det bör oppsettes beskyttelse ved stup ved begynnelsen av Kristinsvei.

Gjenpart av Oslo helseråd og brannvesens melding hit etter foretatt ferdigbesiktigelse juni - juli 1968 vedlegges.

Distriktsingeniør
T. Busch

Bygningsinspektør
O. Verndal

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet.

C-8. 10 000. ANDVORD. 9268 -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Melding om gjenstående arbeider.

REK Sak.

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tveita, blokk 309 t.o.m. 315	Gnr. 140, bnr. 9+15	63/2855

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg Torg 1 Oslo 1.	Murmester Ola Nafstad ~~Olafsgt. 52~~ Pilegrimsv. 9 Oslo 6

OV/BR
Dato
25.2.71.

~~Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen~~ Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til brev herfra datert 9.sept1968 angående mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen. Ved ny kontroll den 22.2.71 viste det seg at manglene fremdeles gjenstår . Mangelliste vedlegges.

Melding om at omtalte mangler er rettet må innsendes hertil snarest og senest innen 1.5.71.

1. Vedlegg.

fung. Distriktsingeniør
O. Verndal.

fung. Bygningsinspektør
L. Isnes.

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom, skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SKI. C-8. 5000. ANDVORD. 2249270. -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[B] *20 72 10

Melding om gjenstående arbeider.

REK

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Tveita, bl.308,310,311,312,314,315.	Gnr 140 bnr 9+15	

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.	Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

OV/BR

12.10.71.

Følgende mangler må rettes:

1. Forskriftsmessig merking av tilfluktsrommene gjennstår.

2. Gjenpart av sivilforsvarets attestasjon om at tilfluktsrommene er i forskriftsmessig stand må innsendes hertil.

3. Bemerkninger fra Parkavdelingen angående hageattest må ordnes.

Ovennevnte forhold må bringes i orden senest innen 1.februar 1972 ellers kan saken bli behandlet i henhold til bygningsloven

Olav Vevle
Distriktsingeniør
Olav Vevle

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal.

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SU. C-8 5000. ANBVORD - 2/12/71. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.03.2022
	201812354 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	ERLENDS VEI 2 - 28	Eiendom:	140/37/0/0
Tiltakshaver:	LOHØGDA BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erlends vei 2 - 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 01.06.2021.

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.

Andre forhold

Vi mottok en bekymringsmelding fra Anne Brith Johansen, beboer i Erlends vei 24, den 10.09.2021. Vi har også mottatt redegjørelse av 08.11.2021 og 16.11.2021.

Ansvarlig søker har blitt bedt om å redegjøre for informasjonen som kommer frem av bekymringsmeldingen. Plan- og bygningsetaten har vurdert bekymringsmeldingen, samt redegjørelse fra ansvarlig søker. Ansvarlig søker har oppgitt at det er gjennomført uavhengig kontroll og at det ikke er avdekket mangler ved gjennomføringen under kontroll. Plan- og bygningsetatens legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn, og forutsetter at tiltaket er gjennomført i tråd med lov og forskrift.

Etter forarbeidene plikter kommunen å utferdige ferdigattest dersom tiltaket er i orden. Dette innebærer at kommunen må ha saklig grunn til eventuelt å nekte. Slik saklig grunn vil være mangler ved sluttdokumentasjonen, mangelfull kontroll, manglende søknad om endringstillatelse

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

der det er nødvendig, eventuelle mangler ved ansvarsrettene som er oppstått i løpet av byggesaken, eller tilbakemeldinger fra tilsyn. For tiltak der det ikke kreves uavhengig kontroll vil erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser være tilstrekkelig sluttdokumentasjon, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 106. Kommunen mener at vilkårene for å utstede ferdigattest er oppfylt.

Vi presiserer at kommunen har anledning til å foreta en kontroll av tiltaket selv etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kapittel 25.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LOHØGDA BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass OBOS, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
ERLENDS VEI 18

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529554
9091358

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 37

Vi viser til bestilling av 20260327 for ERLENDS VEI 18.

GNR. 140 BNR. 37

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

100020 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

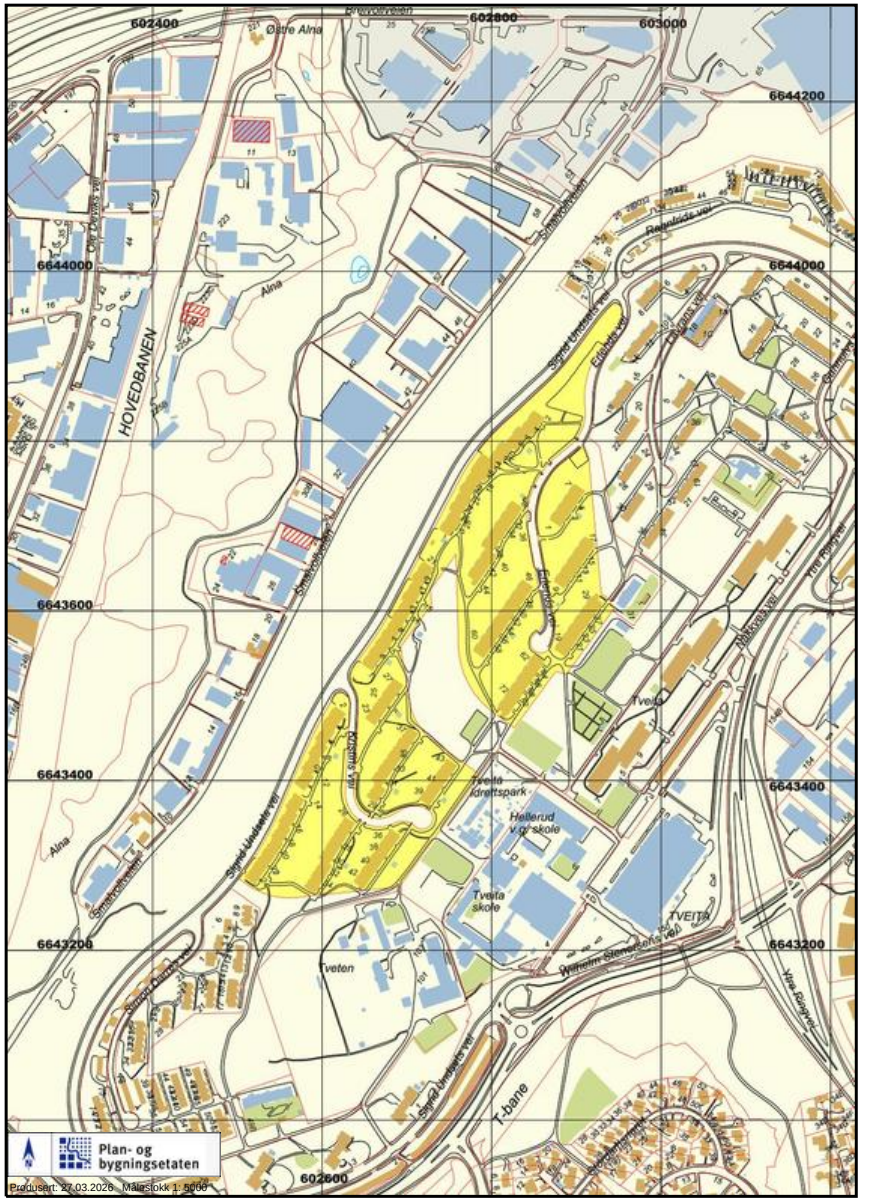
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

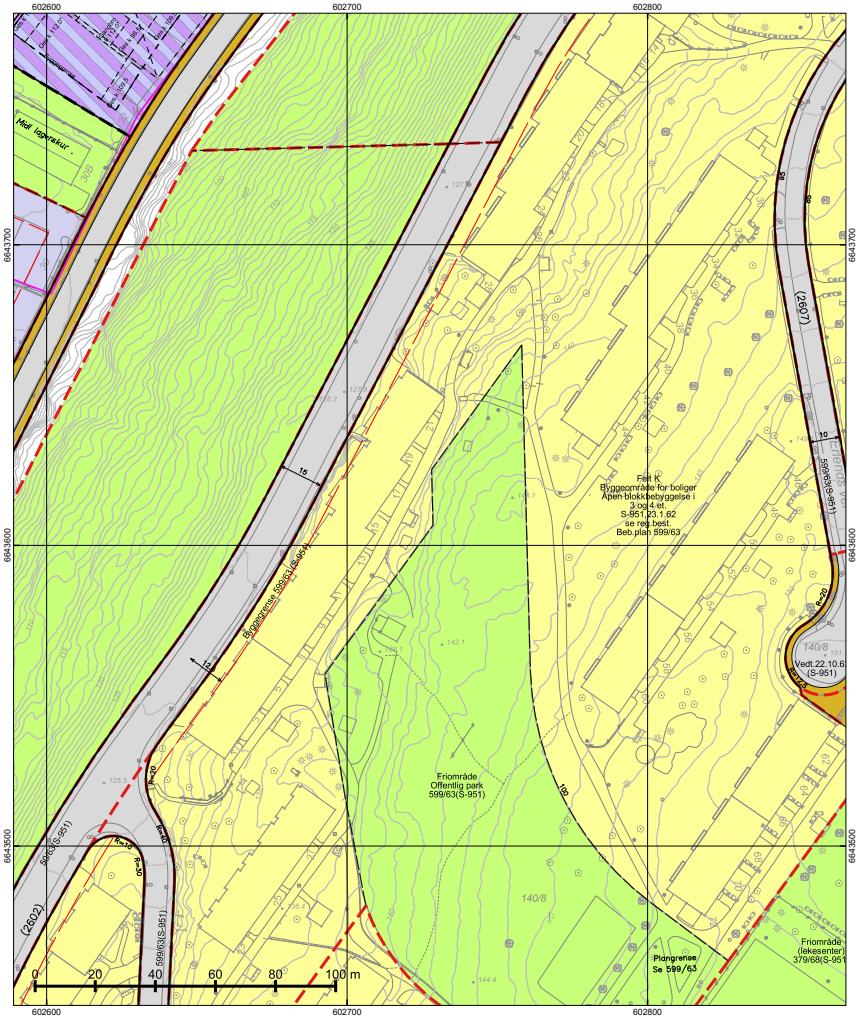
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1810 - Forretning/kontor
- 2013 - Torg
- RpBestemmelseGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

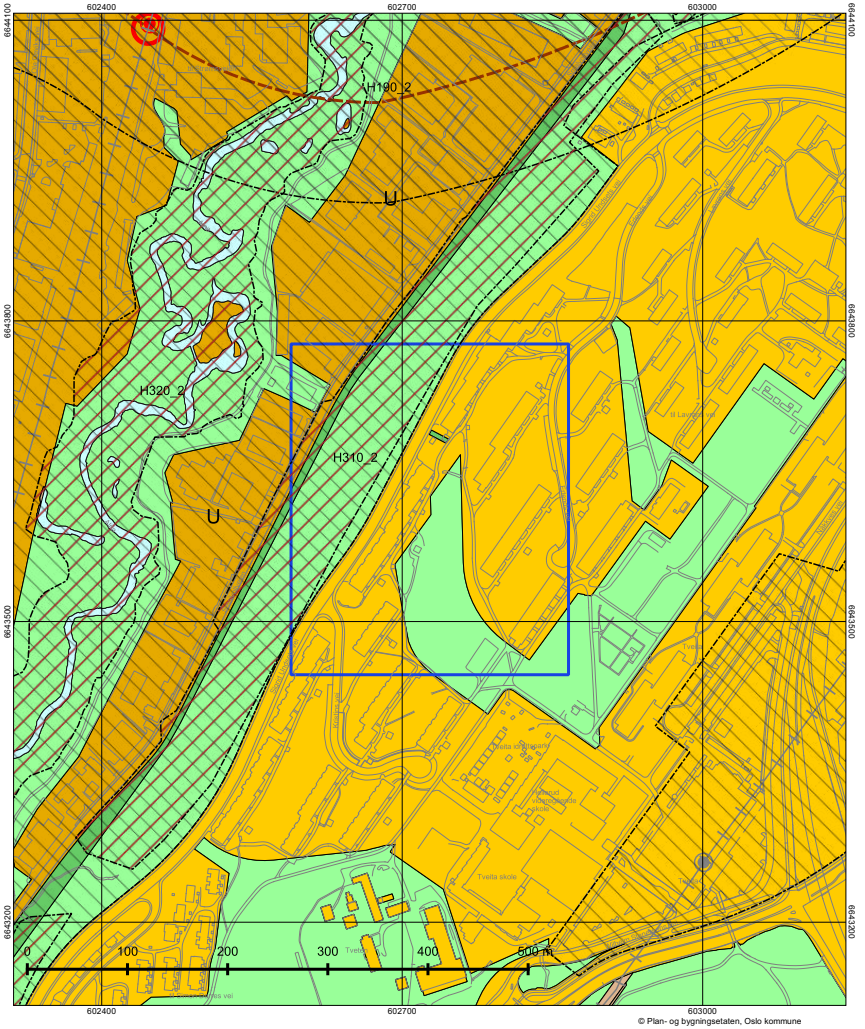
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155282/ 86529554
Deres ref.:
Adresse: Erlends vei 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/37

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155282/86529554
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

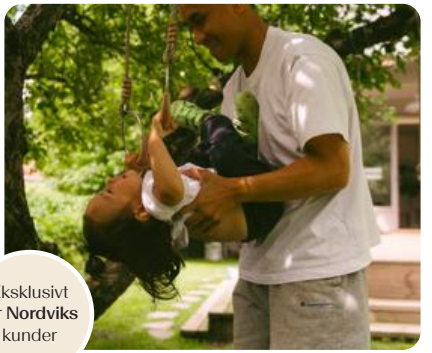
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0040/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Erlends vei 18 0669 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 37 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no